



Messaggio municipale 18/2016
Variante di Piano regolatore – Zona del nucleo tradizionale

Signora Presidente e Consiglieri comunali,

sottoponiamo per esame e approvazione il presente messaggio municipale con il quale si chiede l'adozione della sopraccitata variante di Piano regolatore di Cadenazzo - Sezione di Cadenazzo.

Premessa

Il Piano delle zone del PR di Cadenazzo individua i comparti del nucleo tradizionale, integrati tra loro da una rete di percorsi pedonali, strade di servizio e aree edificate ed edificabili definite come zone del nucleo di completazione. Questo sistema che costituisce il comparto dell'edificazione tradizionale del Comune di Cadenazzo è dettagliato nelle sue disposizioni di zona da uno specifico piano nominato "Estratto Zone dei Nuclei", in scala 1:1'000, e disciplinato dagli articoli 31 e 32 nelle Norme di Attuazione di PR (NAPR).

Dopo oltre vent'anni di applicazione della disciplina urbanistica in vigore, si può affermare che alcune disposizioni che regolano queste zone non sono risultate di effettiva attuazione, lasciando alcuni settori del comparto dei nuclei ancora non edificati a causa delle difficoltà concrete di applicazione delle norme stesse rispetto soprattutto alle caratteristiche orografiche dei terreni.

L'Esecutivo comunale ha dato mandato al dr. arch. Fabio Giacomazzi dello Studio urbass fgm, Manno, di cercare soluzioni pianificatorie di dettaglio che permettano una reale edificazione, così come prevista dal PR vigente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del nucleo tradizionale e dei diritti e aspettative dei proprietari stessi.

Cronistoria

La zona del nucleo tradizionale NV è prevista dal Piano delle zone del PR di Cadenazzo e disciplinata dall'art. 31 delle relative Norme di attuazione (NAPR).

Il Piano regolatore vigente è stato oggetto di diverse decisioni governative cantonali, di cui quelle principali riguardanti la zona del nucleo tradizionale sono:

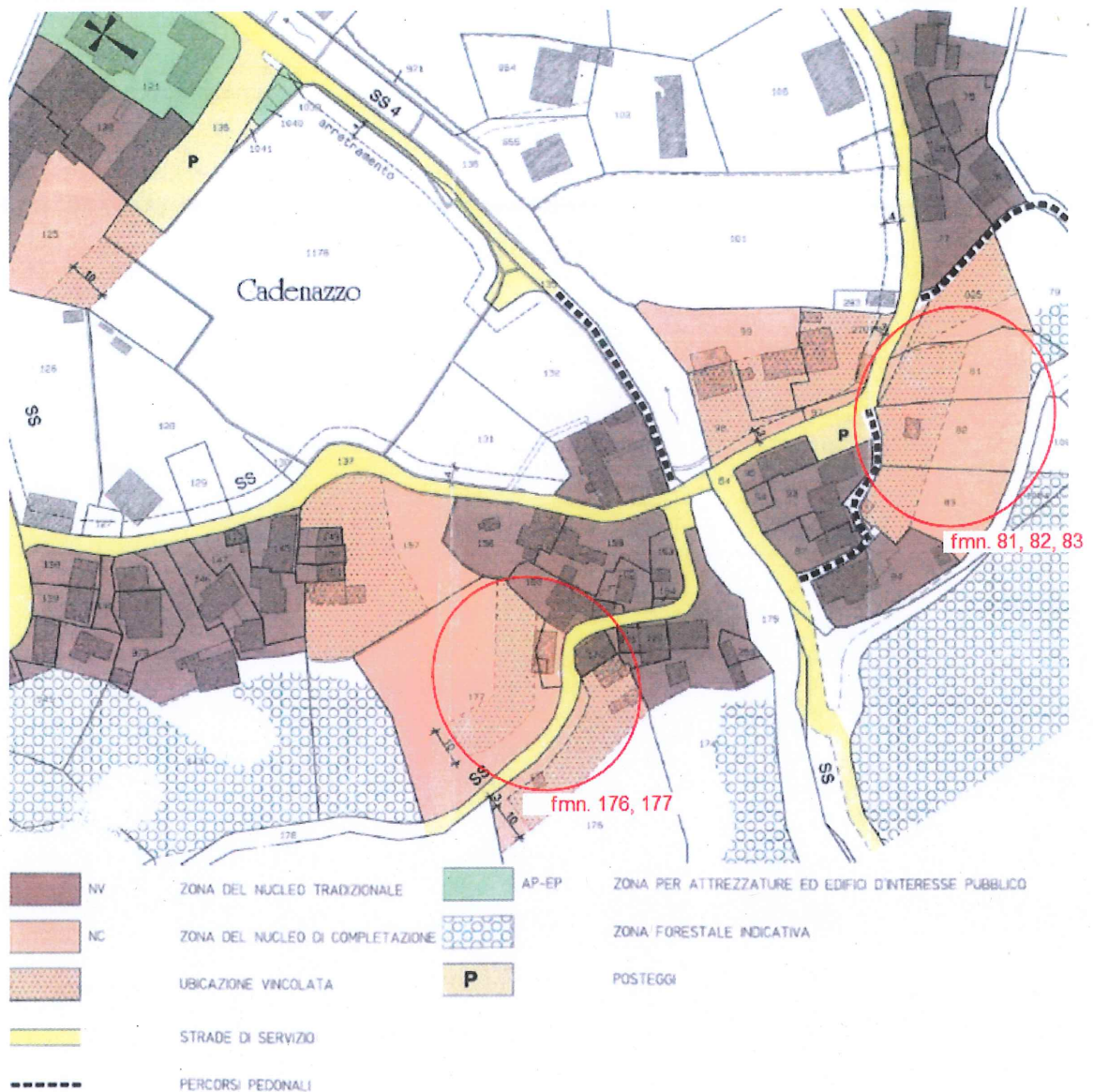
- Risoluzione del CdS n. 242 del 09.01.1973
approvazione del PR di Cadenazzo, in cui si prevede la zona del nucleo e la relativa norma di attuazione.
- Risoluzione del CdS n. 10243 del 13.12.1989
approvazione della revisione generale di PR, in cui si delimitano con precisione i contorni della zona dei nuclei tramite l'estratto delle zone dei nuclei in scala 1:1'000; viene inoltre prevista la nuova zona di completamento dei nuclei, in sostituzione della zona R2, con una propria normativa edilizia specifica.

Si ricorda inoltre che il 13 marzo 2005 i Comuni di Cadenazzo e di Robasacco sono stati aggregati in un solo comune (denominato Cadenazzo).

Piano regolatore in vigore delle zone dei nuclei

Le norme di attuazione di PR (NAPR) disciplinano l'attività edilizia nella zona dei nuclei NV e di completamento NC all'art. 31 e 32. Nei comparti a edificazione tradizionale sono possibili tutti i tipi di intervento (nuova costruzione, ricostruzione, riattazione e trasformazione) nei soli limiti del linguaggio costruttivo, delle altezze e delle distanze: questo può spiegare l'importante rinnovamento e sostituzione dell'edilizia storica all'interno delle zone dei nuclei di Cadenazzo.

Mentre si riscontra che a oltre vent'anni dall'approvazione del piano delle zone, la maggior parte dei fondi in zona di completamento NC non sono stati edificati: questo probabilmente può essere invece spiegato da una difficile gestione delle possibilità edificatorie all'interno di alcune ubicazioni vincolate.



estratto delle zone dei nuclei, riduzione scala 1:2'000

Gli unici terreni attuati in zona NC nel corso degli anni sono stati quelli ai mappali n. 157 e 825, mentre gli ampi settori liberi ai fondi n. 81, 82 e 83, e 176 e 177 sono rimasti ineditati.

Il primo comparto (fmn. 81, 82, e 83) è composto da aree poste sul pendio che separa i due piccoli agglomerati di nucleo, a est del Riale Pianturina che attraversa il paese, in zona appunto di completamento dei due gruppi di nucleo citati. All'interno di quest'area il Piano delle zone prevede una superficie a ubicazione vincolata di circa 695 mq ai piedi del pendio, per cui i fondi 81 e 82 possono avere accesso diretto dalla strada di servizio di via Cará, mentre il fondo 83 non è collegato alla strada carrabile.

Il secondo comparto invece (fmn. 176 e 177) è relazionato al crocchio di edifici tradizionali posti sulla sponda ovest dello stesso corso d'acqua, a diretto contatto con l'area agricola di crinale (terrazzamenti a vigneto) e l'area forestale. Qui sono previste due aree a ubicazione vincolata che seguono le curve di livello del pendio a monte e a valle della strada di servizio di via Al Precassin: per il fondo n. 176 la superficie a ubicazione vincolata è di circa 542 mq, per il fondo n. 177 di circa 506 mq.

Proposta di variante di Piano regolatore

L'impasse dell'attività edilizia nella zona di completamento del nucleo NC, in particolare per quei terreni completamente liberi ai mappali 81, 82, 83, 176 e 177, è probabilmente dovuta, non tanto ad una regolamentazione troppo rigida o vincolante, ma quanto da indicazioni di dettaglio di ubicazione vincolata non adatte per la conformazione dei terreni all'edificabilità, comunque prevista dal PR.

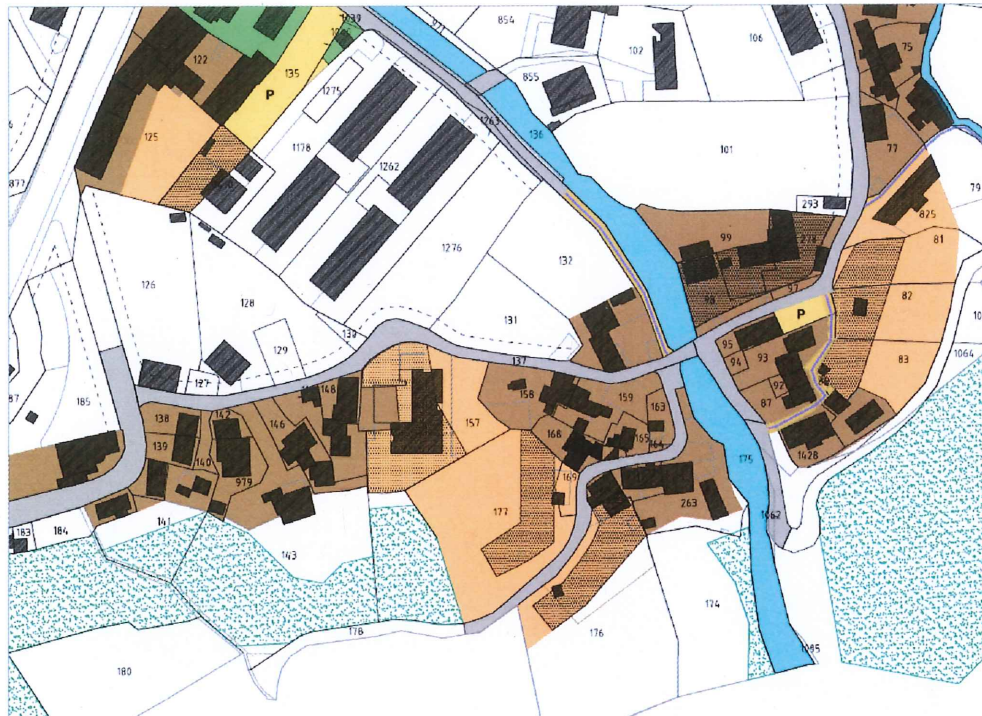
L'obiettivo di questa variante è permettere l'edificabilità prevista nel rispetto delle caratteristiche del nucleo,

attraverso una rilettura della trama insediativa e dell'ordine con cui il PR vigente distingue le differenti zone.

