

**Rapporto della Commissione Piano Regolatore
MM 1180, Adozione varianti al PR
per le zone RC, RSE e articoli: 9, 24 e 25 delle NAPR**

Gentile Signora Presidente
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali

Dopo lunga attesa di entrare in azione, la commissione, malgrado il poco tempo a disposizione, si è subito attivata per poter consegnare in tempo utile i rapporti sui messaggi di sua competenza. Grazie alla preparazione delle sedute, all'impegno dei commissari e alle spiegazioni fornite dal Capo Dicastero, Didier Andreotti e del pianificatore, Remo Clerici, siamo in grado di sottoporre al Consiglio Comunale, il rapporto necessario.

I tempi della politica sono troppo lunghi, l'augurio della commissione è che, malgrado il tempo sempre più tiranno per gli addetti ai lavori, ci si impegni in particolar modo sulle scadenze; rimandare riunioni o prese di posizione non aiuta certo a risolvere al meglio le problematiche. Leggendo la breve cronistoria è da rilevare la celerità della risposta del Cantone in tempi passati (1991), sette mesi per l'esame preliminare sulla revisione generale del Piano Regolatore e i tempi lunghi per il resto; da questa si può anche dedurre che siamo verso la fine di un ciclo: la revisione iniziata nel lontano 1989 volge al suo termine.

Con i correttivi proposti da questo messaggio, gli interventi previsti: sul Piano del Traffico, sul Piano Particolareggiato Santa Maria, parzialmente approvato e rilanciato dal tremendo incendio dello stabile Regazzi e le norme per Nuclei e Posteggi, dovrebbe concludersi il grosso lavoro di pianificazione del Comune.

Finito un ciclo fondamentale andrà comunque tenuto conto che la pianificazione è un'operazione dinamica: tecnici e politici dovranno sempre essere attenti agli aggiornamenti e ai correttivi che evoluzione o esperienza richiederanno.

Pianificazione del comune, breve cronistoria

Piano Regolatore (PR) approvato dal Legislativo (CC) il 24 marzo 1978

(Nuclei, Aree residenziali estensive R2/R3, Aree residenziali intensive RC4/R5, Aree industriali – artigianali, Attrezzature pubbliche)

Credito Revisione PR, approvata dal CC il 16 gennaio 1989

Progetto revisione inviato al Dipartimento Ambiente (DA) il 15 febbraio 1991

Rapporto esame preliminare da parte del DA in data 23 settembre 1991

Adozione PR (revisione generale) (MM 807) giugno 1993.

Adozione PR (MM 807a) settembre 1994

Capo dicastero: Fernando Mozzetti

Pianificatori: arch. Fabio Giacomazzi, ing. Geo Rathey per il traffico.

Presidente-relatore comm. PR: Raffaele Scolari

Consulente per le Norme PR: dott. iur. h. c. Adelio Scolari

Approvato dal CC nelle cinque sedute dal 21 novembre al 5 dicembre 1994.

Approvato dal C.d.S il 27 febbraio 1996

Mozione Ceppi, febbraio 1998.

La mozione è stata inserita nell'esame del messaggio 907,

unico risultato la modifica dell'art. 25 delle NAPR sulle distanze fra edifici, aumentate da tre metri alla metà dell'altezza. Altezze e arretramenti non sono stati rivisti, a parte un correttivo sull'arretramento negli incroci (art. 11.)

Aggiornamento PR (MM 907) febbraio 2000

Capo dicastero: Raffaele Scolari

Pianificatori: arch. Raffaele Cavadini, ing. Maurizio Giacomazzi per il traffico.

Presidente comm. PR: avv. Fabio Ragazzi

Relatore: Rino Ceppi

Segretario comm.: capo tecnico arch. Armando Zuellig.

Approvato dal CC nelle riunioni del 3 e 4 aprile 2000.

(Norme sulla sostanza edificata fuori zona, approvate dal C.d.S. il 20 febbraio 2002)

Approvato dal C.d.S il 28 gennaio 2003

Regolamento Comunale sui posteggi, aprile 2000

Approvato dal CC nelle riunioni del 3 e 4 aprile 2000.

Approvato dalla sezione degli Enti locali il 12 aprile 2001.

Piano Particolareggiato St Maria (PPSM) e varianti PR (MM 1007), marzo 2004.

