

Piano Regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Gandria



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	5
Art. 1 ZONE E COMPENSORI.....	5
Art. 2 COMPONENTI.....	5
Art. 3 EDIFICABILITÀ DEI FONDI.....	5
Art. 4 DISTANZA TRA EDIFICI.....	6
Art. 5 DISTANZE DAI CONFINI.....	6
Art. 6 Accordi tra i proprietari.....	7
Art. 7 Distanza dalle strade carrozzabili.....	7
Art. 8 Distanza dal bosco.....	7
Art. 9 Distanza dai corsi d'acqua.....	7
Art. 9a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA.....	8
Art. 9b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano.....	9
Art. 9c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA.....	10
Art. 10 Zona di protezione delle acque di superficie.....	10
Art. 11 Altezza delle costruzioni.....	11
Art. 12 Costruzioni accessorie.....	11
Art. 13 Attività produttive.....	11
Art. 14 Cura dei terreni.....	11
Art. 15 Estrazioni e depositi.....	12
Art. 16 Ritrovamenti archeologici.....	12
Art. 17 Posteggi.....	12
CAPITOLO II - PRESCRIZIONI DI ZONA.....	14
Art. 18 ZONA DEL NUCLEO.....	14
Art. 19 Zona del nucleo delle Cantine.....	14
Art. 20 Zona edificabile intensiva.....	14
Art. 22 Zona Riva lago.....	14
Art. 23 Zona di risanamento.....	15
Art. 24 Zona speciale del cantiere navale.....	15
Art. 25 Zona delle Cantine.....	15
Art. 26 Zona per opere pubbliche (AP/EP).....	16
Art. 27 Zona degli orti.....	16
Art. 28 Zona di protezione della natura.....	16
Art. 29 Area forestale.....	17
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	18
Art. 30 Destinazione degli edifici.....	18

Art. 31 Gradi di sensibilità al rumore.....	18
Art. 32 MANUFATTI PARTICOLARI.....	19
Art. 33 RIVE DEL LAGO.....	19
Art. 34 Territorio soggetto a pericolo naturale.....	19
CAPITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	20
Art. 35 Costi di urbanizzazione.....	20
Art. 36 RECINZIONI ESISTENTI.....	20
Art. 37 ABROGAZIONI.....	20
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI GANDRIA.....	21
CAPITOLO I - Disposizioni generali.....	21
Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE.....	21
Art. 2 Componenti.....	21
Art. 3 DISTANZE.....	21
Art. 4 Demolizioni.....	22
Art. 5 Corpi tecnici.....	22
Art. 6 ACCESSORI.....	22
CAPITOLO II - Piano di utilizzazione.....	23
Art. 7 DESTINAZIONE.....	23
Art. 8 SPAZI LIBERI PRIVATI.....	23
Art. 9 AREE AP-EP.....	23
Art. 10 PIANI DI QUARTIERE.....	24
CAPITOLO III - Piano delle costruzioni.....	25
Art. 11 Monumenti storico-artistici di interesse cantonale.....	25
Art. 12 Edifici storico-artistici di interesse comunale.....	25
Art. 13 Edifici qualificanti il tessuto tradizionale.....	25
Art. 14 Facciate storico-artistiche di interesse comunale.....	26
Art. 15 Facciate qualificanti gli spazi pubblici.....	26
Art. 16 Facciate da ripristinare.....	26
Art. 17 RIEDIFICAZIONE.....	26
Art. 18 EDIFICI MINORI.....	27
Art. 19 Corpi e manufatti posticci.....	27
Art. 20 MURI.....	27
CAPITOLO IV - Norme particolari.....	28
Art. 21 DEROGHE.....	28
Art. 22 ESPERTI.....	28

Art. 23 POSTEGGI.....	28
Allegati.....	30
Allegato Art. 5 - Distanze tra edifici.....	31
Allegato Art. 5 - Distanze dai confini.....	32
Allegato Art. 6 - Accordi tra i proprietari.....	33
Allegato Art. 8 - Distanze dal bosco.....	34
Allegato Art. 11- Altezza delle costruzioni.....	35
Allegato Art. 14 - Cura dei terreni.....	36
Allegato Art. 17 - Posteggi (1/2).....	37
Allegato Art. 17 - Posteggi (2/2).....	38
Allegato Art. 29 - Area forestale.....	39
Allegato Art. 30 - Destinazione d'uso.....	40
Allegato Art. 32 - Manufatti particolari.....	41
Allegato Art. 33 - Rive dei laghi.....	42
Allegato Art. 3 PP - Distanze.....	43
Allegato Art. 5 PP - Corpi tecnici.....	44
Allegato Art. 7 PP - Destinazione.....	45
Allegato Art. 12 PP - Edifici storico-artistici di interesse comunale.....	46
Allegato Art. 13 PP - Edifici qualificanti il tessuto tradizionale.....	47
Allegato Art. 14 PP - Facciate storico-artistiche di interesse comunale.....	48
Allegato Art. 15 PP - Facciate qualificanti gli spazi pubblici.....	49
Allegato Art. 16 PP - Facciate da ripristinare	50
Allegato Art. 17 PP - Riedificazioni.....	51
Allegato Art. 21 PP - Deroghe.....	52
Allegato Art. 21 PP - Deroghe (2/2).....	53
Allegato Art. 22 PP - Esperti.....	54
PP del Nucleo di Gandria - Premessa.....	55
PR di Gandria - Premessa.....	56