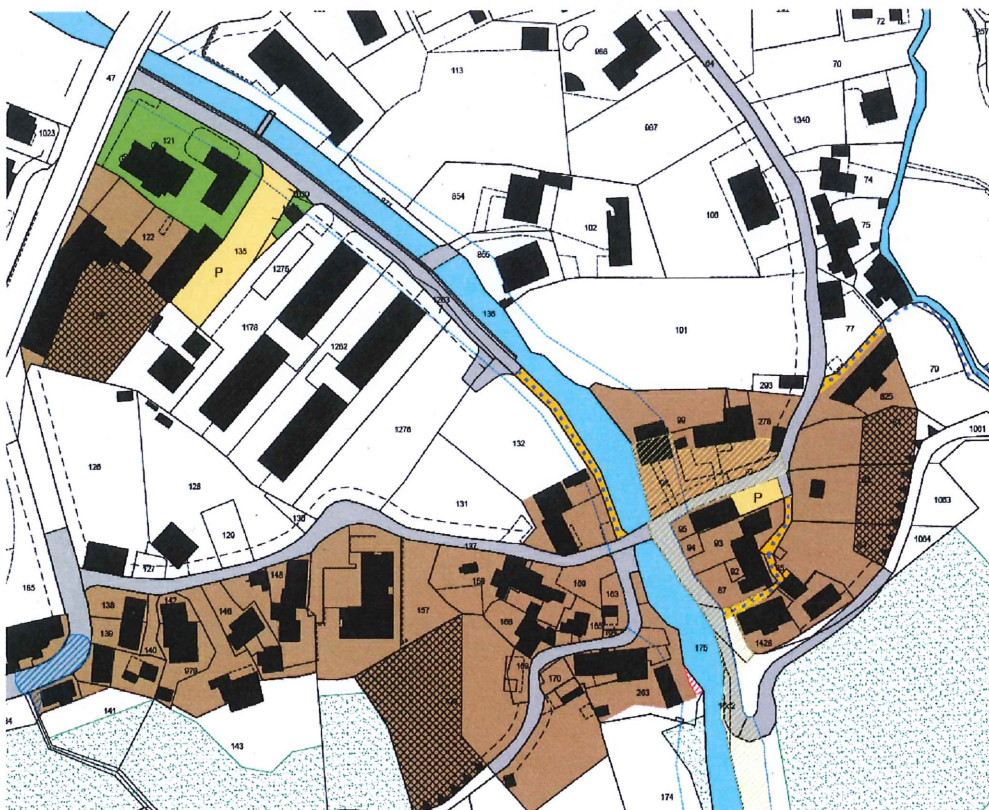
Le modifiche di PR necessarie all'edificazione dei fondi, descritte nei capitoli precedenti, prevedono la trasformazione della zona di completamento NC in zone del nucleo tradizionale NV, in modo da avere un'omogeneità dell'ordinamento edilizio che garantisca una continuità dei rapporti spaziali e volumetrici tipici del nucleo.

Si propone allora di prevedere un'unica zona di nucleo tradizionale estesa a tutto il comparto dei nuclei tradizionali, stralciando quindi la destinazione di zona di completamento del nucleo e il relativo articolo normativo (art. 32).

Piano delle Zone



- Comune di Cadenazzo
Variante di PR Zona del nucleo tradizionale
- PIANO DELLE ZONE
ESTRATTO DELLE ZONE DEI NUCLEI**
- PR in vigore
- Zona del nucleo tradizionale
 - Zona del nucleo di completamento
 - Ubicazione vincolata
 - Zona AP-EP
 - Percorso pedonale
 - Strada di servizio
 - Posteggio
 - Linea di arretramento delle costruzioni
 - Corso d'acqua
 - Zona forestale indicativa



- Comune di Cadenazzo
Variante di PR Zona del nucleo tradizionale
- PIANO DELLE ZONE
ESTRATTO DELLE ZONE DEI NUCLEI**
- Proposta
- Zona del nucleo tradizionale
 - Spazio libero inedificabile
 - Zona AP-EP
 - Percorso pedonale
 - Strada di servizio
 - Posteggio
 - Linea di arretramento delle costruzioni
 - Corso d'acqua
 - Limite dello spazio riservato alle acque
 - Zona forestale indicativa
 - Punti di vista
- Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei reali (gradi di pericolo)
- Residuo
 - Medio
 - Elevato

Risoluzione municipale n° del
Adottato dal Consiglio comunale:
Pubblicato dal al
Approvato dal Consiglio di Stato

Nuovo strumento di controllo

Per garantire una continuità dell'inserimento armonioso dei nuovi fabbricati nel contesto del nucleo, è prevista l'introduzione di un nuovo strumento di controllo dell'attuazione delle disposizioni normative, attraverso una Commissione del nucleo. La stessa sarà a disposizione del privato per consulenze durante l'elaborazione del progetto.

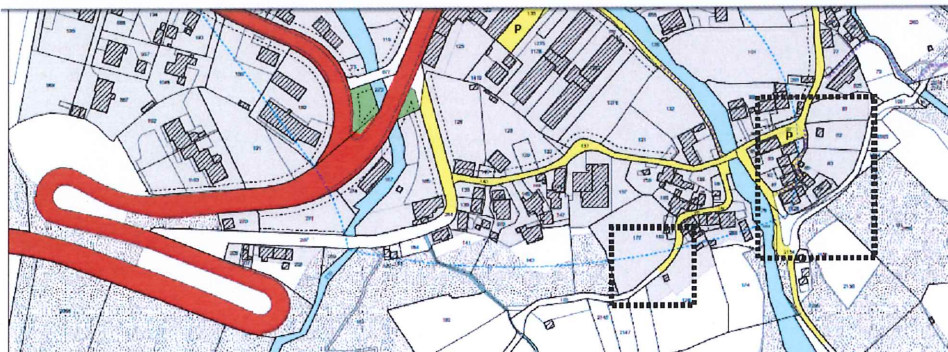
Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano delle zone:

- Eliminazione della zona di completamento del nucleo NC e parziale sostituzione con:
 - la zona del nucleo tradizionale NV (fmn. 81, 82, 83, 97, 98, 99, 125, 157, 176, 177, 278)
 - la zona agricola (fmn. 176 parziali);
 - la zona residenziale estensiva R2 (fmn. 1410).
- Inserimento delle aree da mantenere a spazi liberi inedificabili (fmn. 82, 83, 85, 87, 92, 99 e 125);
- Ampliamento dello spazio destinato a circolazione stradale in corrispondenza della piazzetta su via Cará ai piedi dei fmn. 81, 82 e 83.

Di conseguenza viene modificato nel dettaglio anche l'"Estratto delle zone dei nuclei" in scala 1:1'000:

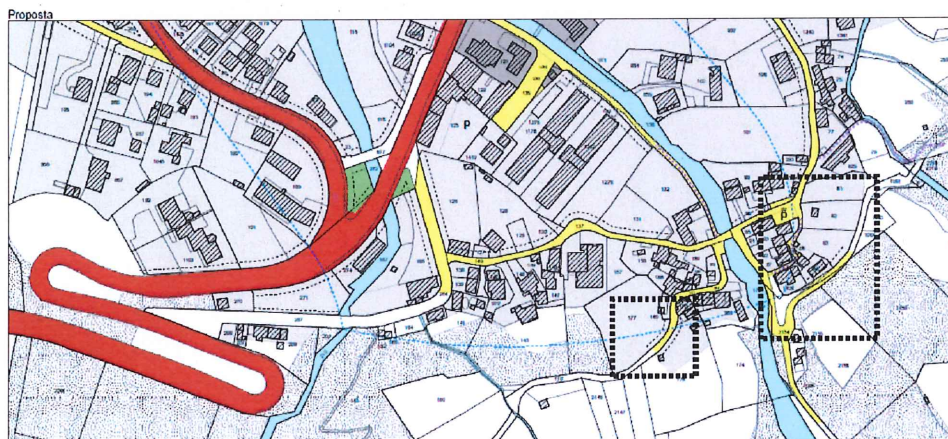
- eliminazione della zona di completamento del nucleo NC e parziale sostituzione con la zona agricola e con la zona del nucleo tradizionale NV;
- lieve correzione del confine fra la piazzetta su via Cará e il fondo n. 82;
- inserimento delle aree da mantenere a spazi liberi inedificabili;
- inserimento delle linee di arretramento delle costruzioni in corrispondenza delle aree edificabili dei fmn. 176 e 177;
- inserimento dei nuovi punti di vista lungo via Al Precassin.

Piano del traffico



PIANO DEL TRAFFICO

- Perimetro di variante
- Strada di collegamento principale (SCP)
- Strada di servizio (SS)
- Percorso pedonale
- Linea di arretramento
- Zone edificabili
- Edificio di interesse pubblico
- Attrezzature di interesse pubblico
- P Posteggi
- Corso d'acqua
- Zona forestale

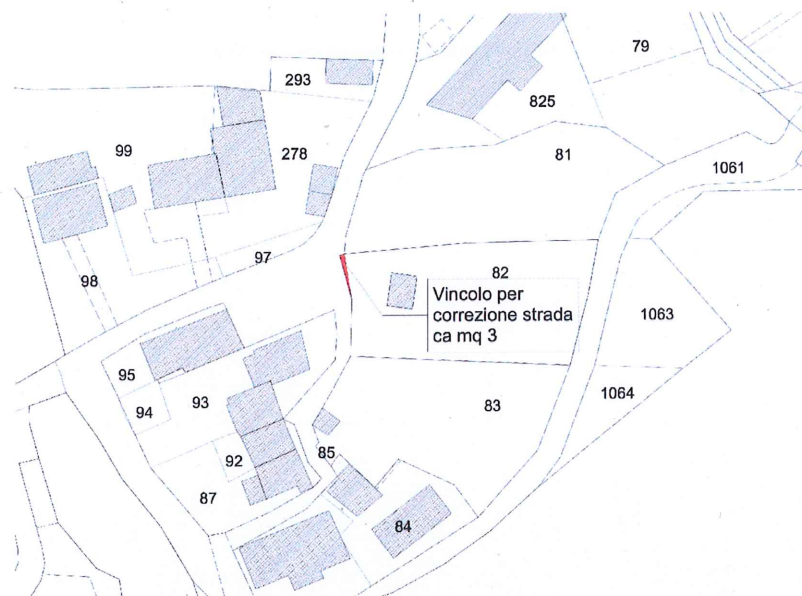


Risoluzione municipale n° del
 Adottato dal Consiglio comunale:
 Pubblicato dal al
 Approvato dal Consiglio di Stato

