



***comune di gordola***

*Dicastero pianificazione del territorio*

*messaggio municipale no. 1180*

**Adozione di varianti al Piano Regolatore per la  
zona Residenziale commerciale (RC), per la zona  
residenziale semi estensiva (RSE) e agli art. 9, 24  
e 25 delle norme di attuazione (NAPR)**



MM. no. 1180

## **Adozione di varianti al Piano Regolatore per la zona Residenziale commerciale (RC), per la zona residenziale semi estensiva (RSE) e agli art. 9, 24 e 25 delle norme di attuazione (NAPR)**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

### **Considerazioni di carattere generale**

In data 27 febbraio 1996 il Consiglio di Stato approvava la revisione del piano regolatore del nostro Comune. Successivamente sono state adottate tutta una serie di varianti di aggiornamento puntuale del piano regolatore in parte richieste dal Consiglio di Stato in sede di approvazione del nuovo piano regolatore. Più sostanziali e importanti sono state l'approvazione del piano particolareggiato del comparto Burio/S. Antonio e della seppur parziale approvazione del piano particolareggiato del quartiere Sta Maria. Ricordiamo come siano in corso gli approfondimenti necessari che porteranno a sottoporvi nuove modifiche al piano regolatore come ad esempio un'aggiornamento delle regole edificatorie nei nuclei storici e il nuovo piano del traffico.

La variante che vi sottoponiamo per adozione è coerente con le indicazioni segnalate dal Consiglio di Stato che, in sede di approvazione della revisione del piano regolatore, invitava il Municipio a voler riconsiderare la possibilità di ristabilire l'indice di sfruttamento massimo per la zona residenziale semi-estensiva (RSE) quale parametro di controllo delle densità edificatorie e quindi della contenibilità insediativa teorica massima delle zone edificabili che risultava eccessiva rispetto alla normale crescita demografica. Questa richiesta venne ripresa sempre dal CdS in occasione dell'approvazione del piano particolareggiato Sta Maria la cui destinazione essenzialmente residenziale avrebbe ulteriormente aumentato la già eccessiva contenibilità teorica degli insediamenti.

La Legge federale sulla pianificazione del territorio e la relativa giurisprudenza confermano ormai da lungo tempo che l'ampiezza delle zone residenziali deve essere coerente con la crescita demografica in atto. Questo principio è senz'altro condivisibile poiché una eccessiva estensione delle zone edificabili comporta poi impegni finanziari di urbanizzazione importanti. La valutazione della corretta estensione delle zone edificabili viene eseguita attraverso il calcolo teorico della contenibilità che permette, sulla base dei parametri edilizi (indici), di stabilire quante unità insediative possono svilupparsi all'interno delle zone residenziali. Nella misura in cui la contenibilità teorica delle zone edificabili è palesemente eccessiva rispetto alla crescita demografica non si giustificerebbero ulteriori estensioni della zona edificabile. Nel caso del piano regolatore del nostro Comune la questione non è inerente all'eventuale estensione della zona edificabile ma è relativa alle alte possibilità edificatorie stabilite in alcune zone residenziali come quelle lungo Via San Gottardo e nella campagna di Gordola.

Il fatto che la contenibilità teorica sia eccessiva rispetto alla crescita demografica non rappresenta un problema che di primo acchito tocca direttamente il cittadino comune che per contro si preoccupa quando le eccessive potenzialità edificatorie si traducono puntualmente nell'ambito di edificazioni di grandi dimensioni, fuori scala rispetto al paesaggio costruito che si andava sviluppando negli anni.





Attraverso le varianti che vi sottoponiamo per adozione il Municipio, oltre quindi alle sollecitazioni da parte dell'autorità cantonale, intende dare una risposta ai timori della popolazione vieppiù sensibile ad uno sviluppo armonico del paesaggio costruito.

## 1. Gli approfondimenti preliminari

La stesura formale delle varianti è stata anticipata da un' importante approfondimento del tema concernente la contenibilità insediativa delle zone residenziali di Gordola, approfondimenti per i cui dettagli rimandiamo alla relazione di pianificazione.

Va anzitutto premesso che nell'ambito della valutazione complessiva del potenziale insediativo è stato considerato anche il quartiere Sta Maria il cui piano particolareggiato farà oggetto di un prossimo messaggio municipale relativo alla parte non ancora approvata. Questa scelta è più che giustificata in considerazione dei previsti contenuti residenziali del quartiere, contenuti insediativi che evidentemente vanno ad aggiungersi a quelli previsti per le zone residenziali stabilite dal piano regolatore vigente.

In sintesi gli approfondimenti hanno permesso anzitutto di stabilire che in base ai parametri edificatori vigenti la contenibilità teorica assomma a oltre 13'000 unità insediative. Se d'altra parte valutiamo lo sviluppo demografico in atto va segnalato che nel 2018 Gordola avrà una popolazione di circa 5'300 abitanti e nel 2023 quasi 5'800, quindi ancora meno della metà della contenibilità teorica calcolata. Va però ricordato che il calcolo della contenibilità insediativa teorica, elaborato secondo valori standard forniti dal Cantone, non dà una proiezione precisa sul futuro sviluppo residenziale poiché considera gradi di attuazione delle potenzialità edificatorie che non sempre corrispondono sempre alla situazione reale. Ed è per questo motivo che sono stati elaborati anche degli scenari che considerano l'effettivo consumo di superficie edificabile per ogni abitante. Infatti riferendosi alla contenibilità teorica sulla base dei parametri edificatori in vigore vi sarebbe da prevedere che per ogni unità insediativa, nella zona residenziale RSE, vi è un consumo di terreno edificabile pari a circa 96 mq. La realtà dei fatti per contro evidenzia che per ogni unità insediativa vi è un consumo di zona edificabile pari a circa 124 mq. Evidentemente se estendessimo il valore reale calcolato per la zona RSE a tutte le altre zone edificabili la contenibilità teorica si riduce.

Le valutazioni estese poi alle modifiche di piano regolatore che vi sottoponiamo per approvazione e considerando i dati accertati per singola zona si può concludere che il consumo medio di zona edificabile è di circa 108 mq quindi prossimo al valore reale.