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 ZONE E COMPENSORI

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona del nucleo;
- zona del nucleo delle Cantine;
- zona edificabile intensiva;
- zona riva lago;
- zona di risanamento;
- zona speciale del cantiere navale;
- zona delle Cantine;
- zona per opere pubbliche (AP/EP);
- zona di protezione della natura;
- area forestale.

2. Le suddette zone coprono l'intero territorio comunale.

Art. 2 COMPONENTI

1. Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio;
- Piano di utilizzazione;
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore;
- Norme di attuazione (NAPR);
- Rapporto di pianificazione;
- Programma di realizzazione.

Art. 3 EDIFICABILITÀ DEI FONDI

1. I fondi sono edificabili:

- a. se sono ubicati in zone e compensori in cui l'edificazione è ammessa;
- b. se è garantito un accesso confacente;
- c. se è assicurata l'evacuazione delle acque luride secondo la legislazione federale e cantonale contro l'inquinamento delle acque;
- d. se è assicurato il servizio comunale di distribuzione dell'acqua potabile, oppure se il proprietario può utilizzare un idoneo impianto privato e disporre di una riserva di acqua per la lotta agli incendi.

2. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 LPT.

Art. 4 DISTANZA TRA EDIFICI

1. Dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o quando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, le distanze minime tra edifici sono:
 - a. nei nuclei ml 3.00 da un edificio senza aperture, rispettivamente ml 4.00 da un edificio con aperture;
 - b. nelle altre zone e parti del territorio ml 6.00.
2. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.
3. Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purchè il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.
4. Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Vedi allegati

Allegato Art. 5 - Distanze tra edifici

Art. 5 DISTANZE DAI CONFINI

1. Al di fuori dei nuclei, dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, le distanze minime di un nuovo edificio dal confine con il vicino sono di 3.00 ml.
2. Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine con il consenso del vicino. In tale evenienza quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro oppure alla distanza prevista dall'art. 4.
3. Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122).

Vedi allegati

Allegato Art. 5 - Distanze dai confini

Art. 6 Accordi tra i proprietari

1. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
2. Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo.
3. L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del Piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Vedi allegati

Allegato Art. 6 - Accordi tra i proprietari

Art. 7 Distanza dalle strade carrozzabili

1. Dove il PR non indica una linea di allineamento o di arretramento, le distanze minime delle nuove costruzioni sono di ml 4.00 dal ciglio delle strade carrozzabili aperte al pubblico transito.
2. Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

Art. 8 Distanza dal bosco

1. La distanza minima delle nuove costruzioni dal bosco è di ml. 10.00.
2. Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio può concedere eccezionalmente deroghe fino ad una distanza minima di ml 6.00.

Vedi allegati

Allegato Art. 8 - Distanze dal bosco

Art. 9 Distanza dai corsi d'acqua

[abrogato]

Art. 9a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA

I. Definizione

Per garantire le funzioni naturali delle acque, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e, come pure la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, è definito lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua superficiali ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac, art. 36a) del 24 gennaio 1991 e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a) del 28 ottobre 1998.

II. Principi

- 1 Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione delle acque di superficie. Lo SRCA viene riportato sul piano delle zone ed ha carattere vincolante.
- 2 Lo SRCA si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate dallo SRCA possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo, o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.
- 3 In assenza della delimitazione dello SRCA, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

III. Sistemazione e sfruttamento estensivi dello SRCA

- 1 Per la sistemazione e lo sfruttamento estensivi dello SRCA fanno stato le disposizioni dell'art. 41c OPAc, in particolare:
 - a) nello SRCA è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (vedi art. 41c cpv. 1 OPAc). Sempreché non vi si oppongano interessi preponderanti, l'autorità può inoltre autorizzare, in particolare:
 - impianti conformi alla destinazione della zona in zone densamente edificate;
 - impianti conformi alla destinazione della zona al di fuori di zone densamente edificate su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particelle edificate;
 - piccoli impianti per l'utilizzazione delle acque;
 - b) sono ammesse misure contro l'erosione naturale delle sponde dei corsi d'acqua soltanto se sono necessarie per la protezione contro le piene o per evitare una perdita sproporzionata di superficie agricola utile (vedi art. 41c cpv. 5 OPAc);