Scala 1 : 2'000

urbass fgm
 Manno, luglio 2016

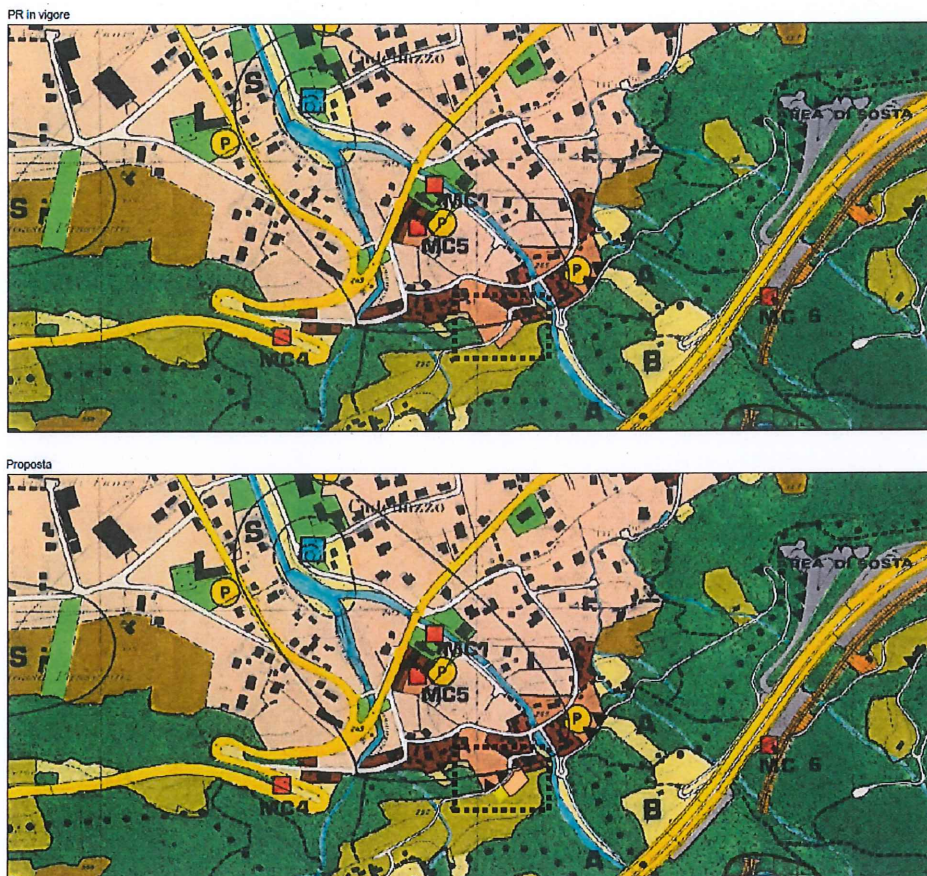
Allo scopo di regolarizzare l'andamento del limite dello spazio pubblico di via Carà verso i terreni edificabili privati, è previsto un vincolo di circa 2-3 mq sul mappale 82 RFD di Cadenazzo, come illustrato nel seguente estratto planimetrico.



Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano del traffico:

- Ampliamento dello spazio destinato a strada di servizio in corrispondenza della piazzetta su via Carà ai piedi dei fmn. 81, 82 e 83.
- Prolungamento per circa 80 ml. dell'indicazione di strada di servizio, invece che forestale, sino al fmn. 83 per garantirne l'accessibilità;
- Riduzione per circa 30 ml. dell'indicazione di strada di servizio, con sostituzione di strada forestale, in quanto non più necessaria all'accessibilità dei fmn. 176 e 177.
- Inserimento delle linee di arretramento delle costruzioni in corrispondenza delle aree edificabili dei fmn. 176 e 177 e dei fmn. 83 e 84.

Piano del Paesaggio



Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano del paesaggio:

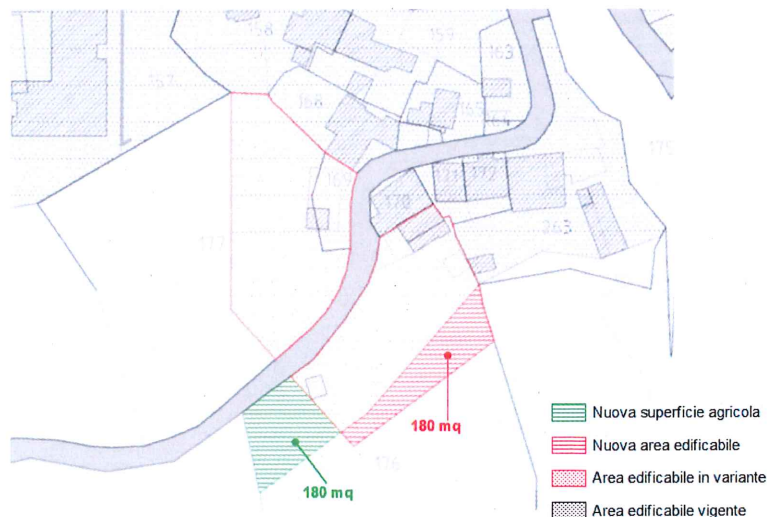
- Inserimento di nuovi punti di vista lungo via Precassin;
- Adeguamento della zona agricola in seguito al compenso agricolo reale sul fmn. 176.

Compensazione agricola

La nuova zona NV sul fondo 176, si estende a monte oltre i limiti dell'area edificabile esistente, occupando uno spicchio di zona agricola per circa 180 mq, mentre a est si contrae lasciando a destinazione agricola uno spicchio di terreno di circa 180 mq; l'estensione complessiva della nuova zona di nucleo tradizionale rimane inalterata (circa 735 mq).

La diminuzione del territorio agricolo viene quindi compensata in via reale dal dezonamento complessivo della zona NC, così come previsto dagli art. 8 e 9 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo.

La procedura relativa alla compensazione agricola verrà coordinata con la procedura di adozione e approvazione della variante di PR.



Le Norme di attuazione di PR: l'art.31 e 32

Le norme di attuazione relative alla zona dei nuclei e a quella di completamento dei nuclei vengono modificate di conseguenza per recepire e disciplinare le modifiche descritte nei capitoli precedenti.

In particolare:

- viene prevista un'unica zona di nucleo tradizionale (art. 31);
- l'art. 31 viene integrato con la regolamentazione di dettaglio per i fmn. 81, 82, 83, 176 e 177.
- viene eliminata la zona del nucleo di completamento (art. 32).

La modifica dell'art. 31, a seguito della presente variante, costituisce l'occasione per aggiornare il testo normativo rispetto alle esigenze specifiche della zona del nucleo, senza stravolgerne l'impianto e la filosofia di base.

Nello specifico ci si riferisce a:

- una definizione delle destinazioni d'uso ammesse conformi alla LST (cpv. 1);
- una riformulazione della norma relativa alle residenze secondarie esistenti conforme alla giurisprudenza ormai consolidata (cpv. 2);
- una più dettagliata descrizione dell'obiettivo di tutela del nucleo, in modo da rendere più chiaro l'approccio con cui il progettista privato, il tecnico comunale e la commissione consultiva debbano interpretare la norma e intervenire di conseguenza (cpv. 3);
- una precisazione delle condizioni restrittive per la demolizione di edifici esistenti (cpv. 3);
- una più chiara definizione della casistica in cui sono possibili deroghe alle altezze (cpv. 3);
- l'inserimento della regolamentazione di dettaglio per l'edificazione dei fondi oggetto di variante (cpv. 4);
- una regolamentazione omogenea per il trattamento delle facciate e dei muri esterni (cpv. 5);
- La previsione e disciplina dello "spazio libero inedificabile", quale strumento di tutela (cpv. 5);
- una disciplina per la sistemazione degli spazi liberi all'interno del nucleo e nelle fasce interstiziali tra le costruzioni e l'area pubblica (cpv. 5).

Nella fase conclusiva dello studio pianificatorio si è preso spunto dalla variante per una rivisitazione critica di altri aspetti dell'art. 31 NAPR concernente la zona dei nuclei tradizionali. Ci si è resi conto che talune prescrizioni di tipo estetico architettonico erano eccessivamente ispirate a criteri di tipo filologico, non più sostenibili a fronte di nuclei che nel corso degli anni, e a dispetto di tali prescrizioni, hanno subito profonde alterazioni del carattere architettonico tradizionale degli edifici.

Oggi la priorità non può più essere quella di preservare l'aspetto tradizionale di singoli edifici, bensì quello di controllare le relazioni volumetriche fra edifici esistenti e nuovi, dall'aspetto architettonico assai variegato, e la qualità spaziale degli affacci sull'area pubblica e delle aree non edificate all'interno dei nuclei e attorno agli stessi.

In quest'ottica e nel senso di una normativa di nucleo a carattere non conservativo, come definita nella linea guida cantonale "Regolamento edilizio" del dicembre 2014, sono state rese più flessibili alcune prescrizioni inerenti i materiali per le facciate, le forme delle aperture e le forme e materiali delle coperture. In compenso si prevede l'istituzione di una commissione consultiva, che dovrà controllare, guidare e preavvisare i progetti nella zona dei nuclei.

Distanze dei corsi d'acqua

Si approfitta della presente variante per aggiornare l'art. 9.5.3 delle NAPR concernente l'arretramento dai corsi d'acqua, in modo da rendere tali disposizioni conformi all'Ordinanza federale sulla protezione dei corsi d'acqua (OPAc). In effetti, in base a questo disposto, non è più sufficiente stabilire un arretramento generico, ma occorre stabilire nel PR il limite dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua, tenendo conto della morfologia dello stesso e del territorio circostante. Inoltre occorre stabilire le disposizioni vigenti all'interno dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua, in modo da garantirne la protezione dalle piene, le funzioni ecologiche e l'accessibilità.

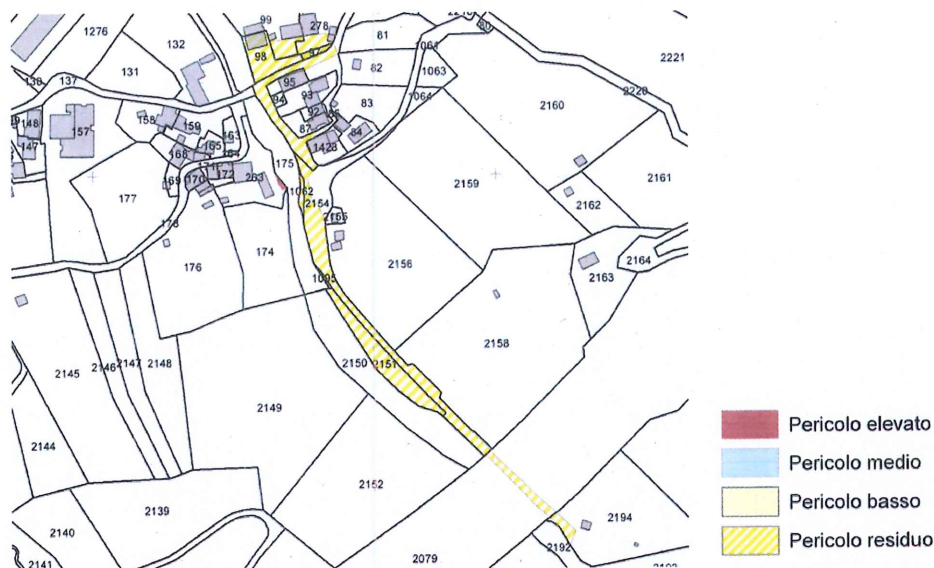
Le linee d'arretramento che definiscono l'ambito di pertinenza del Riale Pianturina sono riportate nel piano di variante, limitatamente alla zona del nucleo, oggetto della presente modifica pianificatoria, sulla base dei criteri esposti in dettaglio nell'allegato 1.

Il nuovo art. 9.5.3 ne rappresenta il risvolto normativo, che sarà applicabile anche ad altri corsi d'acqua, che mediante successive varianti e/o nell'ambito di un aggiornamento generale del PR dovranno essere riportate

Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali

L'esame preliminare del 11 dicembre 2013 ha evidenziato la necessità di trasporre nel PR le zone di pericolo individuate nel Piano delle zone di pericolo (PZP), adottato dal Consiglio di Stato il 28 dicembre 2010 sulla base della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali.