Con tutte le riserve del caso si deve comunque concludere che la contenibilità teorica delle zone edificabili supera abbondantemente quanto necessario allo sviluppo insediativo degli ultimi anni. Questa situazione è pacificamente causata da indici di sfruttamento particolarmente elevati e comunque superiori agli indici di sfruttamento in analoghi comparti dei Comuni vicini. D'altra parte se il dato reale relativizza in parte il problema non va dimenticato che puntualmente le eccessive potenzialità edificatorie introdotte con la revisione del piano regolatore hanno permesso la realizzazione puntuale di edifici di grandi dimensioni e poco coerenti con il paesaggio costruito esistente. La variante che vi sottoponiamo per approvazione trova quindi una sua motivazione non solo per rispondere ad esigenze legali derivanti dal corretto dimensionamento delle zone edificabili ma va a rispondere anche ad una necessità di ordine qualitativo affinché siano stabilite quelle regole necessarie a favorire una maggiore integrazione delle costruzioni nel tessuto edificato esistente.

La variante che vi sottoponiamo per approvazione tocca in particolare la zona residenziale RC, la zona residenziale semi-estensiva RSE. Il Municipio coglie pure l'occasione per aggiornare l'articolo 9 delle norme di attuazione che regola la questione della sopraelevazione degli edifici preesistenti l'entrata in vigore del piano regolatore.



## 2. La zona residenziale commerciale RC

La zona residenziale commerciale RC si estende lungo Via San Gottardo dall'incrocio con Via Verzasca fino al quartiere Sta Maria e corrisponde alla fascia dove maggiore sono sempre state le possibilità edificatorie.

L'edificazione di questo comparto è regolato dall'art. 24 NAPR la cui applicazione ha evidenziato come alcune scelte fatte a suo tempo meritavano di essere approfondite e aggiornate alla luce anche di alcune costruzioni la cui volumetria è parsa eccessiva.

Oltre al vuoto legislativo per cui non viene definito un indice di sfruttamento massimo (teoricamente pari almeno allo 2,5) a valle della strada cantonale le importanti possibilità edificatorie sono ulteriormente ampliate grazie all'altimetria dei terreni e questo conseguentemente al fatto che le altezze massime sono riferite a Via San Gottardo. Un caso evidente è la costruzione adiacente al Municipio dove, grazie alla differenza di quote, l'altezza dell'edificio a valle raggiunge i 7 piani con indice di sfruttamento ben oltre il 2,5.

Non va infine dimenticato che l'arretramento stradale attuale pari a m 2,50 dalla ciglio interno del marciapiede rafforza un certo effetto "galleria" lungo Via San Gottardo che si crea in corrispondenza di edifici particolarmente alti e particolarmente vicini.

### 2.1 La proposta pianificatoria, modifica all'art. 24 delle norme di attuazione

Qui di seguito elenchiamo i contenuti della variante evidenziando le modifiche proposte per l'art. 24 delle norme di attuazione.

Da un punto di vista organizzativo segnaliamo che le nuove norme sono riportate in corsivo grassetto (*mmm*) mentre gli stralci sono barrati (~~mmmm~~).

#### Art. 24 Zona residenziale commerciale (RC)

<b>cpv. 1</b>	<p>La zona residenziale commerciale è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di attività per aziende artigianali poco moleste.</p> <p><b><i>Gli spazi commerciali e artigianali devono essere integrati nell'ambito di edifici residenziali.</i></b></p>
---------------	--

#### Commento:

Attraverso questa modifica s'intende rafforzare il carattere residenziale della zona e evitare che sorgano edifici unicamente adibiti a commercio e artigianato il che non garantirebbe il raggiungimento degli obiettivi di riqualifica urbanistica di Via San Gottardo lungo la quale la tipologia delle costruzioni deve evidenziare il carattere residenziale della zona.

<b>cpv. 2</b>	<b><i>Inserimento nel paesaggio</i></b>	
	<b>a)</b>	<b><i>Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.</i></b>
	<b>b)</b>	<b><i>Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico e che sia nel contempo capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.</i></b>
	<b>c)</b>	<b><i>Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.</i></b>





### Commento

Il cpv. 2 stabilisce alcune regole per un corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto paesaggistico edificato del luogo. Questa norma è stata introdotta su suggerimento del Dipartimento del Territorio in occasione dell'esame preliminare ritenuto che questa regola è in generale inserita in quasi tutti gli ordinamenti pianificatori comunali. Si tratta di una ulteriore misura di controllo sulla qualità delle costruzioni.

<b>cpv. 3</b>	Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:	
	a)	altezza massima degli edifici
	-	al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 46.00-m <b>15.00, per le costruzioni posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata dalla quota del marciapiede in mezzeria della facciata, per gli edifici a valle di Via San Gottardo non posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata sulla mezzeria della facciata a monte, per gli edifici a monte di Via San Gottardo non posti sulla linea di allineamento l'altezza massima è misurata dalla quota del marciapiede di Via San Gottardo;</b>
	-	<b>in presenza di terreni in pendenza l'altezza delle facciate a valle non deve superare i m 18.00, è ammessa la realizzazione di uno zoccolo massimo di m 1.50 non computabile nelle altezze nel rispetto delle seguenti condizioni:</b>
		<b>a) lo zoccolo non deve essere adibito ad abitazione,</b>
		<b>b) la realizzazione dello zoccolo non può essere combinata con la sistemazione del terreno ai sensi dell'art. 17 NAPR nella misura in cui la profondità del terrapieno lungo la facciata non sia di almeno ml. 5.00;</b>
	-	<b>c) la direzione del colmo deve essere parallela alla facciata lunga e non deve superare una pendenza massima di 30 gradi, al fine di garantire una uniformità delle facciate, è esclusa la formazione di appartamenti mansardati nei tetti a falde;</b>
	-	<b>d) lungo via San Gottardo è vietata la realizzazione di facciate a timpano al colmo del tetto o della copertura m 18.00;</b>

### Commento

Il cpv. 3 lett. a) definisce le altezze massime ammesse e le regole per evitare la realizzazione di eccessive volumetrie in particolare per i fondi posti a valle di Via San Gottardo.