- c) gli impianti situati entro lo SRCA sono di principio protetti nella propria situazione di fatto, sempreché siano realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e siano utilizzabili conformemente alla loro destinazione (vedi art. 41c cpv. 2 OPAC);
 - d) nello SRCA non si possono utilizzare né concimi né prodotti fitosanitari (vedi art. 41c cpv. 3 OPAC);
 - e) lo SRCA può essere utilizzato a fini agricoli alle condizioni stabilite dall'art. 41c cpv. 4 OPAC.
- 2 Nello SRCA la realizzazione di opere di cinta può essere concessa a titolo precario esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e giustificata da motivi di sicurezza.

IV. Rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua

Nello SRCA le autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di rinaturazione e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

Art. 9b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano

- 1 Per i tratti di corsi d'acqua intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello SRCA.
- 2 I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Laddove possibile il corso d'acqua va rimesso a cielo aperto.
- 3 Per i corsi d'acqua intubati è stabilito un arretramento tecnico di 5 m a partire dall'asse centrale del riale. Questo spazio non è edificabile ed il suo accesso deve rimanere libero per permettere opere di manutenzione ordinaria, di misurazione e di monitoraggio.
- 4 La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

Art. 9c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA

2. Nel piano delle zone sono definiti i tratti di corsi d'acqua che presentano un potenziale di rivitalizzazione ai sensi dell'OPAc, ritenuti particolarmente idonei da parte del Comune, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

- a) il Cantone ed il Comune promuovono, secondo le proprie competenze e le priorità stabilite nel quadro dei propri investimenti, progetti ed interventi multifunzionali, finalizzati in particolare a:
 - rivitalizzare tratti di riali intubati o incanalati;
 - valorizzare da un profilo ecologico i corsi d'acqua, le fasce ripuali ed i territori circostanti;
 - favorire una valorizzazione paesaggistica d'insieme dei comparti annessi ai corsi d'acqua;
 - realizzare nuove aree verdi pubbliche in ambito urbano;
 - migliorare le qualità naturalistiche e paesaggistiche d'insieme del territorio comunale;

- b) di principio, l'ente pubblico responsabile concorda con i proprietari le modalità di realizzazione degli interventi di rinaturazione e valorizzazione delle acque;

- c) onde garantire la messa in atto di tali interventi sulle superfici all'interno dello SRCA viene istituito un vincolo di interesse pubblico RIVA a favore dell'ente pubblico responsabile.

Art. 10 Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2. Essa si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.

3. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

4. In assenza di delimitazione della zona, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

Art. 11 Altezza delle costruzioni

1. L'altezza massima delle nuove costruzioni è di ml 12.00.

2. Per l'area della Confederazione destinata ad area delle Dogane non è fissata di principio un'altezza massima. I singoli progetti di realizzazione vanno comunque eseguiti tenendo conto della compatibilità con l'assetto territoriale e i dispositivi dell'IFP

Vedi allegati

Allegato Art. 11- Altezza delle costruzioni

Art. 12 Costruzioni accessorie

1. Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio di abitazione e che non hanno utilizzazione artigianale, commerciale o residenziale e che hanno un'altezza massima di 3.00 m.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine con fondi privati non boscati purché il lato lungo lo stesso non superi 6.00 m.

Art. 13 Attività produttive

1. Su tutto il territorio comunale sono consentite le attività agricole, produttive e commerciali in quanto non procurino molestia eccessiva per il vicinato, tenuto conto della destinazione dei fondi.

2. Il Municipio può prescrivere misure idonee per prevenire o ridurre le immissioni eccessive.

Art. 14 Cura dei terreni

1. I terreni devono essere curati in modo razionale.

2. Il Municipio può affidare a terzi la cura dei fondi abbandonati dandone avviso al

proprietario. Esso può anche provvedervi direttamente quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.

Vedi allegati

Allegato Art. 14 - Cura dei terreni

Art. 15 Estrazioni e depositi

1. Su tutto il territorio comunale sono vietate le estrazioni di ogni genere, ad eccezione di interventi di sistemazione della frana esistente nel comprensorio delle Cantine. Le modalità d'intervento sono regolate attraverso una convenzione.

