

**COMUNE**

**di**

**G**

**ORDOLA**

**PIANO REGOLATORE**

**VARIANTE  
ART. 44 NAPR**

**RELAZIONE DI PIANIFICAZIONE  
NORME DI ATTUAZIONE**

## CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

In data 27 febbraio 1996 il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore di Gordola.

In base all'art. 44 delle Norme di attuazione (NAPR) in corrispondenza del comparto compreso tra Via Centro sportivo Via Tratto di Fondo, Via Sta Maria e Via Tratto di Mezzo l'edificabilità è vincolata ad una ricomposizione particellare. In data 4 febbraio 2004 il Consiglio comunale approvava il messaggio municipale n. 967 che prevedeva l'abrogazione dell'art. 44 NAPR.

In base alla certificazione del Piano regolatore dell'Ufficio della pianificazione locale (23 novembre 2021) l'art. 44 NAPR è tutt'ora in vigore. Dalle verifiche fatte dall'Amministrazione comunale non sono stati trovati documenti che evidenziassero che, esaurita l'iter stabilito dalla Legge organica comunale, sia stata poi avviata la procedura stabilita dall'allora Legge di applicazione alla Legge sulla pianificazione del territorio (LALPT). Di fatto la variante quindi non è mai stata approvata. Attraverso una variante viene di conseguenza ripreso l'iter per l'abrogazione dell'art. 44 NAPR.

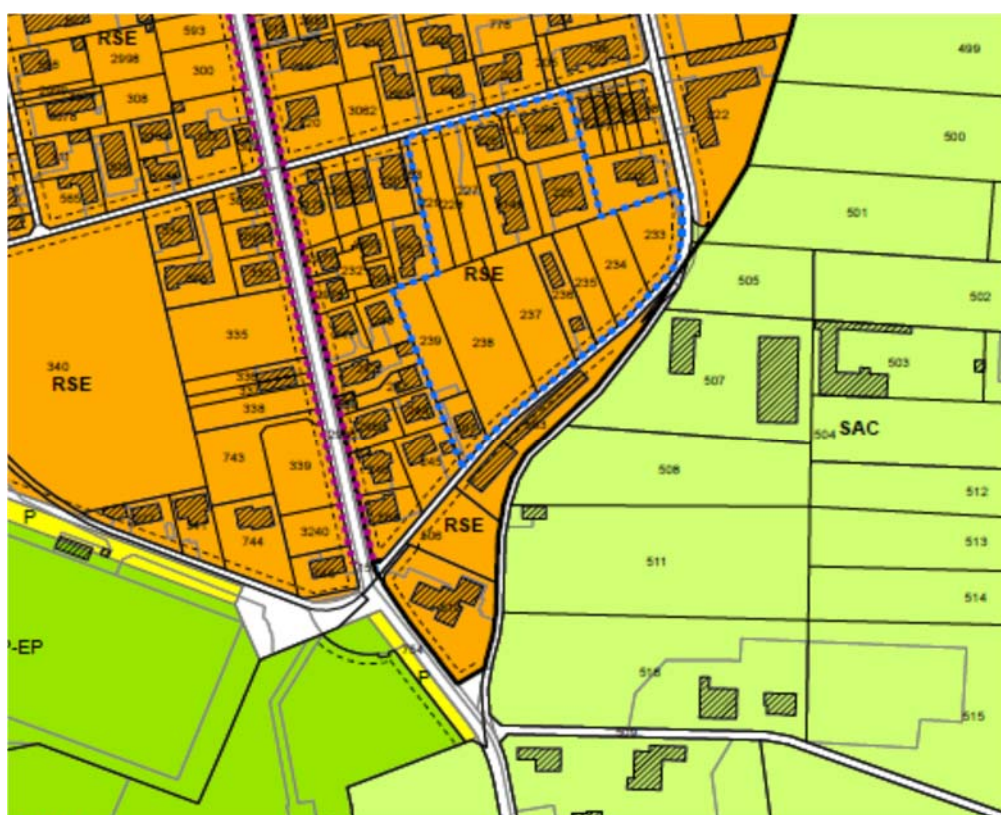
### 1. LA SITUAZIONE

#### 1.1 Il Piano regolatore in vigore

L'art. 44 delle NAPR prescrive quanto segue:

##### **Art. 44 Ricomposizione particellare**

*Conformemente all'art. 83 LALPT si propone una ricomposizione particellare del comparto compreso tra Via Centro sportivo Via Tratto di Fondo, Via Sta Maria e Via Tratto di Mezzo inglobando le particelle 224/225/226/227/228/ 229/233/234/235/236/237/238/239/597.*



 FONDI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

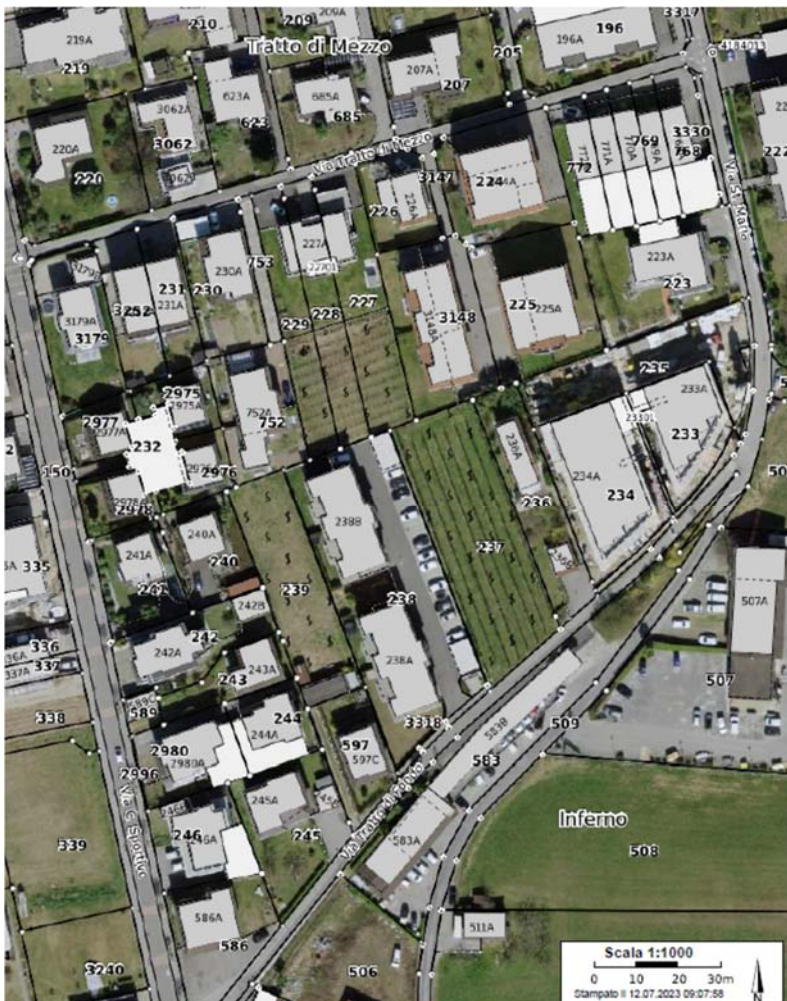
## 1.2 La situazione edificatoria attuale

Va avvanuto detto che al momento dell'approvazione del Piano regolatore il comparto interessato dall'art. 44 NAPR era praticamente libero da costruzioni. La struttura catastale era composta da diversi fondi stretti e allungati Nord/Sud.



**Situazione edificatoria al momento dell'approvazione del PR 1996**

Nel frattempo, sono state concesse diverse licenze edilizie sempre considerando che l'abrogazione dell'art. 44 fosse entrata in vigore.



**Stato edificatorio attuale**

Allo stato attuale dell'edificazione solo due mappali il 237 e il 239 non sono edificati. Dal punto di vista pratico si deve concludere che l'edificazione del comparto si sia sviluppata indipendentemente dall'obbligo di rifusione particellare.

In questo contesto edificato si giustifica lo stralcio dell'art. 44 NAPR.

## **2. LA VARIANTE**

La variante prevede l'abrogazione dell'art. 44 delle NAPR e il conseguente aggiornamento del Piano delle zone in particolare.

### **2.1 Le Norme di attuazione**

L'art. 44 NAPR viene stralciato.

### **2.2 Il Piano delle zone**

Il piano delle zone viene adeguato con lo stralcio del perimetro che comprende i fondi soggetti a ricomposizione particellare.

## **3. LA PROCEDURA**

In base all'art. 34 cpv a della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo.