Lungo Via San Gottardo è stabilita un'altezza massima di m 15.00 misurata dalla quota del marciapiede. Questa prescrizione è accompagnata da tutta una serie di misure accompagnatorie che permettono di definire un controllo urbanistico dei volumi delle costruzioni in particolare:

- in presenza di terreni in pendenza la facciata a valle della strada non può oltrepassare l'altezza massima di m 18.00, questa regola permette di evitare che in presenza di fondi digradanti dalla Via San Gottardo verso sud vengano realizzati edifici di volumetria troppo importante per rapporto alla tipologia del comparto sottostante, per terreni particolarmente in pendenza è stabilita la possibilità di realizzare uno zoccolo non computabile nelle altezze nella misura in cui questo zoccolo sia adibito a spazi accessori agli appartamenti; questa misura permette la realizzazione di edifici con quota unitaria posti lungo Via San Gottardo senza dover forzatamente scalare la costruzione per rispettare le altezze:



- per i fondi che non sono prospicienti la Via San Gottardo (non confinanti con Via San Gottardo) l'altezza massima è misurata sulla facciata verso nord;
- per gli edifici a monte di Via San Gottardo che non confinano con Via San Gottardo l'altezza massima è comunque misurata dalla quota del marciapiede di Via San Gottardo, questa regola permette di contenere le altezze delle costruzioni nella fascia di transizione tra la zona RC e la zona dei nuclei storici;
- in caso di tetti a falde la direzione del colmo deve essere parallela alla Via San Gottardo, è vietata la realizzazione di tetti a falde con timpano sulla Via San Gottardo, infine è vietata la realizzazione di locali abitabili nelle mansarde, tutte regole che permettono di evitare che nelle falde del tetto vengano realizzati quegli elementi architettonici (abbaini, terrazze ecc) che fanno del piano tetto un piano supplementare a tutti gli effetti;
- la pendenza delle falde è stabilita in 30 gradi corrisponde alla pendenza per la posa di impianti solari.

b) distanza dai confini m 5.00, **la contiguità è ammessa limitatamente ad uno sviluppo massimo di facciata di m 15.00, in questo caso la facciata deve essere priva di aperture e il confinante può costruire a sua volta in contiguità;**

#### Commento

Il cpv. 3 lett. b) limita la lunghezza di facciata a confine a m 15.00. Nella misura in cui la facciata supera questa lunghezza, dovrà essere rispettata la distanza da confine. In questo modo si preclude la realizzazione di facciate particolarmente lunghe che andrebbero a generare cesure urbanistiche importanti in particolar modo per quei casi in cui la costruzione si sviluppa in profondità rispetto Via San Gottardo.

c) indice di sfruttamento minimo 4.0 **0.8, indice di sfruttamento massimo 1.6** l'indice minimo è applicabile anche alle ricostruzioni o alle trasformazioni importanti **Deroghe all'indice di sfruttamento minimo sono ammesse, una tantum, per l'ampliamento di unità abitative esistenti prima del 27 febbraio 1996 e per adeguare l'abitazione ai bisogni familiari o per renderlo adeguato agli standard abitativi odierni. Sono pure ammesse deroghe quando l'obbligo di realizzare l'indice di sfruttamento minimo comporta l'impossibilità di rispettare i parametri edificatori di zona. In ogni caso l'ampliamento non deve corrispondere a nuova costruzione.**

#### Commento

Attraverso la modifica del cpv. 3 lett. c) alla zona RC viene assegnato un indice di sfruttamento massimo che permette, unitariamente al contenimento delle altezze a valle, di evitare progetti di tipo speculativo che privilegiano la massimizzazione delle unità insediative.

Il Municipio ha stabilito un indice massimo di sfruttamento pari a 1.6 il che è da ritenere senz'altro adeguato rispetto agli obiettivi di rivalorizzazione urbanistica di Via San Gottardo. A tale riguardo, alla proposta di un indice massimo pari a 1,8 proposto in sede di esame preliminare, Il Dipartimento del territorio aveva espresso alcune critiche invitando il Municipio a voler riconsiderare una diminuzione dell'indice massimo ammesso considerando anche situazioni analoghe nei Comuni vicini.

Viene proposta una riduzione dell'indice minimo di sfruttamento obbligatorio dallo 1.0 allo 0.8. Viene inoltre proposta la possibilità di concedere una deroga all'indice di sfruttamento minimo per casi eccezionali come ad esempio per la necessità di adeguare l'appartamento a bisogni familiari (aumento del numero dei membri della famiglia) oppure per adeguare l'alloggio a standard abitativi contemporanei.

La deroga è prevista anche per i casi in cui l'obbligo di rispettare l'indice di sfruttamento minimo comporterebbe l'edificazione di edifici che non possono rispettare gli altri parametri edificatori applicabili (distanze minime, altezze ecc).





In relazione alla deroga dall'obbligo di rispetto dell'indice di sfruttamento minimo il Dipartimento del Territorio ha chiesto che la norma chiarisca che questa possibilità deve essere unica e ammessa per gli edifici preesistenti l'approvazione della revisione del piano regolatore. Questa richiesta ha una sua motivazione giuridica nella misura in cui, per sua caratteristica, la deroga deve rappresentare il caso eccezionale, non ripetibile e comunque concesso solo per gli edifici preesistenti l'entrata in vigore della norma dato per acquisito che gli edifici sorti dopo l'entrata in vigore della revisione del PR dovrebbero già soddisfare i requisiti dell'indice di sfruttamento minimo.

d)	indice di occupazione massimo 50%, <b>superficie filtrante minima pari al 60% dell'area libera da costruzioni.</b>
----	--

#### Commento

La modifica del cpv. 3 lett. d) stabilisce una percentuale minima di superficie filtrante e questo per evitare che gli spazi non edificati siano eccessivamente pavimentati.