2. Sono pure vietati i depositi, gli scarichi e la deponia di ogni genere di materiali, salvo nelle zone designate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

Art. 16 Ritrovamenti archeologici

1. I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scopre oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei Monumenti storici del Dipartimento dell'Ambiente.

Art. 17 Posteggi

1. Per nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni o cambiamenti di destinazione il proprietario deve dimostrare di disporre in loco di un numero adeguato di posti auto.

2. Il Comune mette a disposizione di coloro che non dispongono di sufficienti posteggi un numero confacente di posti auto da affittare con riferimento al prezzo di costo. Il Regolamento fissa le condizioni di pagamento.

3. Il Municipio può sospendere temporaneamente le disposizioni del cpv. 2 qualora l'istante dimostri di non necessitare di posti auto.

4. Per la quantificazione di posti auto per tutte le destinazioni che non siano abitative fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

Vedi allegati

Allegato Art. 17 - Posteggi (1/2)

Allegato Art. 17 - Posteggi (2/2)

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI DI ZONA

Art. 18 ZONA DEL NUCLEO

1. La zona del nucleo è soggetta a Piano particolareggiato secondo l'art. 54 della LALPT.

Art. 19 Zona del nucleo delle Cantine

1. Nella zona del nucleo delle Cantine è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi e dei manufatti senza alterazione del loro stato fisico.
2. Il riattamento dei fabbricati esistenti e la sistemazione delle adiacenze possono essere autorizzate se eseguite senza ampliamenti di volume e rispettando le caratteristiche edilizie ed architettoniche degli edifici tradizionali esistenti.
3. Deroghe alle disposizioni del cpv. 2 possono essere concesse per interventi di ripristino dell'immagine tradizionale del nucleo.
4. I fabbricati esistenti sono destinati alla residenza temporanea.

Art. 20 Zona edificabile intensiva

1. La zona edificabile intensiva è riservata alla residenza e ad attività turistiche.
2. L'intervento edilizio è subordinato alla presentazione di un Piano di quartiere relativo all'intera zona, giusto l'art. 56 LALPT condizionato a:
 - rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo di Gandria;
 - superficie utile lorda massima 3000 mq, di cui 30% può essere destinato all'abitazione secondaria;
 - distanza minima dalla strada secondo la linea di arretramento;
 - realizzazione dei posteggi necessari all'interno del comprensorio.
3. La realizzazione a tappe dell'edificazione è ammessa purché la stessa venga eseguita nell'ambito del Piano di quartiere, sia eseguita prioritariamente la quota di alloggi primari e vengano realizzati un numero confacente di posteggi.

Art. 22 Zona Riva lago

1. Nella zona Riva lago è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi senza alterazione del loro stato fisico.

2. Le costruzioni esistenti possono essere mantenute a riparate. Sono ammessi ampliamenti necessari ad una migliore utilizzazione del fabbricato.

3. La recinzione dei fondi è ammessa purché l'altezza delle cinte non superi 1.20 m.

Art. 23 Zona di risanamento

1. Nella zona di risanamento sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

2. Lungo la strada cantonale le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono conformarsi alla linea di allineamento fissata sul Piano di utilizzazione. I fabbricati esistenti in contrasto con la linea di allineamento possono essere mantenuti e riparati senza aumenti sostanziali di volume.

3. Lungo la strada cantonale la destinazione dei locali ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione è determinata al momento della domanda di costruzione dalla valutazione del livello di immissione fonica rispetto al grado di sensibilità II.

Art. 24 Zona speciale del cantiere navale

1. Nella zona speciale del Cantiere navale è ammessa l'attuale destinazione dei fondi.

2. Nuove costruzioni, ricostruzioni o trasformazione dei manufatti esistenti sul mappale 265 sono subordinate alla presentazione di un progetto generale planivolumetrico d'intervento che:

- a. indichi la sistemazione generale dell'intera proprietà;
- b. rispetti gli ingombri massimi indicati nella scheda allegata;
- c. risolva l'accesso stradale in modo da garantire le necessarie condizioni di sicurezza e funzionalità;
- d. definisca l'ubicazione dei posteggi.

3. Residenze destinate al servizio e alla sorveglianza degli impianti sono ammesse.

Art. 25 Zona delle Cantine

1. La zona delle Cantine è destinata alla distensione ed allo svago.

2. In questa zona è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi senza alterazione del loro stato fisico.

3. Le costruzioni principali esistenti possono essere mantenute e riparate, senza

ampliamenti sostanziali di volume ne cambiamenti di destinazione.

4. Sui fondi aperti è di regola consentita unicamente l'attrezzatura di arredi mobili. Il Municipio può autorizzare la posa di tavoli e panche fisse di dimensioni e forme confacenti.