Capo dicastero: Roberto Domenighetti

Pianificatori: arch. Raffaele Cavadini, ing. Remo Clerici e ing. Francesco Allievi per il traffico.

Presidente - relatore comm.: Rino Ceppi

Approvato dal CC nella seduta del 20 dicembre 2004.

Approvato parzialmente dal C.d.S il 10 marzo 2009

(comparti 2-3-8 e relativi accessi: la rotonda, striscia ovest dall'ex farmacia Danna alla stazione e i posteggi lungo la ferrovia)

Zone di pianificazione RC e RSE

Introdotta dal Municipio a partire dal 23 febbraio 2009

Zona RC: divieto di costruzione, Zona RSE: altezze massime 9 e 11 m.; Is 0.9

Variante provvisoria Zone di pianificazione RC e RSE: 4 settembre 2009

Preavviso favorevole Dipartimento del Territorio (DT): del 14 settembre 2009

Variante PR Zone RC e RSE

Invio per esame preliminare al DT: 26 novembre 2010

Osservazioni formali DT: 4 luglio 2011

MM 1180: Adozione varianti al PR zone RC e RSE, 16 gennaio 2012

Considerazioni su pregi e inconvenienti della pianificazione

(Restano sempre valide le osservazioni espresse nel rapporto sul MM 1007 PPSM.)

La facoltà di poter pianificare il proprio territorio è indubbiamente un privilegio per autorità e comunità, ma comporta anche grosse responsabilità, se da una parte sono in campo interessi personali, dall'altra occorre tener conto dell'uso adeguato del territorio e delle conseguenze sulla qualità della vita degli abitanti che l'applicazione delle norme comportano.

Nelle stime immobiliari si considerano quali valori positivi dei terreni:

la vista panoramica, l'insolazione, la quiete e via dicendo; per contro sono considerati valori negativi, la mancanza di sole e luce e i rumori molesti permanenti.

Quanto vale per i terreni è indubbiamente ancor più importante per gli edifici, in particolare per quelli residenziali; se la vista panoramica si può considerare un lusso, la luce, l'insolazione e la quiete, determinano in modo importante la qualità della vita.

Normative:

La legge federale sulla pianificazione del territorio, LPT decreta:

Art. 1 Scopi

- 1) *Confederazione, Cantoni e Comuni provvedono affinché il suolo sia utilizzato con misura. Essi coordinano le loro attività d'incidenza territoriale e ordinano l'insediamento in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. Essi tengono conto delle condizioni naturali, come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia. Essi sostengono con misure pianificatorie in particolare gli sforzi intesi a:*
 - a. *proteggere le basi naturali della vita, come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio;*
 - b. *creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;*
 - c. *promuovere la vita sociale, economica e culturale nelle singole parti del Paese e decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;*
 - d. *garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Paese;*

La situazione urbanistica del nostro comune.

Le nuove possibilità edificatorie, concesse dalla revisione del PR del 1996, nell'ottica dell'uso parsimonioso del territorio e nella liberalizzazione da "inutili" vincoli, hanno permesso la realizzazione di nuovi stabili e l'ampliamento di edifici esistenti, ma hanno creato inconvenienti e anche danni a terzi.

Per creare e conservare insediamenti accoglienti, come decreta la legge, occorre garantire le giuste proporzioni fra le altezze degli edifici e le distanze fra gli stessi, nelle città ben pianificate ci sono grandi palazzi ma ci sono anche giardini e parchi adeguati.

È indubbiamente bello abitare al sesto piano in un appartamento rivolto a sud, diverso è trovarsi al pian terreno e all'ombra di un palazzo di 18 m.

Difficile, se non impossibile, conciliare le aspettative e i legittimi interessi di tutti; la necessità di salvaguardare il territorio, in uno spazio molto limitato come il nostro, si contraddice con l'esigenza di distanze adeguate fra gli stabili; compito dei pianificatori e dei politici sarà quindi quello di tener conto dei regolamenti ma soprattutto delle conseguenze nelle sue applicazioni.

Osservazioni sul messaggio

Come traspare anche dalla cronistoria dell'iter pianificatorio, segnalazioni di inconvenienti, disagi e ricorsi su progetti "ingombranti" hanno finalmente dato lo spunto al Municipio per rimediare agli inconvenienti, a volte gravi, che la revisione del PR ha comportato.