Le opere di sistemazione del riale Pianturina, che attraversa il nucleo principale di Cadenazzo, nel frattempo sono state realizzate. Esse hanno determinato un'importante riduzione del grado di pericolo sui terreni edificabili limitrofi. Il PZP successivo all'intervento è stato pubblicato dal 12 dicembre 2013 al 12 marzo 2014 unitamente al PZP dei canali del Piano. In attesa dell'adozione da parte del Consiglio di Stato, si approfitta della presente variante per trasporre nel Piano delle zone e nell'Estratto delle zone dei nuclei la zona di pericolo residuo di alluvionamento.



Una situazione di pericolo elevato, che interessa una piccola porzione del mapp. 263, situato nella zona NV, può essere risolta con una lieve rettifica del limite di zona, che non incide sulle possibilità edificatorie del fondo; la situazione di pericolo medio concerne unicamente un tronco di strada comunale (Strada Vegia).

Resta tuttavia una zona di pericolo residuo, lungo la riva destra del Riale Pianturina. Questa zona si sovrappone alle zone edificabili vigenti e non ne determina l'inedificabilità. Indica tuttavia l'obbligo di misure di premunizione necessarie in caso di nuova edificazione o importanti interventi di ristrutturazione degli edifici e della sistemazione esterna, per assicurare la necessaria protezione contro il rischio residuo.

In considerazione del fatto che con la pubblicazione del PZP per tutto il Comune, le tipologie delle zone di pericolo sono già note, si è ritenuto di proporre all'art. 22 una nuova regolamentazione conforme, che comprende anche la regolamentazione specifica del pericolo residuo lungo il riale Pianturina, il cui perimetro è riportato nel piano.

Implicazioni economiche della variante

La variante di principio non comporta per il comune nuovi investimenti supplementari rispetto a quelli già determinati dalla pianificazione vigente, se si fa astrazione della lieve correzione del confine fra il mapp.82 e via Cará; la correzione comporta l'acquisizione di ca. 2-3 mq di terreno dal privato al Comune. L'intervento si giustifica al momento in cui il proprietario dovesse costruire. A quel momento potranno essere definite le opere di ripristino e le relative condizioni di indennizzo e di attribuzione dei costi. Si tratta comunque di cifre trascurabili nell'ambito di una pianificazione a medio-lungo termine degli investimenti del Comune.

Modifiche NAPR art.i 22, 31, 32, 43, 43 ter

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| Art. 22 Zona soggetta a forze naturali | Art. 22 Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali |
| <p>Detta zona è soggetta a forze naturali, e più precisamente a scoscendimenti di terreni sciolti.</p> <p>Essa è segnalata nel piano a titolo indicativo.</p> <p>In questa zona è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare persone o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.</p> <p>Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare questa zona.</p> | <p><i>I. Pericolo elevato</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili. 2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative: <ol style="list-style-type: none"> a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.). 3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa. <p><i>II. Pericolo medio</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative: <ol style="list-style-type: none"> a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso, b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. 2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa. <p><i>III. Pericolo basso</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|---|
| | <p>sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. <p><i>IV. Pericolo residuo</i></p> <p>L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <p><i>V. Costruzioni sensibili</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili. 2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. 3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. <p><i>VI. Disposizioni comuni</i></p> <p>Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.</p> |
| Art. 31 Zona del nucleo tradizionale NV | Art. 31 Zona del nucleo tradizionale NV |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali di Cadenazzo. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse unicamente attività non moleste. 2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune. Il Municipio può accordare delle deroghe in particolare se: <ol style="list-style-type: none"> a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria; b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria; | <ol style="list-style-type: none"> 1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali di Cadenazzo e le relative aree di completamento, indicati nel Piano delle zone e nel Piano "Estratto zone dei nuclei" in scala 1:1'000. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e attività economiche compatibili; sono ammesse unicamente attività non moleste. 2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune. Il Municipio può accordare delle deroghe in particolare se: <ol style="list-style-type: none"> a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria; b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria; |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| <p>c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.</p> <p>Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti 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 alla residenza primaria salvo la deroga di cui al capoverso precedente.</p> | <p>c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.</p> <p>Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di successivo cambiamento di destinazione a residenza primaria, tali abitazioni dovranno sottostare comunque alle disposizioni delle presenti norme.</p> |
| <p>3. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo</p> | <p>3. Interventi ammessi e parametri edilizi</p> <p>Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche tipologiche, volumetriche ed ambientali del nucleo tradizionale; ogni intervento deve inserirsi armoniosamente nel sistema spaziale del nucleo, mantenere le proporzioni volumetriche del costruito storico e integrarsi alla trama insediativa tradizionale, rispettando e preservando gli elementi tipologici-formali originali ancora presenti (pavimentazioni, muri di cinta, edifici rurali accessori, aperture, grigliati di mattoni, portoni, loggiati, ecc...).</p> <p>A condizione di una buona qualità e di un armonioso rapporto con il tessuto edificato esistente, sentito il parere della Commissione consultiva di cui all'art. 43 ter e dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può ammettere anche interventi edilizi caratterizzati da un linguaggio architettonico contemporaneo.</p> <p>Demolizioni per principio non sono ammesse, salvo nel caso di stato pericolante della costruzione oppure nell'ambito di una riqualifica complessiva dell'edificazione di un fondo; non è ammessa la demolizione senza ricostruzione; la ricostruzione può essere effettuata modificando i limiti piano-volumetrici dell'edificio originario esclusivamente per permettere al nuovo intervento di inserirsi e integrarsi più coerentemente al tessuto edilizio tradizionale e valorizzare gli spazi liberi.</p> <p>L'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo;</p> <p>Deroghe possono venire concesse per interventi su costruzioni esistenti solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale, nel rispetto della tipologia dell'edilizia tradizionale.</p> <p>La formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo.</p> <p>Nel Piano delle zone e nel Piano "Estratto zone dei nuclei" sono definiti degli spazi liberi inedificabili, la cui morfologia naturale deve di principio restare inalterata. Essi devono rimanere liberi da costruzioni e vanno mantenuti i caratteri naturali e i valori ambientali presenti. Non è ammessa la sistemazione del terreno per accessi, e posteggi.</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|---|
| | <p>4. Disposizioni particolari per singoli fondi:</p> <p>Per i fmn. i 81, 82, 83, 176 e 177 l'indice di sfruttamento massimo è di 0.6; devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:</p> <p>a) Fmn. i 81, 82, 83:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'allineamento delle nuove costruzioni deve orientarsi al fronte via Carà-Via al Sass; - è da prevedere un solo accesso veicolare per ognuno dei fondi da Via Cara, rispettivamente da Via al Sass, nella misura massima necessaria per garantire l'accesso; non sono ammessi fronti aperti di più stalli di posteggio verso lo spazio pubblico; <p>b) Fmn. 176 e 177:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è da prevedere un solo accesso veicolare per ognuno dei fondi. |
| <p>4. Aspetti tecnici in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona. È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto. Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto. il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente; - sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei. - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del piano sul vuoto). - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili. - l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo. Deroghe possono venir concesse per interventi su costruzioni esistenti o per edifici che si integrano con costruzioni esistenti; - possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti. - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale. | <p>5. Aspetti tecnici in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona; il Municipio ha la facoltà di ammettere tetti piani - nel caso di corpi agglunti, e nel caso in cui questi sono di altezza inferiore alla gronda dei volumi principali; - nel caso di edifici nuovi o edifici esistenti che non presentano più le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali e che per la loro posizione e funzione si staccano chiaramente dal tessuto edificato principale. non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari e gli abbaini. - il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente. - per il nucleo presso la chiesa parrocchiale sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso e sono esclusi gli abbaini. - sentito il parere della Commissione consultiva e dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti e prima dell'esecuzione può richiedere per verifica i relativi campioni. - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale. - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista. - dovranno essere salvaguardati gli spazi liberi all'interno del nucleo (corti, orti, giardini, ecc...) e quelli immediatamente circostanti; gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti; la |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista; - la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo. | <p>sistemazione del terreno dovrà rispettare lo stato naturale e tradizionale (orti, vigneti, prati, muri di cinta, etc.); per eventuali nuove piantagioni (ad alto fusto, coltivazioni e cespugli) si dovrà ricorrere a specie indigene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi residui tra gli edifici e le vie pubbliche devono essere sistemati a giardino e cintati, oppure pavimentati con materiali e sistemi tradizionali con funzione pedonale; non è ammessa la formazione di stalli di posteggio. |
| <p>5. Distanze:</p> <p>a) verso fondo aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; <p>b) verso edifici su fondi confinanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; <p>c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).</p> <p>Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.</p> <p>Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completamento del tessuto urbano e di sicurezza del traffico il Municipio, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.</p> | <p>6. Distanze:</p> <p>a) verso fondo aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; <p>b) verso edifici su fondi confinanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; <p>c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).</p> <p>Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.</p> <p>Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completamento del tessuto edificato e di sicurezza del traffico il Municipio, sentito il parere della Commissione consultiva e dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.</p> |
| <p>6. Posteggi</p> <p>Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.</p> <p>Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> | <p>7. Posteggi</p> <p>Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.</p> <p>Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> |
| <p>7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> | <p>8. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> |
| | <p>9. Onde permettere alla Commissione consultiva di informare e consigliare i proprietari, chi intende eseguire dei progetti presenta preventivamente i propri intendimenti al Municipio, a seconda dell'entità dell'intervento, sotto forma di schizzi o di una domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15 L.E.</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|--|
| | <p>10. Oltre a quanto previsto dalla Legge edilizia, le domande di costruzione dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, da piani di rilievo dell'edificazione esistente e da rappresentazioni grafiche supplementari che illustrano il risultato finale (senza indicazione in giallo e in rosso delle demolizioni, rispettivamente delle parti nuove).</p> |
| <p>Art. 32 Zona del nucleo di completazione NC</p> | <p>Stralciato e integrato in art. 31</p> |
| <p>1. Comprende alcune aree a diretto contatto con il nucleo tradizionale. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse unicamente attività non moleste.</p> | <p>(...)</p> |
| <p>2. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche architettoniche, volumetriche ed ambientali del nucleo tradizionale.</p> | <p>(...)</p> |
| <p>3. Costruzioni ad ubicazione vincolata: sono quelle segnate nel piano 1:1000 "estratto zone dei nuclei". Per questi fondi le nuove costruzioni, fuori terra, dovranno di regola essere edificate all'interno dei perimetri assegnati. Possono essere ammesse differenze per esigenze progettuali o l'inserimento ambientale a condizione che non compromettano i concetti d'intervento previsti e che non comportino un aumento sostanziale delle possibilità edificatorie. I balconi ed i ballatoi non vengono computati nelle possibilità edificatorie.</p> | <p>(...)</p> |
| <p>4. Aspetti tecnici in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona. È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto. Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto. Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente; - sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei. - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto); - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili; - l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo | <p>(...)</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|----------------|
| <p>delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti; - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale; - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista; - la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo. | |
| <p>5. Valgono le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fra privati: <ol style="list-style-type: none"> 1. per rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e trasformazioni: <ol style="list-style-type: none"> a) verso fondo aperto: <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; b) verso edifici su fondi confinanti: <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b); 2. per nuove costruzioni: <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 4.00 se non vi sono aperture - minimo ml 4.00 dal confine con aperture - per costruzioni sullo stesso fondo minimo ml 4.00 o in contiguità <p>Deroghe alle distanze da confine di cui al punto 1. e 2. potranno essere concessi dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante;</p> <ul style="list-style-type: none"> - verso l'area di pubblico transito: <ol style="list-style-type: none"> a) dove indicati fanno stato gli arretramenti previsti sui piani; b) dove non sono indicati arretramenti il Municipio, per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc. | (...) |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|--|
| <p>6. Posteggi</p> <p>Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.</p> <p>Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> | (...) |
| <p>7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> | (...) |
| <p>Art. 43 Licenza di costruzione</p> <p>Per la licenza di costruzione e procedura di sorveglianza è richiamata la Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento d'applicazione.</p> <p>Il Municipio, per giudicare una domanda di costruzione, chiede la modinatura ed altri atti che ritenesse opportuni (modello, piano quote, ecc.), come pure il parere della Commissione Bellezze Naturali.</p> | <p>Art. 43 Licenza di costruzione</p> <p>Per la licenza di costruzione e procedura di sorveglianza è richiamata la Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento d'applicazione.</p> <p>Il Municipio, per giudicare una domanda di costruzione, chiede la modinatura ed altri atti che ritenesse opportuni (modello, piano quote, ecc).</p> |
| | <p>Art. 43 ter Commissione consultiva</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Municipio nomina una Commissione consultiva con il compito di esaminare e preavvisare le domande di costruzione nella zona del Nucleo tradizionale NV; a questo scopo essa informa e consiglia i proprietari sugli indirizzi da dare ai progetti. 2. A proprio giudizio il Municipio può interpellare la Commissione consultiva anche per progetti situati in altre zone del territorio comunale, che necessitano di una valutazione dell'inserimento ordinato e armonioso ai sensi dell'art. 102 Lst. 3. La Commissione consultiva è composta da tre a cinque membri, tra i quali almeno un esperto professionista esterno in caso di composizione a tre e due in caso di composizione più ampia; il Municipio emana un regolamento che disciplina la composizione e l'organizzazione della Commissione. |