5. Eccezionalmente può essere autorizzata la posa di un prefabbricato da giardino per singola proprietà, purché il fondo disponga di un fronte aperto sul sentiero di almeno 15.00 m e il manufatto non superi l'altezza di 2.00 m, una superficie di mq 7.00 e sia localizzato nella seconda metà verso monte del terreno ad una distanza massima di 1.50 m dal confine.

6. La recinzione del passo pubblico è regolata da un accordo tra privati e Municipio.

Art. 26 Zona per opere pubbliche (AP/EP)

1. Sono riservati per opere pubbliche i seguenti fondi:

- mapp. 238 e 240 come aree di svago;
- mapp. 361 come area di attracco per natanti;
- mapp. 600 come area di svago e porto.

2. Su tali fondi è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

3. L'area delle Dogane è destinata allo svolgimento delle attività dell'amministrazione federale. La sua sistemazione sarà specificata nell'ambito di singoli progetti di realizzazione.

Art. 27 Zona degli orti

1. La zona degli orti è destinata all'orticoltura ed alla viticoltura.

2. Sono ammesse solo nuove costruzioni ed impianti inerenti tali utilizzazioni.

3. I muretti di cinta e di terrazzamento devono essere salvaguardati.

Art. 28 Zona di protezione della natura

1. Le componenti delle zone di protezione della natura, i massi erratici coppedati, gli elementi naturali e le strutture protette segnalati sul Piano del paesaggio devono essere mantenuti.

2. Il Municipio veglia sulla gestione di queste aree d'intesa con i proprietari ed i competenti uffici cantonali e federali.

3. In caso di urgenza o di incuria da parte del proprietario, il Municipio può intervenire direttamente per tutelare l'integrità dei beni minacciati.

Art. 29 Area forestale

1. L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

2. L'accertamento dell'area forestale da parte dell'Autorità competente non può in ogni caso avere come effetto l'estensione della zona edificabile fissata dal Piano di utilizzazione.

3. Il Piano del paesaggio indica le aree aperte da recuperare soggette a piantagioni speciali.

Vedi allegati

Allegato Art. 29 - Area forestale

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 30 Destinazione degli edifici

1. Nella zona di risanamento è esclusa l'utilizzazione di abitazioni a scopo di residenza secondaria.
2. Per l'uso di edifici esistenti il Municipio può concedere deroghe in casi particolari come: la parentela prossima con persone domiciliate o il domicilio per molti anni nel Comune.
3. Non cadono sotto le prescrizioni del cpv. 1 gli alloggi in edifici esistenti dati in locazione a scopo di vacanza da persone domiciliate nel Comune, le utilizzazioni fatte in base ad un permesso secondo la legislazione sugli esercizi pubblici, come pure i fabbricati che non raggiungono una superficie utile lorda di 50 mq.
4. Le residenze non conformi ai disposti del cpv. 1 al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi. In caso di alienazione esse dovranno essere destinate all'abitazione primaria fintanto che il numero delle residenze secondarie non sia pari ad un terzo di quello delle abitazioni primarie. Il Municipio allestisce un inventario entro un anno dall'entrata in vigore del Piano regolatore, previo avviso agli albi comunali.

Vedi allegati

Allegato Art. 30 - Destinazione d'uso

Art. 31 Gradi di sensibilità al rumore

1. Secondo le prescrizioni degli art. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza sulla protezione contro il rumore i terreni inclusi nella zona del nucleo delle Cantine, della riva lago, per opere pubbliche (limitatamente ai fondi sulla sponda sinistra e a sud del nucleo) e delle Cantine sono assegnati al grado di sensibilità I.
2. I terreni inclusi nella zona del nucleo, edificabile intensiva, riva lago (limitatamente ai fondi a nord del nucleo), di risanamento e per opere pubbliche sono assegnati al grado di sensibilità II.
3. I terreni inclusi nella zona speciale del cantiere navale, nella zona per opere pubbliche (limitatamente all'area delle Dogane sulla sponda destra) e nella zona degli orti sono assegnati al grado di sensibilità III.

Art. 32 MANUFATTI PARTICOLARI

1. Le piattaforme esistenti sui fondi no 205, 244 e 246 possono essere completate, con limitati ampliamenti funzionali, anche quando ciò sia in contrasto con le specifiche normative di zona.

Vedi allegati

Allegato Art. 32 - Manufatti particolari

Art. 33 RIVE DEL LAGO

1. Le rive del lago sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a. rive naturali;
- b. rive antropizzate.

2. Le rive naturali devono essere in principio mantenute nello stato attuale. Interventi di sistemazione sono ammessi unicamente se di interesse pubblico e corredati da un esame di compatibilità naturalistica.