**Art. 34** *Possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:*  
*a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;*  
*b) comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;*  
*c) interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 mq oppure*  
*d) in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.*

Nel nostro caso l'abrogazione dell'art. 44 NAPR non può più avere effetti pratici nella misura in cui il comparto interessato è largamente edificato. La modifica non comporta quindi un cambiamento delle disposizioni sull'uso del suolo nella misura in cui non vengono modificati i parametri edificatori di base, indici, altezze, distanze ecc.

La variante può quindi seguire l'iter stabilito per le procedure semplificate.



# COMUNE

# di

# G

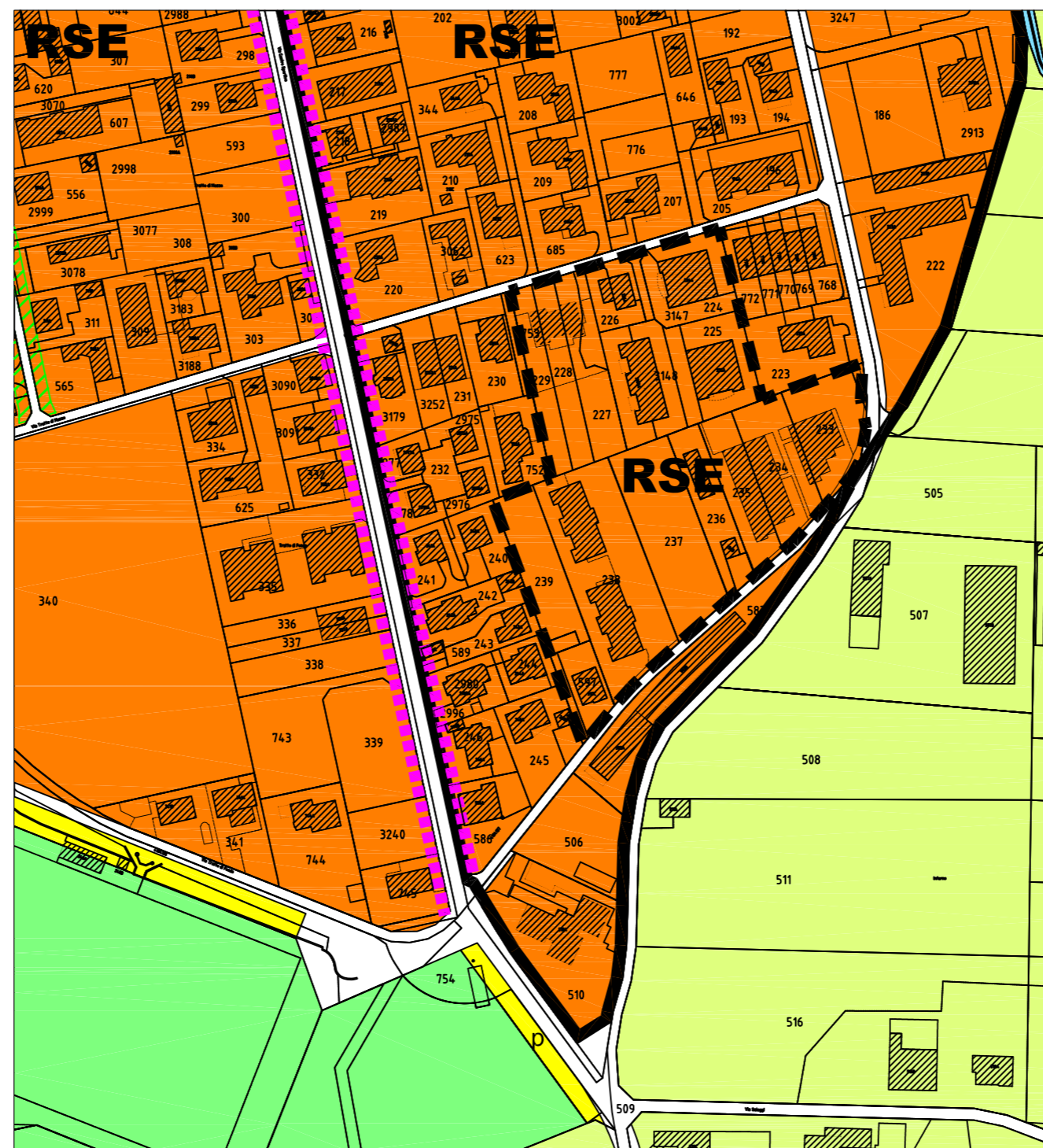
# ORDOLA

## PIANO REGOLATORE

### VARIANTE ART. 44 NAPR

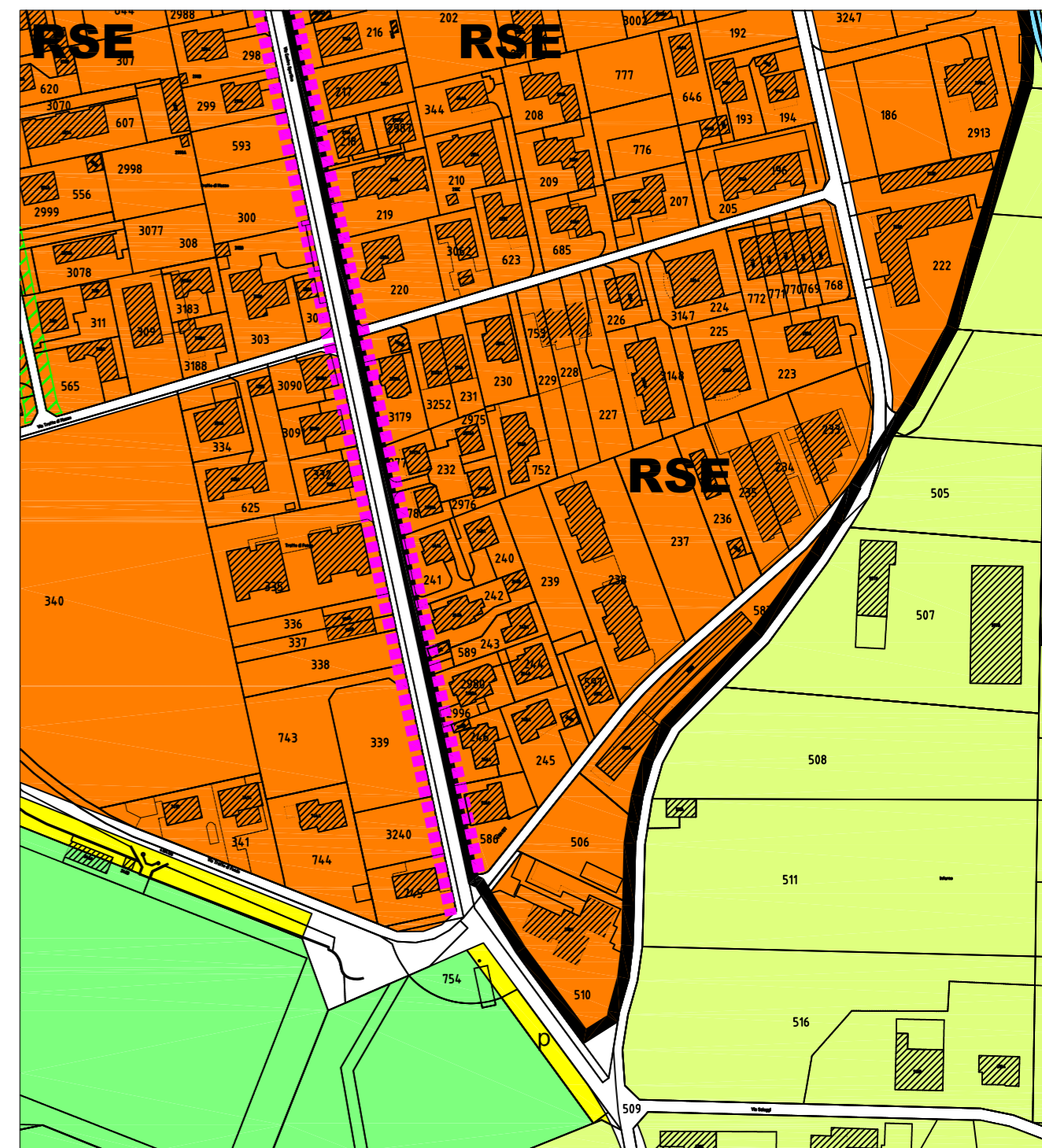
### piano delle zone

### scala 1 : 2000



#### LEGENDA PIANO REGOLATORE IN VIGORE

- RSE** ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA
- REGOLAMENTAZIONI SPECIALI PER LINEE DI COSTRUZIONI E DI ARRETRAMENTO
- FONDI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE (OGGETTO DELLA VARIANTE)
- AP-EP** ATTREZZATURE E EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO
- P** POSTEGGIO
- ZONA AGRICOLA



#### LEGENDA VARIANTE

- **STRALCIO**: FONDI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