Esame preliminare

La presente variante urbanistica segue la procedura per l'adozione definita dagli art.i 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il progetto di variante è stato elaborato dal Municipio, che l'ha sottoposto al Dipartimento del territorio per esame preliminare il 20 novembre 2012. Il rapporto d'esame preliminare è del 11 dicembre 2013; nello stesso sono state espresse in sintesi le seguenti osservazioni. Nella tabella è riportato pure il seguito che è stato dato alle stesse nella versione definitiva della variante.

| <i>Osservazioni esame preliminare</i> | <i>Risposta del Municipio</i> |
|---|--|
| Il DT concorda con il principio di stralciare la zona del nucleo di completazione NC e di integrare i relativi fondi nella zona del nucleo tradizionale NV. | Si prende atto. |
| Il DT valuta positivamente la ridefinizione delle aree libere di correlazione del nucleo. | Si prende atto. |
| Aggiungere a norma art. 31 NAPR: rispetto della morfologia esistente del terreno in disposizioni sugli spazi liberi | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 3 dell'art. 31. |
| Valutare meglio arretramento di m 3.00 in corrispondenza dei fmn 177 e 176; non necessariamente gli arretramenti devono essere uguali; verificare arretramento stesso, oppure definire requisiti per fasce tra edificio e strade (evitare fasce di posteggio o altre soluzioni poco consone al tessuto tradizionale) | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 5 dell'art. 31. |
| Approfondire articolo che ammette demolizioni; di principio devono essere evitate; da consentire solo in caso di stato precario delle costruzioni o nell'ambito di una riqualifica complessiva del fondo. | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 3 dell'art. 31. |
| Territorio agricolo La sottrazione di area agricola a monte del fmn 176 è compensata in modo reale con una contrazione equivalente della zona edificabile ad est dello stesso fondo | Si prende atto. |
| Corsi d'acqua Il pericolo alluvionale Riale Pianturina è oggetto di opere di sistemazione che ridurranno il grado di rischio; i fmn 97,98 e parte dei fmn 99 e 278 saranno soggetti unicamente a rischio residuo; la variante può quindi proseguire. Il Municipio dovrà comunque avviare una variante del PR concernente i pericoli naturali per tutto il Comune dopo la decisione del CdS sul PZP. | Gli atti di variante sono stati completati come richiesto, con un nuovo art. 22 "Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali e con le relative indicazioni grafiche nei piani. Il piano delle zone di pericolo (PZP) per tutto il Comune è in fase di elaborazione. |

Informazione e consultazione pubblica

| <i>Osservazioni, richieste consultazione</i> | <i>Risposta del Municipio</i> |
|--|---|
| <p>Proprietario fmn. 81</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contesta l'allargamento di Via Carà. • Contesta la formazione obbligatoria di un muro a valle della stessa altezza di quello del mapp. 181, ritenuto eccessivo a causa del dislivello fra i due fondi. • Eccessivo volume di scavo per la formazione dell'autorimessa interrata. • Richiede la possibilità di ubicare l'edificazione nella parte superiore del terreno con accesso dalla strada forestale A la Revöira. | <p>Le richieste sono state in gran parte accolte mediante un allentamento dei vincoli previsti con il progetto preliminare e disposizioni più flessibili rispetto alla diversità delle possibili soluzioni edificatorie; non può invece essere accolta la richiesta dell'ubicazione a monte, in quanto comporterebbe uno sfilacciamento dell'edificazione compatta, che è un obiettivo irrinunciabile della pianificazione del nucleo; vi sarebbe un'indebita invasione di un comparto paesaggistico pregiato dal profilo agroforestale, che va mantenuto libero; verrebbe compromesso il punto di vista protetto dalla strada forestale sulla parte occidentale del Piano di Magadino.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 82</p> <p>Se il muro è un elemento importante dal profilo urbanistico per la qualità dello spazio pubblico, il relativo costo dovrebbe essere assunto dal Comune.</p> <p>Contestato l'obbligo di un accesso veicolare congiunto con il fmn. 81.</p> <p>Le rigide disposizioni edilizie obbligano in pratica ad un'edificazione congiunta con quella al mapp. 81, eccessivamente vincolante per i due proprietari.</p> | <p>Le richieste sono state in gran parte accolte mediante un allentamento dei vincoli previsti con il progetto preliminare e disposizioni più flessibili rispetto alla diversità delle possibili soluzioni edificatorie.</p> <p>Con la variante resta vincolata una lieve correzione di Via Carà, con un esproprio di ca. 2-3 mq; la correzione della strada e l'adeguamento delle opere di cinta e/o di sostegno del terreno saranno da definire e concordare al momento dell'edificazione al mapp. 82.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 83</p> <p>Ribadisce l'esigenza che il fondo resti accessibile dalla strada A la Revöira a monte.</p> | <p>L'accessibilità al fondo fmn. 83 è garantita dall'attribuzione a strada di servizio del tronco iniziale della strada A la Revöira, fino all'altezza del mapp. 83.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 177</p> <p>La presentazione di una domanda di costruzione, basata ancora sulle disposizioni pianificatorie previgenti, ha originato un processo di coordinamento fra la progettazione privata e la variante pianificatoria.</p> | <p>Dal coordinamento fra le aspettative del privato, esplicitate con la domanda di costruzione, e la variante pianificatoria; sono scaturite diverse soluzioni progettuali concordate, che sono state assunte dal privato e che sono confluite nell'aggiornamento del dispositivo normativo; nel contempo il Municipio ha aderito alla richiesta di fissare al 0,6 l'indice di sfruttamento massimo.</p> |

Prossimi passi della procedura

In base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, la variante è stata aggiornata per seguire la procedura di adozione e di approvazione.

- La variante è trasmessa al Consiglio comunale per adozione, accompagnata da un messaggio municipale.
- Il Consiglio comunale adotta la variante.
- Dopo l'adozione della variante, il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante.
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione.
- Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.

Per i dettagli si rimanda alla documentazione annessa allestita dal pianificatore dr. arch. Fabio Giacomazzi dello studio urbass fgm, Manno.

L'Esecutivo comunale, tenuto conto delle considerazioni espresse sopra, vi invita a voler risolvere:

1. Sono adottati i documenti relativi alle varianti di Piano Regolatore, sezione di Cadenazzo, Zona del nucleo tradizionale;
2. È ordinata, scaduti i termini di referendum a norma di legge, la pubblicazione delle modifiche di Piano Regolatore secondo i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) di cui al punto 1, presso l'Ufficio Tecnico comunale per un periodo di 30 giorni.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO



Marco Bertoli
Moreno Mocettini

Allegati:

- rapporto di Pianificazione, luglio 2016
- documenti di variante, luglio 2016
- esame preliminare dipartimentale

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione speciale Piano Regolatore

Municipale responsabile: Renaud Gilles



COMUNE DI CADENAZZO

Variante di PR

Zona del nucleo tradizionale

Rapporto di pianificazione

*Versione
per adozione del Consiglio comunale*

Manno, luglio 2016

urbass fgm

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Arch. Mauro Galfetti, sostituto capoprogetto

Arch. Cristina Bocchi, collaboratrice

Geogr. Alex Sollero, collaboratore

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

urbass fgm

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 752 42 03
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

Indice

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Premessa | 3 |
| 2. | Cronistoria | 4 |
| 3. | Situazione attuale | 5 |
| 3.1 | Sviluppo storico dell'insediamento | 5 |
| 3.2 | Il PR in vigore: le zone dei nuclei | 8 |
| 3.3 | Analisi delle nuove edificazione in zona NV e NC | 11 |
| 4. | Proposta di variante di PR | 12 |
| 4.1 | Le zone del nucleo tradizionale NV e le zone di completamento NC | 12 |
| 4.2 | Fondi n. 81, 82 e 83 | 13 |
| 4.2.1 | Concetto | 13 |
| 4.2.2 | Proposta di variante | 14 |
| 4.3 | Fondi n. 176 e 177 | 16 |
| 4.3.1 | Concetto | 16 |
| 4.3.2 | Proposta di variante | 17 |
| 4.3.3 | Compensazione agricola | 18 |
| 4.4 | Dalla zona NC alla zona NV | 19 |
| 5. | Elementi di variante di PR | 22 |
| 5.1 | Il Piano delle zone e l'“Estratto Zone dei Nuclei” | 22 |
| 5.2 | Il Piano del paesaggio | 22 |
| 5.3 | Il Piano del traffico | 23 |
| 5.4 | Le Norme di attuazione di PR: l'art. 31 e 32 | 23 |
| 5.5 | Distanza dai corsi d'acqua | 24 |
| 5.6 | Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali | 24 |
| 5.7 | Implicazioni economiche della variante | 25 |
| 6. | Procedura e prossimi passi | 26 |
| 6.1 | Esame preliminare | 26 |
| 6.2 | Informazione e consultazione pubblica | 26 |
| 6.3 | Prossimi passi | 27 |

Allegati

Allegato

Rilievo dello spazio riservato alle acque

Incarto documenti di variante

Estratto delle zone dei nuclei in vigore, scala 1:1'000

Estratto delle zone dei nuclei in variante, scala 1:1'000

Estratto del Piano del paesaggio in vigore e in variante, scala 1:5'000

Estratto del Piano del traffico in vigore e in variante, scala 1:2'000

Modifica art.i 22, 31, 32, 43, 43 ter NAPR

1. Premessa

Il Piano delle zone del PR di Cadenazzo individua i comparti del nucleo tradizionale, integrate tra loro da una rete di percorsi pedonali, strade di servizio e aree edificate ed edificabili definite come zone del nucleo di completamento.