3. Sulle rive antropizzate è ammessa la costruzione, il riattamento e la ricostruzione di manufatti necessari ad una migliore utilizzazione del fondo, i manufatti segnalati sul Piano di utilizzazione devono essere mantenuti.

Vedi allegati

Allegato Art. 33 - Rive dei laghi

Art. 34 Territorio soggetto a pericolo naturale

1. Nel territorio soggetto a pericolo naturale interventi che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno sono ammessi unicamente se una perizia geologica comprova la loro compatibilità con la sicurezza e la stabilità del suolo.

CAPITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 35 Costi di urbanizzazione

In applicazione della Legge sui contributi di miglioria, le spese di costruzione, potenziamento e manutenzione delle opere di urbanizzazione, nella zona riva lago, nella zona delle Cantine e nella zona del nucleo delle Cantine sono a carico dei proprietari dei fondi.

Art. 36 RECINZIONI ESISTENTI

1. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme devono essere sistemate entro 2 anni dall'entrata in vigore del Piano regolatore.

Art. 37 ABROGAZIONI

Le norme transitorie in materia edilizia del 8 aprile 1988, la successiva aggiunta (art. 10) del 13 giugno 1989 ed il relativo Regolamento di applicazione sono abrogate.

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. Deroche 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 altezza 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

Allegati

Allegato Art. 5 - Distanze tra edifici

a) Nella lettera a) del primo capoverso vengono riprese, relativamente alle zone dei nuclei, le distanze stabilite dall'art. 124 della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC), distanze che hanno finora disciplinato le costruzioni, sia pure nel contesto del diritto privato. Nelle altre zone, le distanze vengono estese dal minimo di m 4.00 a quello di m 6.00.

b) Nel terzo capoverso viene stabilito che gli edifici preesistenti possono essere riedificati sui vecchi sedimi anche quando le distanze di cui al capoverso 1. non sono rispettate, purché 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 creazione di servizi igienici, impianti di riscaldamento, scale interne e simili.

c) Nel quarto capoverso è data la possibilità al Municipio di concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del nuovo diritto ma necessarie per una ragionevole utilizzazione di fabbricati preesistenti. Nella valutazione delle domande di deroga devono ovviamente essere considerati gli interessi dei vicini, i quali non devono subire, con la concessione della deroga, svantaggi di una certa consistenza. Dovranno in particolare essere valutate la buona insolazione dei fabbricati e l'illuminazione naturale dei locali d'abitazione (esistenza di finestre). Non si dovrà però necessariamente tener conto di ogni piccolo trascurabile inconveniente. Decisiva sarà alla fin fine la valutazione 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.

Allegato Art. 5 - Distanze dai confini

Anche in quest'articolo vengono sostanzialmente riprese le disposizioni che si ritrovano nella LAC, art. 120/122. Il diritto di appoggio alla fabbrica altrui é questione civile, di cui l'autorità amministrativa non deve occuparsi rilasciando un permesso di costruzione. Il Municipio deve semplicemente accertare che, in base alle disposizioni del Piano regolatore, é permesso costruire sin contro il muro del vicino. Detto per inciso, colui che fabbrica può anche rinunciare ad appoggiarsi al muro del vicino, acquistandone la comunione (muro comune divisorio), costruendo un proprio muro in aderenza a quello del vicino medesimo.

Allegato Art. 6 - Accordi tra i proprietari

a) Le distanze dai confini sono istituite affinché ogni proprietario assuma una uguale porzione delle distanze tra gli edifici. Siccome, ai fini dell'interesse pubblico, decisive sono le distanze che si vogliono ottenere tra gli edifici, è palese come i proprietari possano legittimamente accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini.

b) Agli interessati e con l'approvazione del Municipio viene pure data facoltà di accordarsi anche per una riduzione delle distanze tra gli edifici quando con ciò si ottenga una migliore disposizione dei fabbricati e una più confacente utilizzazione del suolo. Questa regola è ovviamente applicabile anche quando si tratta di costruzioni eseguite da uno stesso proprietario, sul medesimo fondo o su fondi contigui.

c) Ai fini della licenza edilizia è sufficiente che l'accordo venga attestato firmando il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Altri tipi di attestazione sono ovviamente ammissibili, come una dichiarazione scritta dal vicino, in quanto non possano sorgere malintesi. Non è invece di competenza dell'autorità amministrativa di chiedere determinate forme contrattuali attinenti al diritto civile, ad esempio richiedere la costituzione di una servitù prediale tra i privati e, tanto meno, la costituzione di una servitù a favore del comune.