<b>cpv. 5</b>	<del>In deroga a quanto prescritto dal cpv. 2b), Lungo Via San Gottardo, tratto al Motto-Municipio, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari (vedi allegati la-b-d):</del>
a)	<del>arretramento dalla strada degli edifici e impianti m 4.00, misurati dal marciapiede</del> <b>rispetto delle linee di allineamento stabilite dal piano;</b>
b)	<del>le facciate laterali senza aperture possono sorgere a confine, in tale evenienza il vicino può costruire in contiguità oppure alla distanza di m 5.00;</del>
c)	<del>l'altezza degli edifici è misurata dalla quota del marciapiede, sulla mezzeria dell'edificio;</del>
d)	<del>la fascia di terreno tra la strada e la linea di <b>allineamento</b> arretramento prospiciente gli edifici di uso pubblico dev'essere pavimentata con lastre di pietra naturale o artificiale, tale fascia dev'essere liberamente accessibile al pubblico, non può essere recintata e non può essere utilizzata come posteggio pubblico o privato.</del>

#### Commento

La modifica del cpv. 5 è particolarmente significativa poiché sostituisce il concetto dell'arretramento stradale (arretramento minimo obbligatorio) con la linea di allineamento lungo la quale è obbligatorio ubicare le costruzioni.

Sulla linea di allineamento devono obbligatoriamente sorgere le facciate poste lungo Via San Gottardo, la linea di allineamento è stabilita in m 4.00 a partire dal ciglio esterno del marciapiede per cui gli edifici dovranno essere ubicati ad una distanza maggiore rispetto all'attuale linea di arretramento stabilita in m 4.00 dal ciglio interno del marciapiede.

Questo maggior arretramento aumenta la distanza tra gli edifici posti sopra e sotto la strada e questo a tutto vantaggio della qualità di vita lungo l'arteria stradale. Considerato l'orientamento delle costruzioni vi sarà un aumento della luce e dell'insolazione sulle facciate costruite a monte della strada. Allo stesso tempo anche la vivibilità e la qualità degli spazi a quota stradale sarà migliore poiché vi sarà una prospettiva più ampia diminuendo nel contempo quell'effetto "galleria" che si crea in corrispondenza di edifici particolarmente alti e particolarmente vicini. L'incremento delle distanze permette inoltre di mettere in salvaguardia uno spazio libero in prospettiva futura di realizzare una pista ciclabile. D'altra parte va segnalato che in ogni caso la posizione dell'allineamento corrisponde alla posizione della maggior parte degli edifici.

Le modifiche degli altri cpv. sono solo di natura formale e di pulizia delle norme. Quanto stabilito ai punti b e c sono ora regolati nel cpv. 3 dello stesso articolo.



Lo stralcio del passaggio "di uso pubblico" al punto d non fa altro che correggere un errore nella norma originaria poiché era evidentemente inteso che quanto prescritto fosse applicabile lungo tutta la Via San Gottardo e non solo in presenza di edifici di uso pubblico la cui definizione è peraltro di difficile applicazione.

<b>cpv. 6</b>	Il Comune provvede all'alberatura, all'illuminazione e alla nettezza urbana della fascia di terreno di cui al cpv. 4d- 5d), per le piantagioni non sono applicabili le distanze previste dalla LAC.
---------------	---

La modifica di questo cpv. è solo di natura formale. Il riferimento al cpv. 4d diventa il cpv. 5d conseguentemente all'introduzione del nuovo cpv. 2.

<b>cpv. 8</b>	<b><i>Un unico accesso stradale ai posteggi privati lungo Via San Gottardo è ammesso quando è dimostrato che non sia possibile da strade di categoria inferiore.</i></b>
---------------	--

#### Commento

Il cpv. 8 (nuovo) è particolarmente importante poiché stabilisce che gli accessi ai fondi privati lungo Via S. Gottardo siano eccezionalmente concessi solo quando non sia possibile attraverso strade di categorie inferiori. In tal modo si evita di creare flussi veicolari che attraversano il marciapiede e la fascia compresa tra il ciglio del marciapiede e la linea di allineamento che sulla base del cpv. 5 lett. d deve rimanere accessibile liberamente al pubblico.

<b>cpv. 9</b>	<b><i>I giardini privati segnati nel piano devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica esistente.</i></b>
---------------	---

#### Commento

Il nuovo cpv. 9 è relativo alla scelta pianificatoria inerente la delimitazione di "giardini privati" che interessa un fondo a monte di Via San Gottardo urbanisticamente molto importante per la sua posizione tra il nucleo storico e la zona RC. L'edificazione del fondo interessato dal vincolo secondo le regole della zona RC precluderebbe definitivamente la valenza paesaggistica del nucleo retrostante. In ogni caso questo fondo resta formalmente assegnato alla zona RC per cui le possibilità edificatorie in corrispondenza della parte vincolata a giardini privati può essere trasferita sulla parte del fondo priva di vincoli.

### **2.2 L'assetto viario**

Oltre a quanto già descritto in relazione all'allineamento lungo Via San Gottardo la variante prevede la definizione delle linee di arretramento lungo le strade laterali. Le linee di arretramento sono state stabilite coerentemente con la situazione edificatoria esistente.

Si segnala in tal senso che questi arretramenti saranno poi ripresi nell'ambito del piano del traffico nel rispetto delle direttive cantonale specifiche. In questa sede la delimitazione delle linee di arretramento sono da considerare nell'ambito delle misure di riqualifica urbanistica di tutto il comparto RC.

### **2.3 Le fasce lungo la strada cantonale esposte ai rumori**

Nell'ambito dell'approvazione definitiva della variante che ha visto l'assegnazione definitiva del comparto al Motto alla zona edificabile, il Consiglio di Stato ha definito le fasce lungo Via san Gottardo e Via Gaggiole, all'interno delle quali, l'intensità del rumore supera i valori limiti ammessi per il grado di sensibilità ai rumori ai sensi dell'ordinanza federale sui rumori. Pur riconoscendo che queste fasce vanno stabilite anche per le altre strade cantonali e che questa assegnazione dovrà fare oggetto di una variante puntuale, nella variante oggetto della presente procedura, le fasce stabilite d'ufficio dal Consiglio di Stato vengono riprese anche per la parte restante della zona RC lungo Via San Gottardo individuando in tal modo una coerenza tra la variante e la recente decisione del Consiglio di Stato.