Il messaggio municipale insiste principalmente sulle ripetute richieste, da parte del Cantone, di limitare la capacità insediativa del Comune; con l'abolizione degli indici di sfruttamento in alcune zone e con l'introduzione del nuovo Piano Particolareggiato Santa Maria (PPSM) la Contenibilità teorica di Gordola è aumentata a dismisura.

La decisione di intervenire per ridurre le possibilità edificatorie, per anni rinviata, non è stata evidentemente facile da prendere, visti gli interessi che andava a toccare, va quindi reso merito al Municipio per la coraggiosa decisione impugnata.

Estratti del messaggio, evidenziazioni e complementi

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 semiestensiva (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.

*In sintesi gli approfondimenti hanno permesso avantutto 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 da' 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...***

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...

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 porsa eccessiva.

Oltre al vuoto legislativo per cui non viene definito un indice di sfruttamento massimo (teoricamente pari almeno al 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 4 dal 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.

Per facilità di analisi nel rapporto riportiamo anche le "vecchie" Norme e

alleghiamo uno schema che evidenzia l'applicazione pratica delle norme sulle altezze.

Art. 24 Zona residenziale commerciale (RC)

(cpv. 1 vecchio) La zona residenziale-commerciale è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali poco moleste.

Modifica

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. ***Gli spazi commerciali e artigianali devono essere integrati nell'ambito di edifici residenziali.***

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.

cpv. 2 Nuovo

cpv. 2	Inserimento nel paesaggio	
	a)	<i>Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.</i>
	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>
	c)	<i>Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.</i>

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.

(cpv. 2 vecchio diventa cpv. 3) Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) altezza massima degli edifici

- al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 16.00

- al colmo del tetto o della copertura m 18.00

Nuovo cpv 3 a)

cpv. 3	Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:	
	a)	altezza massima degli edifici
	-	<i>al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 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;</i>
	-	<i>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:</i> <i>a) lo zoccolo non deve essere adibito ad abitazione,</i> <i>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;</i>

	-	c) <i>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;</i>
	-	d) <i>lungo via San Gottardo è vietata la realizzazione di facciate a timpano;</i>

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:...

vecchio b) *distanza dai confini m 5.00*

nuovo cpv.3 b)

b)	<i>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;</i>
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

Vecchio c) *indice di sfruttamento minimo 1.0; l'indice minimo è applicabile anche alle ricostruzioni o alle trasformazioni importanti*

nuovo cpv.3 c)

c)	<i>indice di sfruttamento minimo 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.</i>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

Vecchio d) indice di occupazione massimo 50%.

nuovo cpv.3 d)

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

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.

(cpv. 3 vecchio diventa cpv. 4) *Grado di sensibilità al rumore II. Le istanze edilizie situate nella fascia entro la quale sono superati i valori limite di immissione del GdS II, dovranno essere accompagnate da una perizia fonica che dimostri il rispetto del GdS II.*

(cpv. 4 vecchio diventa cpv. 5) *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 Ia-Ib-Ic):*

- a) arretramento dalla strada degli edifici e impianti m 4.00, misurati dal marciapiede
- b) 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
- c) l'altezza degli edifici è misurata dalla quota del marciapiede, sulla mezzera dell'edificio
- d) la fascia di terreno tra la strada e la linea di 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.

nuovo

cpv. 5	Lungo Via San Gottardo, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:	
	a)	rispetto delle linee di allineamento stabilite dal piano delle zone;
	b)	
	c)	
	d)	la fascia di terreno tra la strada e la linea di allineamento prospiciente gli edifici 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.

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.

(cpv. 5 vecchio diventa cpv. 6) Il Comune provvede all'alberatura, all'illuminazione e alla nettezza urbana della fascia di terreno di cui al cpv. 5d); per le piantagioni non sono applicabili le distanze previste dalla LAC. (RL 4.1.1.1: L di applicazione e complemento del CCS)

(cpv. 6 vecchio diventa cpv. 7) Il Municipio può concedere deroghe all'indice di occupazione, per gli edifici lungo la via S. Gottardo, specie per fondi di piccole dimensioni, al fine di favorire un'edificazione razionale o la contiguità.

cpv. 8	<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>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

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

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.