Allegato Art. 8 - Distanze dal bosco

a) Secondo l'art. 29 dell'Ordinanza d'esecuzione della Legge federale concernente l'alta vigilanza della Confederazione sulla polizia delle foreste del 1.ottobre 1965 (RS 921.01), i Cantoni devono emanare prescrizioni in merito alle distanze fra le costruzioni e il margine delle foreste. Simili distanze devono essere stabilite in modo da non pregiudicare la conservazione della foresta da un lato e, dall'altro, in modo da garantire la sicurezza e l'igiene delle costruzioni.

b) Le distanze vanno computate sino al margine del bosco. Non può quindi essere assunto come criterio quello valido nel diritto civile, secondo il quale le distanze vanno computate sino al perimetro esterno della base del tronco oppure sino al suo centro geometrico (cfr. Scolari, Commentario Legge edilizia, art. 13 N 16).

c) Le distanze dell'art. 8, emanate nell'interesse pubblico, non possono essere modificate per accordo tra i vicini, salva la facoltà del Municipio di concedere deroghe fino a una distanza minima di m 6.00 in circostanze eccezionali.

Allegato Art. 11- Altezza delle costruzioni

Fatta eccezione della zona dei nuclei, per tutte le altre zone edificabili viene fissata un'altezza massima unica misurata secondo le norme della legislazione edilizia cantonale (art. 40 LE).

All'interno di questa altezza massima non si ritiene necessario stabilire il numero dei piani abitabili ammessi.

Allegato Art. 14 - Cura dei terreni

La coltivazione e la cura dei terreni sono di interesse economico generale e favoriscono la conservazione del paesaggio e dell'ambiente.

I proprietari non possono però venir obbligati a provvedervi - riservato il caso di terreni bonificati o raggruppati con sussidi (v. art. 74 Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, RL vol. 6 264) -, ma non possono di principio opporsi a che ciò avvenga per opera dell'autorità.

Questo articolo prevede di conseguenza: il principio secondo cui i fondi debbono essere coltivati in modo razionale; l'obbligo del proprietario di notificare l'intenzione di tralasciare la coltivazione e la presunzione dell'abbandono della coltivazione se il proprietario non vi abbia provveduto per due anni consecutivi.

E' evidente come la coltivazione da parte di terzi, autorizzata dal Municipio, deve avvenire nel rispetto della specifica destinazione del fondo. Entro questi limiti, il proprietario non ha diritto di chiedere affitto o risarcimento di qualsiasi sorta.

Se il Comune, per motivi di igiene e di sicurezza, è costretto ad intervenire direttamente nella cura dei terreni a causa dell'inadempienza del proprietario, le spese vengono caricate a quest'ultimo.

Allegato Art. 17 - Posteggi (1/2)

Secondo l'articolo 29 cpv. 1 lett. d) LALPT le norme di attuazione devono stabilire "l'obbligo di corrispondere un conveniente contributo quando la formazione di posteggi fosse oggettivamente impossibile o pianificatoriamente inopportuna".

Il Regolamento d'applicazione della citata legge (RLALPT) precisa all'art. 12 cpv. 3 che "il contributo compensativo, da versare ai Comuni ai sensi dell'art. 29 cpv. 1 lett d) LALPT, dovrà essere compreso tra un minimo del 20% e un massimo del 30% del costo di formazione dell'opera stessa, incluso il costo del terreno. Detto contributo deve essere utilizzato per la realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche equivalenti."

Commentario norme - 4

UFFICIO RRK LUGANO - MASSAGNO

Attualmente nell'area circostante il nucleo di Gandria sono ubicati 73 posti auto pubblici, situati lungo la bretella d'accesso al nucleo, e 48 privati, di cui 36 lungo la strada cantonale.

Il progetto di potenziamento dei posteggi concordato con il Cantone prevede in tempi brevi la costruzione di ulteriori 32 stalli in località Balbin. Esiste inoltre la possibilità di realizzare un secondo piano di sosta sotto l'attuale posteggio in località Rozza (ca. 25-30 posti auto).

La particolare struttura morfologica del Comune rende estremamente difficile la formazione di ulteriori parcheggi.

Il Piano regolatore (PR) ed il Piano regolatore particolareggiato del nucleo (PRP-N) prevedono:

- a) Proibizione di realizzare nuovi posteggi nel nucleo;
- b) Obbligo di realizzare nuovi posteggi all'interno del comprensorio di pertinenza nella zona comunale per l'abitazione e nella zona residenziale di Lentisgee e Carloprò;

Nessuna disposizione particolare viene indicata per la zona di ristrutturazione.