### 3. La zona residenziale semi-estensiva RSE

Le valutazioni concernenti il calcolo teorico della contenibilità insediativa al quale rimandiamo, hanno evidenziato che la mancanza di un indice di sfruttamento massimo e le altezze massime ammesse (m 12.00 alla gronda) permettono la realizzazione di edifici di particolari dimensioni che non sono coerenti con la tipologia volumetrica prevalente della zona. Questa dinamica ha generato uno sviluppo a tappeto degli insediamenti senza particolare attenzione alla qualità degli spazi comunitari e ad un corretto inserimento delle costruzioni nel contesto urbanistico. Questa dinamica è stata rafforzata dal piano del traffico in vigore che non garantisce quegli arretramenti stradali necessari a rafforzare la funzione urbanistica delle strade alle quali sono spesso addossati gli edifici.

In tal senso il Municipio, sulla base anche delle verifiche elaborate per l'adozione della zona di pianificazione, introduce tra i parametri edificatori un indice di sfruttamento massimo pari 0.9, ridotto quindi rispetto a quello teorico attualmente realizzabile sulla base dell'indice di occupazione (35% per 4 piani: IS max 1.4).

Il Municipio ha rinunciato alla delimitazione di comparti per l'elaborazione di piani di quartieri obbligatorio mentre ha ritenuto positivo la definizione di un indice di sfruttamento minimo al fine di densificare l'edificazione. Questa scelta deriva anche dal progetto di piano di agglomerato del Locarnese (PALOC) che ha individuato nella campagna di Gordola un comparto per densificare gli insediamenti conseguentemente alla vicinanza con la stazione ferroviaria. In tal senso richiamiamo che il rafforzamento della centralità della stazione ferroviaria è già stata confermata con la parziale approvazione del piano particolareggiato Sta Maria nel cui ambito è stato previsto anche un Park and Ride a servizio dell'utente della ferrovia. L'indice di sfruttamento minimo è stato stabilito a 0,5.

L'art. 25 delle NAPR viene così modificato (*aaa*: nuovo *aaa*: stralcio)

<b>cpv. 2</b>	Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:	
	a)	altezza massima degli edifici
	-	al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m <del>12.00</del> <b>9.00</b> ,
	-	al colmo del tetto o della copertura m <del>14.00</del> <b>11.00</b> ,

#### Commento

La lettera a del cpv. 2 viene aggiornata attraverso la riduzione delle altezze massime sia in gronda che al colmo che garantiscono una migliore integrazione volumetrica dei nuovi edifici coerentemente con l'attuale skyline.

<b>d)</b>	<b><i>indice di sfruttamento massimo: 0.9, nel comparto Campagna a valle della direttrice stabilita dal Via al Chiosso, Via Pentima e Via al Motto è stabilito un indice di sfruttamento minimo pari a 0.5. Deroghe all'indice di sfruttamento minimo sono ammesse, una tantum, per l'ampliamento di unità abitative preesistenti e per adeguare l'abitazione ai bisogni famigliari o per renderlo adeguato agli standard abitativi odierni.</i></b>
-----------	--

#### Commento

La modifica prevede anzitutto l'introduzione di un nuovo parametro edificatorio, l'indice di sfruttamento il cui massimo è stabilito per un valore massimo pari allo 0.9, ridotto quindi rispetto a quello teorico attualmente realizzabile sulla base dell'indice di occupazione (35% per 4 piani: IS max 1.4). Il cpv viene inoltre aggiornato introducendo l'indice di sfruttamento minimo, stabilito per un valore pari a 0,5; in corrispondenza del comparto posto a valle della direttrice stradale definita da Via Al Chiosso, Via Pentima e Via Al Motto

Infine analogamente a quanto stabilito per la zona RC anche in questo caso è previsto un'eccezione a deroga all'indice di sfruttamento minimo per gli edifici preesistenti l'entrata in vigore dell'indice di sfruttamento minimo.



#### 4. LA MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE NORME DI ATTUAZIONE

L'art. 9 delle norme di attuazione regola la possibilità di sopraelevare edifici esistenti la cui distanza verso confini o verso edifici è inferiore rispetto a quanto prescritto dalle norme di zona. L'attuale articolo non precisa l'altezza massima concessa per la sopraelevazione per cui ci si è trovati confrontati con edifici di un piano che sono stati sopraelevati fino all'altezza massima di zona pur non rispettando le distanze prescritte.

In coerenza con la volontà di contenere le densità edificatorie così come previsto dalle presenti varianti il Municipio ritiene importante adattare questo articolo che peraltro, alla luce della giurisprudenza vigente, ha generato problemi di interpretazione.

La variante prevede che la sopraelevazione di edifici esistenti in contrasto con la distanza verso i confini e verso edifici sia limitata a m 3.00. Vale il principio sancito dalla giurisprudenza per cui la sopraelevazione in ogni caso non deve comportare la realizzazione di un edificio tipologicamente nuovo. In questo caso andrebbero allora rispettate le distanze valide per le nuove costruzioni.

L'art. 9 delle NAPR viene così modificato (*aaa*: nuovo *aaa*: stralcio)

##### **Art. 9 Distanze verso confini e verso fra edifici preesistenti**

<b>cpv. 1</b>	Edifici preesistenti <b>il 27 febbraio 1996</b> in contrasto con le norme sulle distanze dai confini e tra edifici possono essere sopraelevati di un piano comunque <b>al massimo di m 3.00</b> purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.
---------------	--

##### Commento

Il cpv. 1 viene modificato precisando anzitutto che il diritto alla sopraelevazione è ammesso solo per gli edifici sorti prima dell'entrata in vigore della revisione del piano regolatore e più precisamente il 27 febbraio 1996. Nel contempo viene stabilita che la sopraelevazione deve limitarsi a m 3.00.

#### 5. L'ESAME PRELIMINARE

In data 4 luglio 2011 il Dipartimento del Territorio ha emanato il proprio esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT. Nell'ambito dell'esame preliminare, sostanzialmente positivo, il Dipartimento del Territorio ha comunque richiesto alcuni aggiornamenti e verifiche.

In questa sede citiamo quelle più significative ai fini dei contenuti della variante.