Questo sistema che costituisce il comparto dell'edificazione tradizionale del comune di Cadenazzo è dettagliato nelle sue disposizioni di zona da uno specifico piano nominato "Estratto Zone dei Nuclei", in scala 1:1'000, e disciplinato dagli articoli 31 e 32 nelle Norme di Attuazione di PR (NAPR).

Dopo oltre vent'anni di applicazione della disciplina urbanistica in vigore, si può affermare che alcune disposizioni che regolano queste zone non sono risultate di effettiva attuazione, lasciando alcuni settori del comparto dei nuclei ancora non edificati a causa delle difficoltà concrete di applicazione delle norme stesse rispetto soprattutto alle caratteristiche orografiche dei terreni.

In questa sede vengono quindi cercate soluzioni pianificatorie di dettaglio che permettano una reale edificazione, così come prevista dal PR vigente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del nucleo tradizionale e dei diritti e aspettative dei proprietari stessi.

2. Cronistoria

La zona del nucleo tradizionale NV è prevista dal Piano delle zone del PR di Cadenazzo e disciplinata dall'art. 31 delle relative Norme di attuazione (NAPR).

Il Piano regolatore vigente è stato oggetto di diverse decisioni governative cantonali, di cui quelle principali riguardanti la zona del nucleo tradizionale sono:

- Risoluzione del CdS n. 242 del 09.01.1973
approvazione del PR di Cadenazzo, in cui si prevede la zona del nucleo e la relativa norma di attuazione.
- Risoluzione del CdS n. 10243 del 13.12.1989
approvazione della revisione generale di PR, in cui si delimitano con precisione i contorni della zona dei nuclei tramite l'estratto delle zone dei nuclei in scala 1:1'000; viene inoltre prevista la nuova zona di completamento dei nuclei, in sostituzione della zona R2, con una propria normativa edilizia specifica.

Si ricorda inoltre che il 13 marzo 2005 il comune di Cadenazzo e di Robasacco sono stati aggregati in un solo comune (denominato Cadenazzo).

3. Situazione attuale

3.1 Sviluppo storico dell'insediamento

Lo sviluppo territoriale del comune di Cadenazzo è strettamente legato alle vicissitudini del fiume Ticino e allo sfruttamento del Piano di Magadino. L'abitato storico esiste in quanto insediamento sviluppatosi lungo le vie di comunicazione che collegavano Milano al lago Maggiore, dipendente dall'economia agricola di sussistenza e dalle risorse del fiume.

“Fino all'800 il Piano di Magadino era soggetto a importanti alluvionamenti. Il fiume costituiva una vera e propria barriera tra i due versanti della valle e creava due grandi aree, una a sud-est, che si relazionava con gli abitati bellinzonesi, e una in sponda destra, a nord-ovest, in relazione con Locarno e il lago. (...)”

Il fiume era infatti il padrone che poteva distruggere in poche ore il lavoro di bonifica di anni. I terreni pascolati o falciati erano costantemente a rischio e le ampie zone paludose ospitavano insetti e zanzare portatrici di malaria. Il Piano era dunque una zona insalubre e pericolosa. Le sole vie di comunicazione erano le due strade che costeggiavano i fianchi della valle dai due lati

Il Piano di Magadino era in quell'epoca uno spazio nel quale recarsi per svolgere le attività venatorie e agricole che il fiume permetteva. Non si trattava dunque di un luogo nel quale soggiornare tutto l'anno, ma di un territorio da sfruttare, per quanto possibile. Di conseguenza la vita si svolgeva nella fascia pedemontana, attorno alle vie di transito delle genti e delle merci.

(...) L'inventario delle vie storiche permette di capire come questo patrimonio costruito fosse limitato a strette fasce di territorio limitrofo alla pianura.

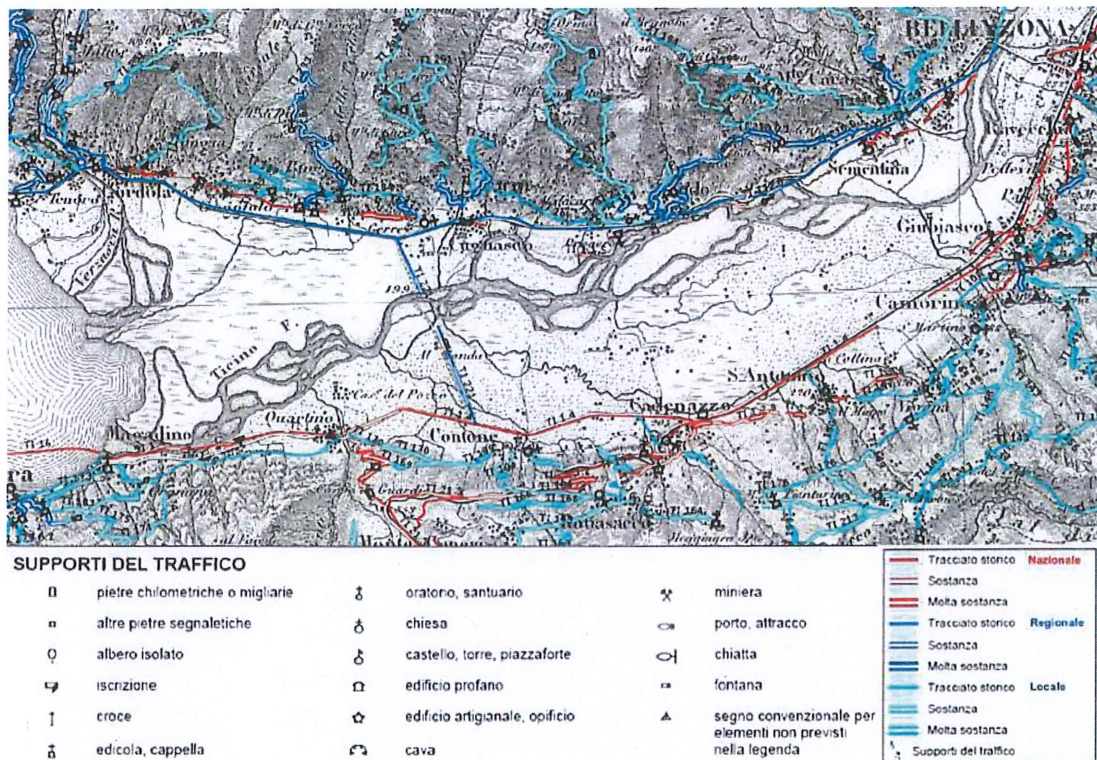


Figura 1: Piano di Magadino, Inventario delle vie storiche (IVS) sovrapposto alla Carta Dufour (1845)

(...) Alla fine dell'Ottocento s'iniziarono i lavori di correzione del fiume. Nell'arco di trent'anni, tra il 1888 e il 1918, furono eretti dapprima gli argini sommersibili (che fissarono il tracciato attuale del Ticino) e in seguito quelli insommersibili, che definirono lo spazio golenale.

(...) Al termine dei lavori di correzione del fiume, nei primi anni del '900 presero avvio i lavori di bonifica, che si protrassero fino agli anni '60 del secolo scorso.

(...) I terreni bonificati e raggruppati vennero progressivamente colonizzati. Sorsero fattorie e casolari agricoli e l'agricoltura divenne l'attività principale sul Piano.

(...) Lo sviluppo economico del secondo dopoguerra portò profonde e rapide trasformazioni nella struttura economica del Cantone Ticino. L'economia rurale fu presto soppiantata dalle attività industriali e dai servizi. La popolazione iniziò a crescere e con essa il bisogno di spazi abitativi. Il benessere economico permetteva un maggiore accesso alla proprietà, generando una richiesta di spazi edificabili. Le attività economiche richiedevano spazi sempre maggiori. Il Piano di Magadino era il luogo più favorevole del Cantone per assecondare questo sviluppo. Nacquero interi quartieri, sorsero capannoni per attività commerciali e artigianali.¹

Il territorio del comune di Cadenazzo è quindi investito in questa dinamica di evoluzione territoriale, sin dalle sue origini.

(...) Secondo un'analisi storico-geografica, data la posizione chiave del luogo come via di transito verso i principali centri lacuali (Lugano, Magadino), da dove arrivavano anticamente le merci, Cadenazzo potrebbe essere stato una "dogana" soggetta a decreti cosiddetti "catenaccio" che impedivano ai cittadini di provvedersi dei generi di privativa prima che fosse decisa la tariffa doganale.

¹ Rapporto di pianificazione, Piano di utilizzazione cantonale (PUC) - Parco del Piano di Magadino, 2010

(...) Il Comune si divideva in Cadenazzo di Sotto e Cadenazzo di Sopra. Le case erano anticamente raggruppate per cognomi e patrizi lungo il cono di deiezione dei torrenti Pianturina, Robasacco e Ruscadella. Il suolo fecondo del piano era soggetto al comportamento del fiume Ticino che aveva libero corso. L'economia era strettamente determinata dai bisogni vitali. (...) L'economia terriera era un poco integrata dai magri proventi del carreggio delle merci a cui accudivano i proprietari di buoi.

(...) Dopo il risanamento del Piano di Magadino e la bonifica di vaste aree di terreno, le abitazioni si sono disperse in un raggio molto vasto. L'economia del paese, un tempo prettamente agricola, si è trasformata in industriale, artigianale e commerciale.²

Lo sviluppo insediativo si è avuto quindi prevalentemente sulla pianura bonificata, mentre l'insediamento storico di Cadenazzo, arrampicato lungo il versante nord del Monte Ceneri, non è stato investito da forti pressioni edilizie.

Infatti, come possiamo notare dal confronto delle figure successive, la trama dell'insediamento, già debole nella sua matrice originaria, essendosi sviluppata prevalentemente lungo le vie di comunicazione senza un centro attorno cui strutturarsi, è ancora in parte leggibile.



Figura 2: territorio di Cadenazzo con evidenziati gli insediamenti storici, Carta Siegrid 1870 - 1926

² Rapporto della Commissione speciale aggregazione di Comuni sul Messaggio del Consiglio di Stato n. 5567 del 31 agosto 2004 concernente l'aggregazione dei Comuni di Cadenazzo e Robasacco nell'unico comune di Cadenazzo



Figura 3: territorio di Cadenazzo con evidenziati gli insediamenti storici, carta tecnica nazionale, aggiornamento 2008

3.2 Il PR in vigore: le zone dei nuclei

Il Piano del Paesaggio

Il Piano del paesaggio individua le zone dei nuclei tradizionali e quelle di completamento; la maggior parte di esse sono adagiate lungo il versante nord del Monte Ceneri, a creare il confine tra il bosco e le zone agricole (comprese quelle di prima priorità - zone SAC) a monte, e la zona residenziale estensiva a valle.

A chiusura dell'edificato tradizionale a monte abbiamo la strada forestale verso est, e via Precassin verso ovest, a diretto confine con la zona forestale e quella agricola: lungo la strada forestale sono individuati dei punti di vista al di sopra della zona di completamento, destinata alle nuove edificazioni, per salvaguardare la vista che spazia su tutto il paese e il Piano di Magadino.

L'agglomerato di nucleo più a valle, tutelato quale sito pittoresco secondo il decreto legislativo del 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio, ospita la chiesa di San Pietro e l'Antica Soste dei viandanti, beni culturali di interesse locale.