Allegato Art. 17 - Posteggi (2/2)

Allegato Art. 29 - Area forestale

Il capoverso 2 di questo articolo chiarisce una situazione che potrebbe dar adito a malintesi. Il dissodamento forestale oppure l'accertamento formale dei limiti del bosco che comportano l'affrancamento dai vincoli della legislazione forestale di parti di fondi a confine con il territorio edificabile non comportano l'inclusione automatica di queste superfici nella zona edificabile prospiciente.

In questo modo si evita un azionamento a scopi edilizi elusivo delle procedure previste dalla LPT, dalla LALPT e riguardanti il disciplinamento dell'uso del suolo.

Allegato Art. 30 - Destinazione d'uso

a) La necessità di una norma per disciplinare la destinazione d'uso dei fabbricati è motivata nella relazione tecnica del Piano regolatore. Le particolari condizioni del mercato immobiliare impongono infatti l'adozione di misure pianificatorie che riducano gli effetti indesiderati di un esteso ed incontrollato diffondersi delle residenze secondarie (squilibrio tra popolazione residente e turistica, elevate spese per opere di urbanizzazione e servizi, sfruttamento squilibrato del territorio, ecc.). 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, né la libertà di commercio e d'industria.

1 Anziani senza veicolo proprio, ecc.

Commentario norme - 6

UFFICIO BKR LUGANO - MASSAGNO

b) Le deroghe previste tendono a risolvere casi di rigore secondo una prassi ormai consolidata nel Cantone (V. ad esempio sentenze in DTT 102 lb 34s e 101 lb 377s e Scolari, Rep. 1983). In particolare si è voluto salvaguardare la possibilità per le persone domiciliate a Gandria di realizzare un reddito dalla locazione a scopo di vacanza di edifici esistenti o da interventi operati in base alla Legge cantonale sugli esercizi pubblici.

c) Sono inoltre escluse dalla disciplina vigente le costruzioni con dimensione insufficiente (fino a 50 mq di SUL) per consentire il soddisfacimento degli standard di qualità minimi per una residenza continuata. Le residenze secondarie esistenti possono essere mantenute dai proprietari e dai loro eredi.

d) In caso di vendita esse dovranno essere destinate all'abitazione permanente fintanto che gli alloggi primari non raggiungano un numero almeno pari a due terzi di quelli secondari. Per controllare questa evoluzione il Comune è tenuto ad allestire entro 1 anno dall'entrata in vigore del PR un catasto degli alloggi primari e secondari. Il catasto è accessibile a tutti e la sua pubblicazione è annunciata all'Albo comunale.

Allegato Art. 32 - Manufatti particolari

Lungo la strada cantonale sono state costruite alcune piattaforme per ospitare posteggi o stazioni di servizio. In generale questi manufatti sono realizzati su pilastri, presentano dunque un "vuoto" nella parte inferiore che ne limita la funzionalità (si tratta infatti di uno spazio perso) e causa problemi d'inserimento paesaggistico (contrasto con la classica struttura terrazzata sostenuta da muri pieni).

Per ovviare agli inconvenienti menzionati si è ritenuto utile permettere un'utilizzazione di questi volumi, con limitati ampliamenti se necessario dal profilo funzionale, anche quando ciò sia in contrasto con le disposizioni di zona (2).

La norma non prevede limitazioni alla destinazione dei nuovi vani.

Allegato Art. 33 - Rive dei laghi

La norma proposta dà prioritariamente attuazione alle intenzioni pianificatorie esposte nel cap. 6 del rapporto di pianificazione in cui si postula l'obbligo di conservare alcuni muri di contro-riva situati nel comprensorio delle Cantine. I muri oggetto di questo vincolo sono infatti considerati componenti peculiari della costruzione del territorio.

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 198. 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.

5

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.

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.

PR di Gandria - Premessa

Le Norme di attuazione del Piano regolatore intercomunale della Gandria sono state redatte secondo criteri di essenzialità. Si sono cioè inserite solo quelle norme la cui applicazione è ricorrente e necessaria per una normale, corretta disciplina pianificatoria e edilizia, tenuto conto della particolarità dei luoghi.

Norme del diritto federale e 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 (ad eccezione del comparto particolare di Lentisgee e Carloprò), non necessarie nel particolare contesto del Piano regolatore della Gandria, sia tenendo conto dello sviluppo edilizio del passato che di quello ragionevolmente prevedibile nel futuro. Lo sfruttamento edilizio del suolo è d'altronde condizionato, oltre che dalla configurazione dei fondi, dalle distanze e dalle altezze dei fabbricati.

Le disposizioni relative alle singole zone di utilizzazione non sono state commentate in quanto le stesse sono descritte e motivate in maniera esauriente nel rapporto di pianificazione.