In relazione alla proposta per la zona residenziale commerciale RC il Dipartimento rilevava che l'indice di sfruttamento massimo proposto (1.8) fosse ancora eccessivo e che sarebbe stato opportuno allinearlo a quanto previsto in situazioni urbanisticamente analoghe nei Comuni adiacenti. Questa suggestione è stata ripresa dal Municipio che in via definitiva ha poi stabilito un indice di sfruttamento massimo pari a 1.6 il che risulta giustificato alla luce anche di recenti progetti presentati in questa zona.

Sempre in relazione alla zona RC il Dipartimento chiedeva al Municipio di valutare la possibilità di arricchire la proposta attraverso ad esempio la valorizzazione urbanistica delle penetrazioni pedonali verso il retrostante nucleo piuttosto che la individuazione di elementi urbanistici meritevoli di protezione come ad esempio ulteriori giardini privati peraltro già delimitati nella proposta pianificatoria. Tutti temi che il Municipio aveva già affrontato nell'ambito della stesura della proposta. Si richiama comunque che in relazione alla fascia di transizione tra la zona RC e il nucleo retrostante la modifica prevede che l'altezza delle costruzioni poste a monte di Via San Gottardo sia misurata a partire dalla quota del marciapiede della via stessa. In tal senso vi è quindi uno sforzo affinché sia garantito un passaggio più coerente tra le diverse densità insediative delle due zone.





Il Dipartimento del Territorio infine invitava il Municipio a voler completare la variante per la zona residenziale commerciale RC definendo la pista ciclabile cantonale lungo Via San Gottardo. Ad una prima verifica si è avvertito potuto constatare che il PALOC (piano di agglomerato del Locarnese), nell'ambito delle misure per il traffico lento e di messa in sicurezza e nuovi collegamenti ciclopedonali a Gordola-Riazzino-Cugnasco-Gerra (scheda TL2.700), prevede che la pista ciclabile, una volta raggiunto il quartiere Sta Maria, segua Via Stazione e dopo aver passato la ferrovia si dilunga su Via al Fiume fino a collegarsi con il ponte pedonale ciclabile sulla Verzasca.

Evidentemente questa proposta pone sotto un'altra ottica le osservazioni dipartimentali nella misura in cui la proposta PALOC non prevede più che la pista ciclabile segua Via San Gottardo. D'altra parte, nell'ambito di contatti successivi, il Dipartimento stesso, relativizzando la portata della richiesta, segnalava come sarebbe auspicabile in ogni caso che non vi sia preclusione affinché in futuro possa essere realizzata una pista ciclabile lungo Via San Gottardo.

Attraverso l'allineamento delle costruzioni posto a m 4.00 dal ciglio esterno del marciapiede di Via San Gottardo, la possibilità di realizzare nel futuro una pista ciclabile rimane intatta.

## 6. INFORMAZIONE PUBBLICA

Le varianti sono state esposte in consultazione pubblica dal 28 giugno 2010 al 30 luglio 2010. L'esame preliminare dipartimentale è stato esposto dal 12 settembre 2011 all'11 ottobre 2011. Nell'ambito delle due informazioni pubbliche alcuni cittadini hanno inoltrato le proprie osservazioni che nel limite del possibile sono state dovutamente considerate ai fini della stesura definitiva della variante.

## 8. LA DOCUMENTAZIONE

La documentazione della variante è composta dalla seguente documentazione:

### 8.1 Il piano delle zone, zona residenziale commerciale (RC), scala 1:1'000

Il piano delimita la zona RC il cui limite di fatto non è oggetto di modifica e riprende le misure urbanistiche prescritte nella relativa norma di attuazione in particolare:

- la linea di allineamento lungo Via San Gottardo;
- i giardini privati che vanno salvaguardati;
- gli arretramenti dalle strade e vie laterali a Via San Gottardo all'interno della zona RC;
- le fasce all'interno delle quali l'intensità del rumore generato dal traffico veicolare supera i valori limiti ammessi per il grado di sensibilità ai rumori ai sensi dell'ordinanza federale sui rumori.

### 8.2 La relazione di pianificazione e le norme di attuazione

La relazione di pianificazione richiama avvertito i lavori in corso per l'aggiornamento dei vari settori del piano regolatore e descrive la variante al piano regolatore specifica concernente la zona RC e RSE e la modifica dell'articolo concernente la sopraelevazione di edifici in contrasto con le distanze dai confini.

Le norme di attuazione sono riportate nella loro narrazione originaria evidenziandone le modifiche.



## 9. CONCLUSIONE

Il piano regolatore di Gordola è oggetto di diverse modifiche e aggiornamenti pianificatori che il Municipio ha intrapreso per rivalutare alcune scelte fatte a suo tempo nell'ambito di un'opinione prevalente che privilegiava la massimizzazione delle normative. Oltre il calcolo della contenibilità teorica a preoccupare l'autorità e il cittadino sono le costruzioni fuori scala che le elevate potenzialità edificatorie permettono.

L'adozione di queste varianti rappresentano un primo tassello importante dell'aggiornamento del piano regolatore di Gordola e permettono di poter disporre di un quadro complessivo delle potenzialità di sviluppo insediativo del Comune. Peraltro il quadro di sviluppo insediativo rappresenta un buon strumento di lavoro per le autorità in relazione anche al dimensionamento delle strutture pubbliche. In questo senso il Dipartimento del territorio ha richiesto che anche questo tema vada approfondito anche se va subito premesso come il piano regolatore di Gordola predispone diverse e importanti superfici d'interesse pubblico.