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

Is 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 Municipio ha rinunciato alla delimitazione di comparti per l'elaborazione di piani di quartiere 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.

(cpv. 2 vecchio) Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima degli edifici
al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 12.00
al colmo del tetto o della copertura m 14.00
- b) la distanza dai confini deve essere uguale a metà dell'altezza dell'edificio, ritenuto un minimo di m. 3.00.
- c) indice di occupazione massimo 35%.

modifica cpv 2 a)

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

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.

(nuovo cpv 2 d)

d)	<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>
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Commento

*La modifica prevede avantutto 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 una 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.**

(Art. 9 vecchio) Distanze fra edifici preesistenti.

Edifici preesistenti in contrasto con le norme sulle distanze dai confini e tra edifici possono essere sopraelevati purché siano rispettare tutte le altre prescrizioni.

Art. 9 Distanze verso confini e verso edifici preesistenti

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

Commento

Il cpv. 1 viene modificato precisando avantutto 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.

Conclusione

La commissione dopo attenta analisi delle proposte di modifica, ha sottoposte domande al pianificatore Remo Clerici e il capo dicastero Didier Andreotti, ottenendo puntuali risposte e spiegazioni.

Coscienti che la pianificazione non potrà mai soddisfare le esigenze di tutti, specialmente in un tessuto già costituito e complesso, ritiene che le proposte vadano nel verso giusto per soddisfare le reiterate richieste del Cantone e porre rimedio alle conseguenze negative delle Norme in vigore. Per quanto riguarda gli arretramenti sulle strade e gli inconvenienti riscontrati, la commissione prende atto che da tempo si sta lavorando sul piano del traffico e nelle domande di costruzione vengono già applicate le misure atte a contenere inconvenienti e danni causati dalle carenze in materia.

Fatte le dovute analisi e riflessioni la commissione ritiene opportuno proporre i seguenti emendamenti al messaggio municipale:

Art. 24 Zona RC

Cpv. 3 a) mantenere l'altezza massima al colmo:

al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto m 15.00,

al colmo del tetto o della copertura m 17.00

Nonostante la limitazione della pendenza delle falde a 30 gradi e la proibizione di appartamenti mansardati, in grandi palazzi si potrebbero creare spazi allettanti e nascosti, al fine di evitare abusi e ulteriori controlli delle applicazioni delle norme, si ritiene opportuno mantenere il limite massimo al colmo.

Art. 25 Zona RSE

Cpv. 2 d) levare Indice di sfruttamento minimo.

Su segnalazione del gruppo PLR, abbiamo approfondito le conseguenze che l'introduzione dell'indice comporta, fin qui le preoccupazioni si erano concentrate solo sugli eccessi del massimo sfruttamento.

Se l'intento dell'uso parsimonioso del territorio lo potrebbe giustificare, la sua applicazione comporta troppi limiti alla libertà di accesso alla casa e a nuove costruzioni.

Non richiesto dall'esame preliminare del Dipartimento del Territorio, è stato introdotto seguendo le direttive dello studio sull'agglomerato del locarnese PALOC.

A nostro modo di vedere, le proposte del PALOC sono di ordine generale e non tengono conto della realtà specifica del comune quando propongono; vista la presenza della stazione con il P&R (previsto e già accettato nel PPSM), si dovrebbe densificare le abitazioni nelle vicinanze.

La realtà ci dice che oltre i palazzi e le palazzine costruite a sud della ferrovia, la zona RC, confinante e il PPSM garantiscono già una densificazione, addirittura esagerata secondo il DT.

Per evitare ulteriori limitazioni tecniche e materiali all'accesso alla casa e inutili interventi "cosmetici" sulle parcelle si propone di non introdurre un indice minimo di sfruttamento.

Ringraziando il Capo Dicastero Didier Andreotti e il pianificatore Remo Clerici per l'ottimo lavoro svolto e la disponibilità dimostrata, fatte le dovute osservazioni e proposte di emendamento, la Commissione raccomanda l'accettazione della risoluzione del messaggio in questione.