Sempre secondo lo stesso decreto legislativo, ora abrogato dalla nuova LST, la quasi totalità del territorio del Comune di Cadenazzo era definito protetto come paesaggio pittoresco.

Il Piano delle zone

Il Piano delle zone di Cadenazzo gestisce, tramite l'estratto di dettaglio della zona dei nuclei, la parte di tessuto insediativo di impianto tradizionale, adagiato sul pendio del Monte Ceneri.

Come accennato, il comparto dei nuclei è composto da cinque agglomerati di edilizia di origine tradizionale (zona NV), intervallati da zone edificabili di completamento (zona NC).

Nel corso degli anni l'edilizia tradizionale dei nuclei di Cadenazzo è stata quasi completamente rinnovata e sostituita, per cui il tessuto storico, già di non particolare pregio, risulta oggi poco caratterizzato e debolmente riconoscibile.

Se la sostanza edilizia è stata via via rinnovata, l'impianto urbanistico è ancora in parte leggibile nella conformazione di strade e sentieri che si arrampicano sul crinale, su cui si affacciano direttamente le case e le corti, e nella densità del costruito piuttosto accentuata, alternata da spazi verdi agricoli.

Le zone di completamento del nucleo previste dal PR sono rappresentate dagli spazi ancora liberi, ma edificabili, che collegano e relazionano i piccoli agglomerati tradizionali. Esse prevedono un'edificazione a ubicazione vincolata, spesso definita in base alle curve di livello del terreno.

Vale la pena rilevare che le norme di attuazione di PR (NAPR) disciplinano l'attività edilizia nella zona dei nuclei NV e di completamento NC all'art. 31 e 32. Nei comparti ad edificazione tradizionale sono possibili tutti i tipi di intervento (nuova costruzione, ricostruzione, riattazione e trasformazione) nei soli limiti del linguaggio costruttivo, delle altezze e delle distanze: questo può spiegare l'importante rinnovamento e sostituzione dell'edilizia storica all'interno delle zone dei nuclei di Cadenazzo.

Mentre si riscontra che a oltre vent'anni dall'approvazione del piano delle zone, la maggior parte dei fondi in zona di completamento NC non sono stati edificati: questo probabilmente può essere invece spiegato da una difficile gestione delle possibilità edificatorie all'interno di alcune ubicazioni vincolate.

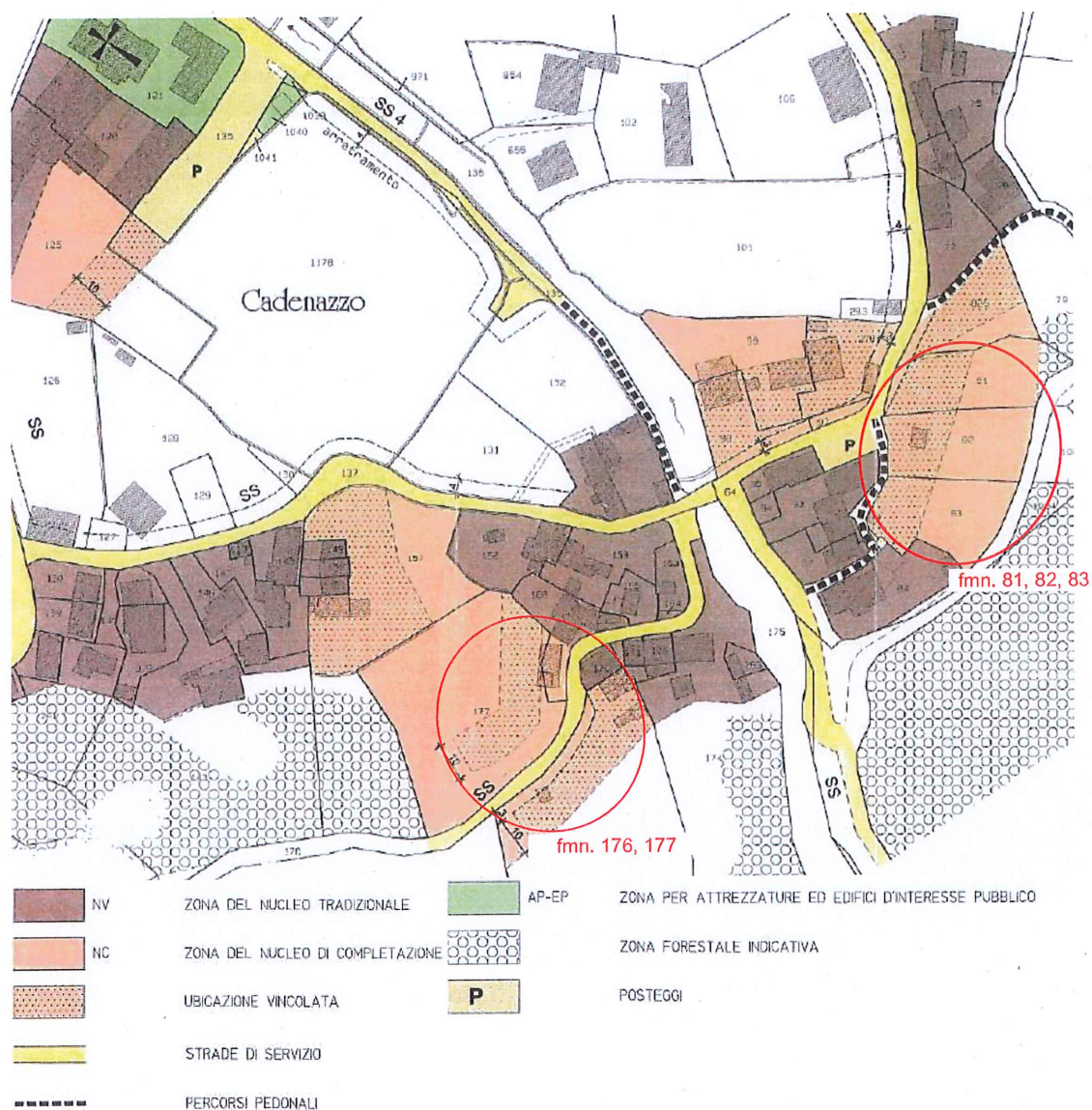


Figura 4: estratto delle zone dei nuclei, riduzione scala 1:2'000

Gli unici terreni attuati in zona NC nel corso degli anni sono stati quelli ai mappali n. 157 e 825, mentre gli ampi settori liberi ai fondi n. 81, 82 e 83, e 176 e 177 sono rimasti ineditati.

Il primo comparto (fmn. 81, 82, e 83) è composto da aree poste sul pendio che separa i due piccoli agglomerati di nucleo, a est del Riale Pianturina che attraversa il paese, in zona appunto di completamento dei due gruppi di nucleo citati. All'interno di questa area il Piano delle zone prevede una superficie ad ubicazione vincolata di circa 690 mq ai piedi del pendio, per cui i fondi 81 e 82 possono avere accesso diretto dalla strada di servizio di via Carà, mentre il fondo 83 non è collegato alla strada carrabile.

Il secondo comparto invece (fmn. 176 e 177) è relazionato al crocchio di edifici tradizionali posti sulla sponda ovest dello stesso corso d'acqua, a diretto contatto con l'area agricola di crinale (terrazzamenti a vigneto) e l'area forestale. Qui sono previste due aree ad ubicazione vincolata che seguono le curve di livello del pendio a monte e a valle della strada di servizio di via Precassin: per il fondo n. 176 la superficie a ubicazione vincolata è di circa 542 mq, per il fondo n. 177 di circa 506 mq.

3.3 Analisi delle nuove edificazione in zona NV e NC

Per capire le modalità di intervento recenti nell'ambito dell'attuale disciplina di zona si sono analizzate le ultime Licenze edilizie rilasciate sia in zona di nucleo che di completamento nelle adiacenze dei comparti di interesse.

Dalle Domande di costruzione presentate si sono potuti estrapolare i dati relativi alle quantità edificatorie effettivamente realizzate, in modo da poterle relazionare al tessuto insediativo esistente.

Come già accennato, gli unici fondi attuati in zona di completamento del nucleo secondo le indicazioni di PR sono il n. 157 e 825, che, grazie alla previsione di un'ubicazione vincolata particolarmente ampia e alla relativa libertà di intervento data dalla norma, sono stati edificati ottimizzando le potenzialità edilizie previste. Infatti i soli vincoli di ubicazione, distanze e altezza del costruito hanno permesso la realizzazione di manufatti di notevole consistenza, raggiungendo indici di sfruttamento alti, sino a oltre 0.70, con esiti dei rapporti volumetrici con il tessuto tradizionale di contorno, denso ma minuto, non sempre equilibrato.

| fondo n. | anno DC | mq zona NC | IS | SUL mq | volume mc | H max | N. piani |
|----------|---------|------------|------|--------|-----------|-------|----------|
| 157 | 2006 | 1'355 | 0.70 | 947 | 3'110 | 11.5 | 3.5 |
| 825 | 1993 | 545 | 0.73 | 396 | 2'400 | 10.5 | 3 |

Tabella 1: dati ricavati dalle domande di costruzioni per i fondi in zona NC

Se si analizzano invece le ultime domande di costruzione rilasciate ai mappali n. 1428 e 84 all'interno della zona del nucleo, dove non vi è l'obbligo dell'ubicazione vincolata, ma i fondi sono di dimensioni più contenute, si nota come, sia in caso di riattazione che di nuova costruzione, gli indici di sfruttamento realizzati si attestano intorno allo 0.6, relazionandosi in maniera più coerente con l'edificato di contorno.

| fondo n. | anno DC | mq zona NC | IS | SUL mq | volume mc | H max | N. piani |
|----------|---------|------------|------|--------|-----------|-------|----------|
| 1428 | 2007 | 253 | 0.63 | 159 | 840 | 10.5 | 3 |
| 84 | 2007 | 259 | 0.47 | 121 | 511 | 10.0 | 3 |

Tabella 2: dati ricavati dalle domande di costruzioni per i fondi in zona NV

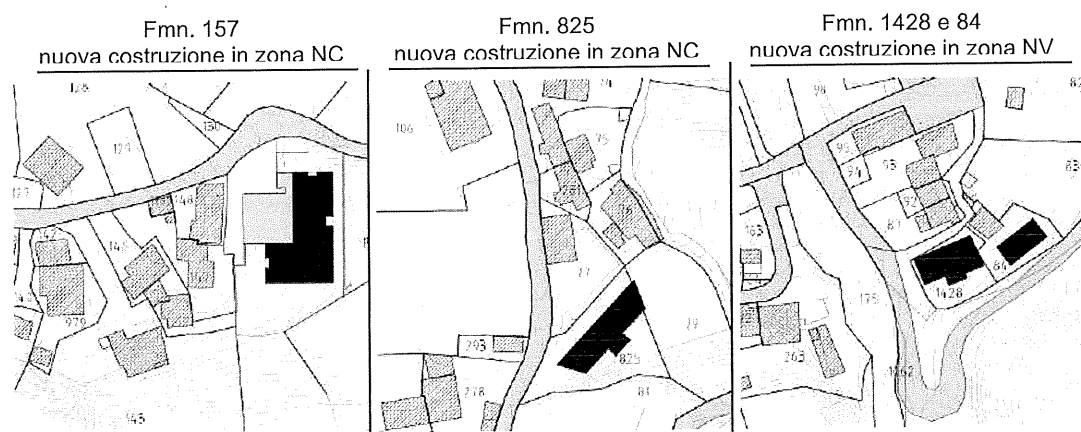


Figura 5: individuazione delle nuove edificazioni in zona del nucleo e di completamento

4. Proposta di variante di PR

4.1 Le zone del nucleo tradizionale NV e le zone di completamento NC

L'impasse dell'attività edilizia nella zona di completamento del nucleo NC, in particolare per quei terreni completamente liberi ai mappali 81, 82, 83, 176 e 177, è probabilmente dovuta, non tanto ad una regolamentazione troppo rigida o vincolante (come accennato al cap. 2.2 le norme relative alle zone NV e NC sono piuttosto generiche), ma quanto da indicazioni di dettaglio di ubicazione vincolata non adatte per la conformazione dei terreni all'edificabilità, comunque prevista dal PR.