Sulla base delle considerazioni sovraesposte il Municipio vi invita a voler risolvere quanto segue:

1. **E' adottata la variante al piano regolatore zona residenziale commerciale (RC) e più precisamente**
  - **modifica dell'art. 24 NAPR**
    - **cpv. 1**
    - **cpv. 2 lett. a), b) e c)**
    - **cpv. 3 lett. a), b), c) e d)**
    - **cpv. 5 lett. a), b), c) e d)**
    - **cpv. 6**
    - **nuovo cpv. 8**
    - **nuovo cpv. 9**
  - **Il piano delle zone, zona residenziale commerciale (RC), scala 1:1'000**
2. **E' adottata la variante al piano regolatore zona residenziale semi estensiva (RSE) e più precisamente:**
  - **modifica art. 25 cpv. 2 lett. A) NAPR**
  - **nuovo art. 25 cpv 2 lett d) NAPR**
3. **E' adottata la variante al piano regolatore, art. 9 cpv. 1 NAPR**

Con ossequio.

per il Municipio:

il Sindaco

arch. A. Zuellig

il Segretario

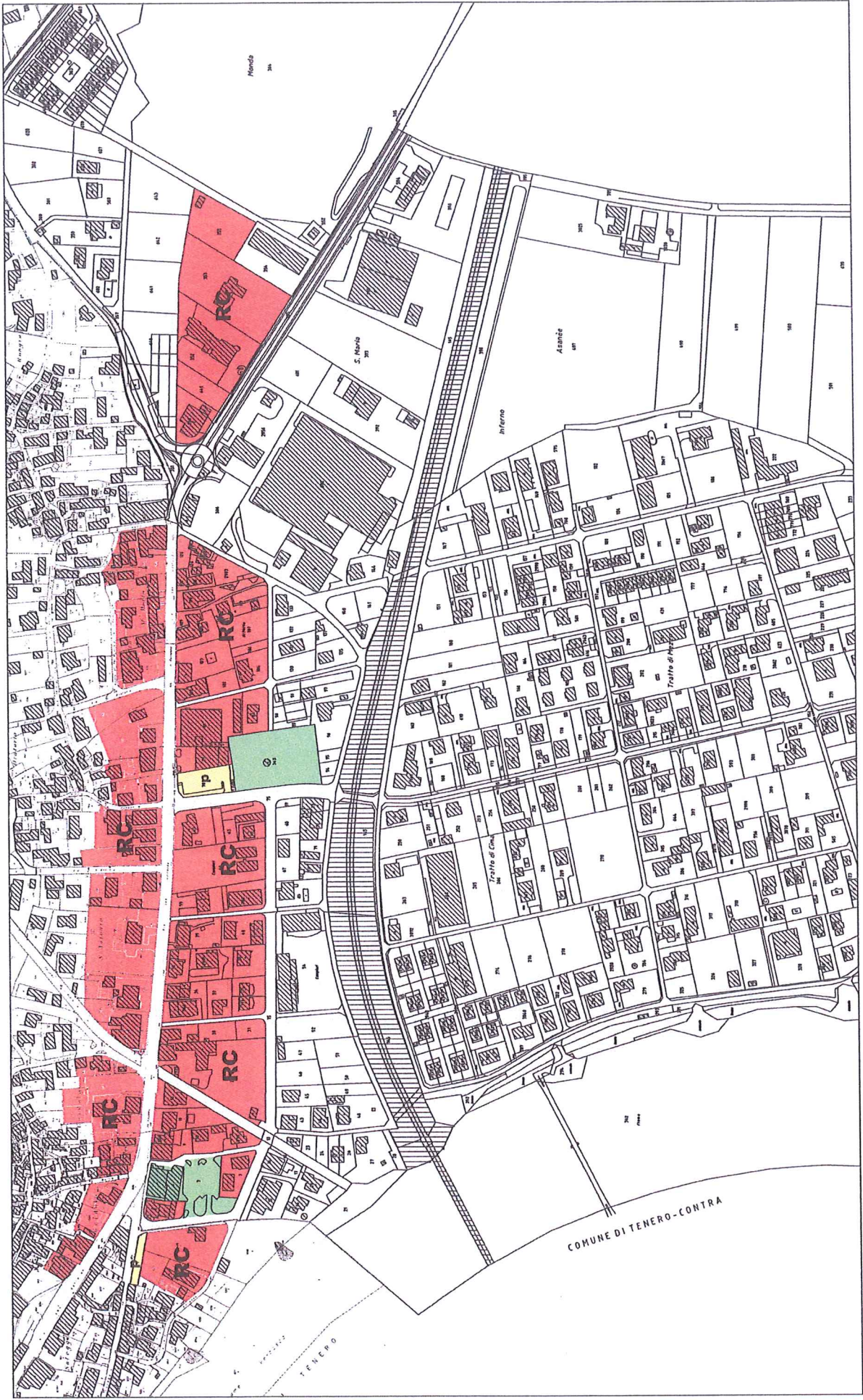
S. Benzoni



Allegato: planimetrie

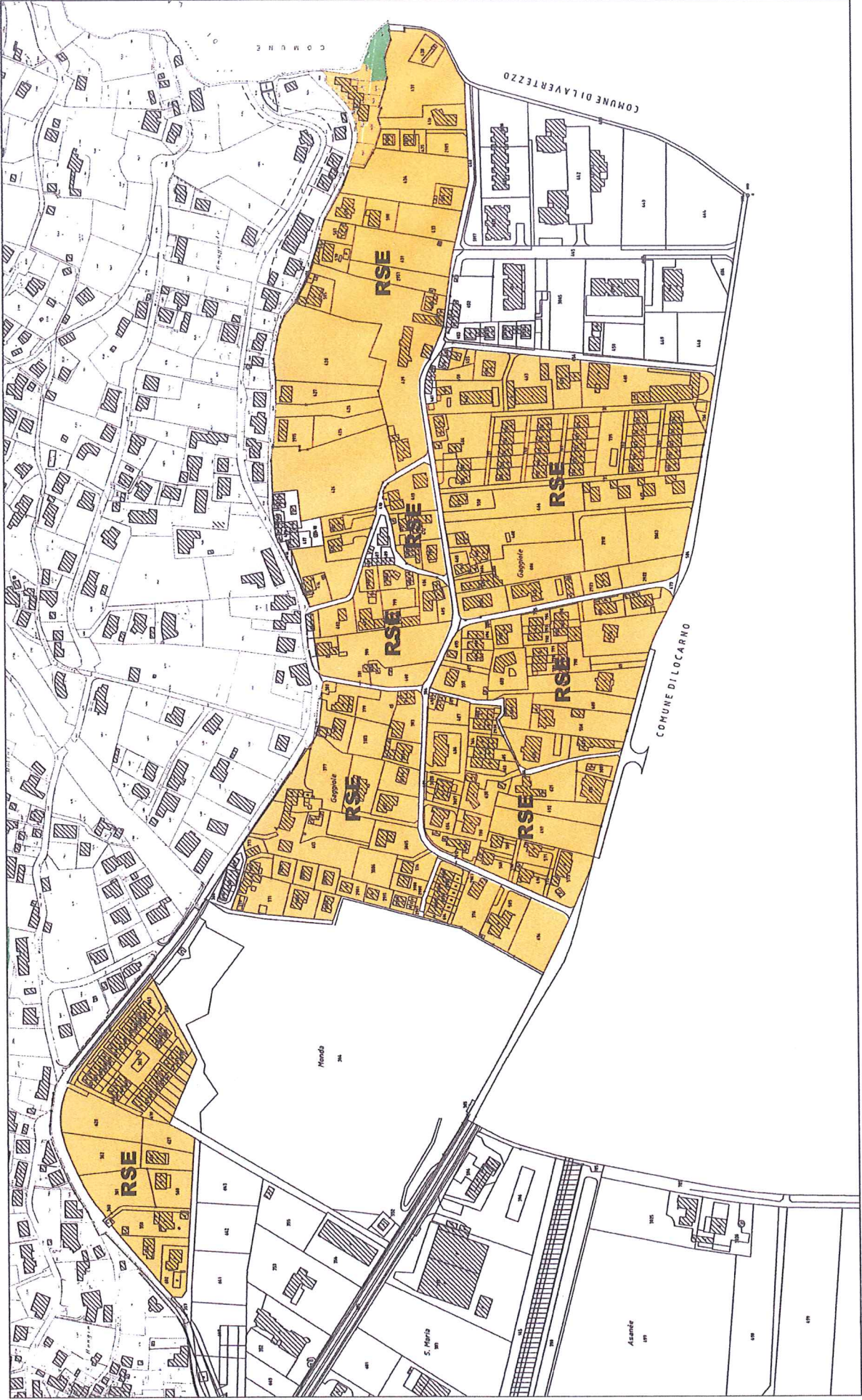
Approvato con risoluzione municipale no. 48 il 16.01.2012  
Va per esame alla Commissione di Piano regolatore.





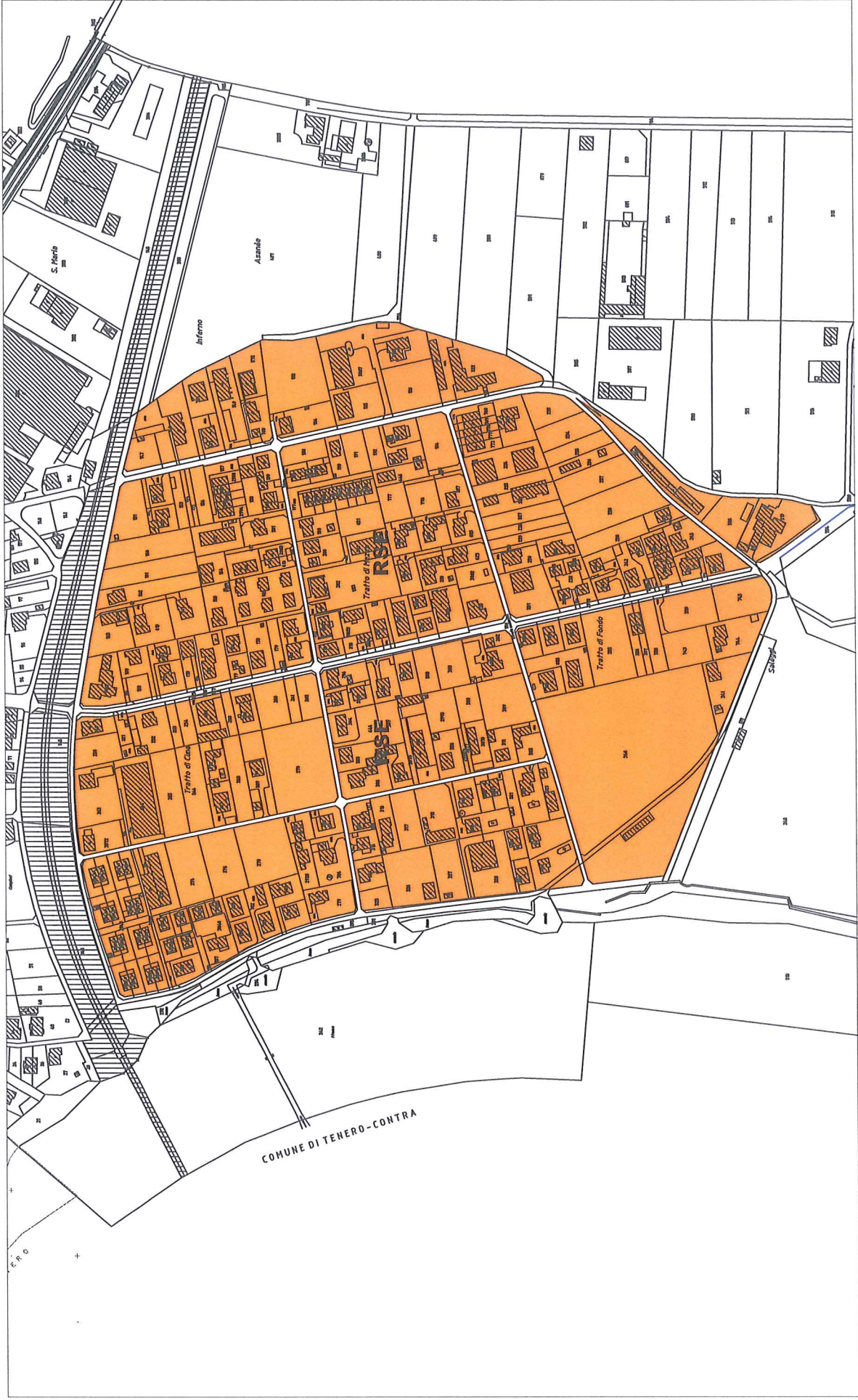
# zona RC via San Gottardo





**zona RSE Gaggiolo**





# zona RSE Campagne