Con stima,
Gordola 28 febbraio 2012

il Presidente - relatore

Rino Ceppi



i Commissari:

Eros Bruno



Giale Gilardi



Urs Fischer

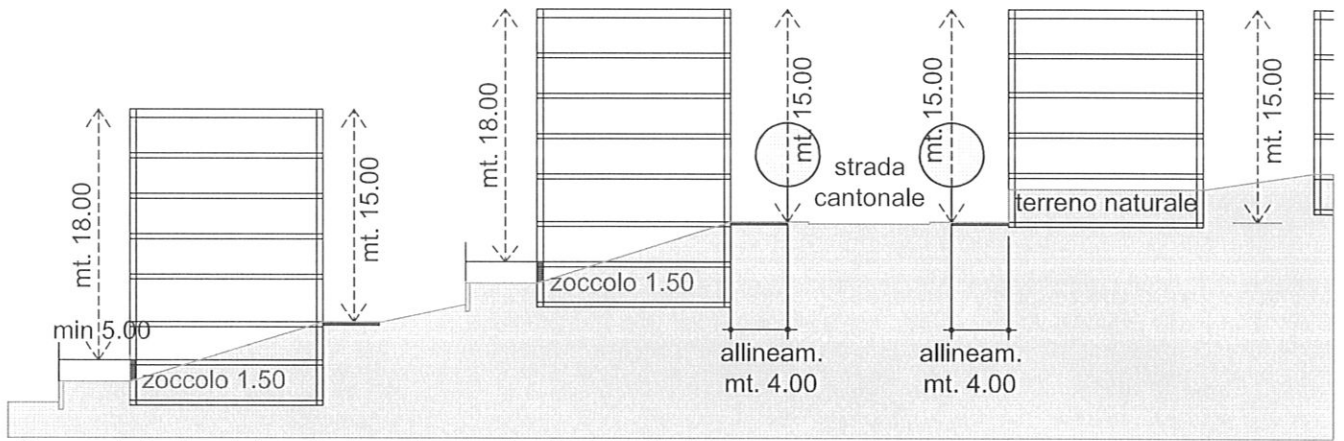


Enrico Marra

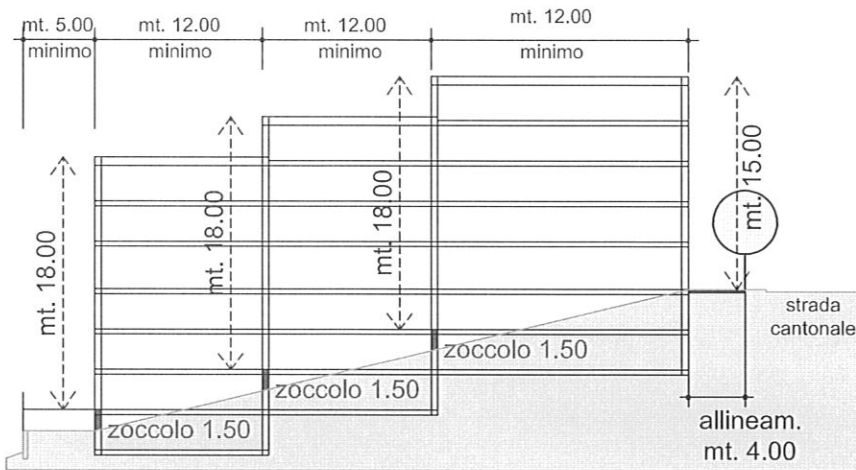


Mattia Tami

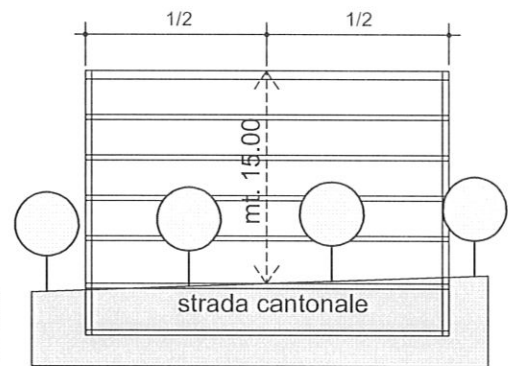




altezza della facciata: riferimento strada via San Gottardo



calcolo dell'altezza perpendicolare a via San Gottardo
in caso di edifici articolati sulla verticale (art. 40 Legge edilizia)



altezza media facciata su via
San Gottardo (strada in pendenza)

sistema calcolo altezze zona RC 1:500