L'obiettivo di questa variante è permettere l'edificabilità prevista nel rispetto delle caratteristiche del nucleo, attraverso una rilettura della trama insediativa e dell'ordine con cui il PR vigente distingue le differenti zone.

I terreni non ancora edificati appartengono a due comparti di nucleo distinti: i mappali n. 81, 82 e 83 sono relazionati ai due nuclei a est del Riale Pianturina su via Carà, mentre i mappali n. 176 e 177 sono correlati al piccolo borgo agricolo su via Precassin, a ovest del corso d'acqua.

4.2 Fondi n. 81, 82 e 83



Figura 6: vista dei fondi 81, 82, 83

4.2.1 Concetto

Questo comparto si situa sul versante, ora terrazzato, che unisce i due nuclei che si sviluppano lungo via Carà.

Attualmente il PR include l'area in una vasta zona di completamento del nucleo, delimitata dalle zone NV vigenti, da via Carà a valle e della strada forestale a monte.

L'area a ubicazione vincolata indicata dal PR vigente è formata da una fascia profonda circa 15 m che si estende parallelamente alla strada, collegando così l'edificazione densa dei nuclei esistenti.

Questa indicazione di ordine territoriale ha una sua coerenza rispetto alla lettura del contesto, con la previsione della concentrazione dei corpi edilizi a valle, in stretta relazione con via Carà e la piazzetta di accesso al nucleo, in modo da lasciare ampi spazi liberi verso il crinale e la zona forestale, e salvaguardare i punti di vista previsti dal piano del Paesaggio lungo la strada forestale a monte.

L'indicazione delle costruzioni a ubicazione vincolata però rende difficoltosa l'attuazione delle previsioni edificatorie:

- La fascia di edificazione del fmn. 83 non è accessibile né da via Carà a valle, né dalla strada forestale a monte;
- I fmn. 81 e 82 hanno forse necessità di un margine maggiore di progettualità degli spazi in relazione alla forte pendenza del terreno ed alla presenza di rocce a valle.

La variante che si propone vuole rafforzare il rapporto tra i due nuclei in cui è incluso il comparto in questione, relazionando le nuove possibilità edilizie:

- al fronte lungo la strada Carà;
- alla trama e densità dei nuclei esistenti;
- all'orografia dei terreni.

Si vuole quindi privilegiare il mantenimento delle relazioni spaziali e volumetriche tipiche del nucleo, in modo da interferire il meno possibile con il bosco a monte.

Si propone allora di trasformare l'attuale ampia zona di completamento NC in una nuova zona di nucleo NV che graviti maggiormente sulla strada a valle e sull'edificazione esistente, garantendo una continuità della trama insediativa tradizionale, tramite un'omogeneità normativa nella gestione delle distanze e contiguità, e nel contempo rappresenti il limite di chiusura della zona edificabile verso la zona forestale.

4.2.2 Proposta di variante

In concreto la proposta di variante, attraverso i propri dispositivi grafici e normativi, prevede:

- La possibilità edificatoria per il fondo 83 si relaziona al nucleo e alle possibilità di accesso dalla strada a monte, a chiusura del comparto edificato esistente ai fondi 1428 e 84.
- L'edificabilità dei fondi fmn. 81 e 82 si relaziona alla strada Carà e alla piazzetta.
- L'inserimento di una zona da destinare a spazio libero inedificabile, da mantenere a verde, che anche nella sistemazione si connette con gli spazi agro-forestali soprastanti;
- La valorizzazione del percorso pedonale esistente tramite la tutela degli spazi di contorno;

Di seguito viene riportato uno schema di edificazione possibile, a titolo puramente esemplificativo, per mostrare l'impostazione urbanistica della variante proposta:

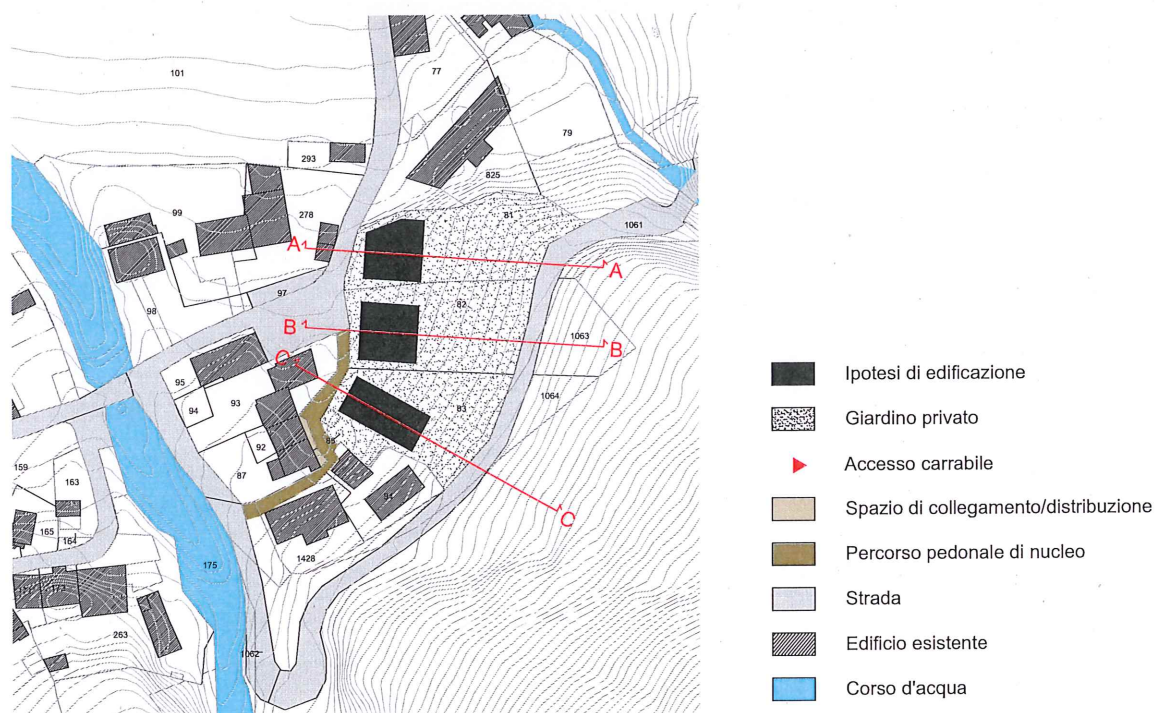


Figura 7: schema planimetrico della possibile edificazione per i fmn. 81, 82 e 83

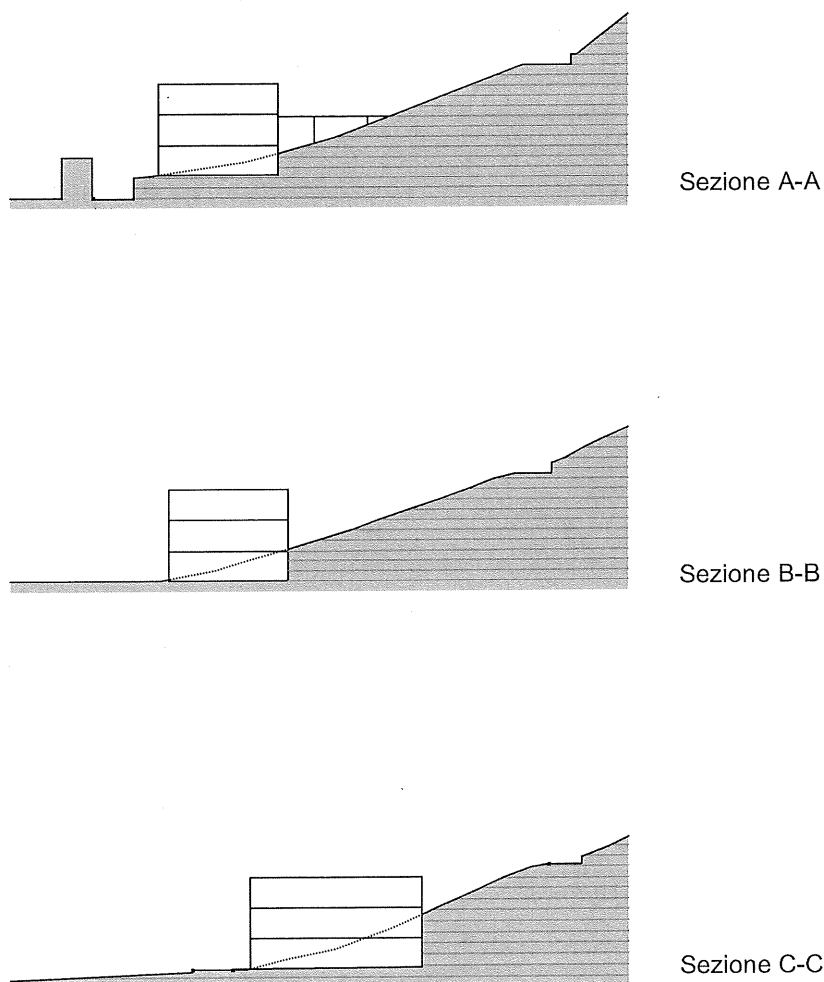


Figura 8: schema di sezione della possibile edificazione per i fmn. 81, 82 e 83

L'area di effettiva edificabilità della nuova zona NV è sensibilmente più estesa (circa 1'080 mq) rispetto all'indicazione di costruzioni a ubicazione vincolata (circa 695 mq) in zona NC prevista nel PR vigente, in modo da permettere una maggiore adattabilità del progetto alle particolari condizioni territoriali.

Tuttavia si propone di inserire uno strumento di controllo sulle quantità edilizie realizzabili per assicurarsi il corretto rapporto di scala dei nuovi volumi costruiti e il tessuto esistente.

Come visto al capitolo 3.3 nel caso di interventi di riattamento e/o di nuova costruzione nel tessuto tradizionale, attuati coerentemente con l'edificato di contorno, gli indici di sfruttamento realizzati si attestano intorno allo 0.55.

Considerando che i fondi presi ora in considerazione sono piuttosto estesi, e che sono indispensabili maggiori aree da dedicare all'accessibilità, ai parcheggi e agli spazi liberi di raccordo, si ritiene corretto un rapporto di sfruttamento di poco inferiore, che non superi lo 0.6.

Moltiplicando per 3 piani l'ingombro planimetrico di mq 136 ipotizzato nello schema di edificazione della figura 7 si ottiene una superficie utile lorda SUL per ognuno dei volumi di mq 408, corrispondente ad un indice effettivo del 0.66 per i fmn. 81 e 82, e del 0.68 per il fmn. 83. Il margine di progettualità concesso è sufficientemente ampio per permettere di sfruttare con diverse opzioni plano-volumetriche il potenziale edificatorio concesso con un IS del 0.6.

L'effettiva configurazione dei nuovi volumi, come pure la sistemazione esterna potranno essere precisati e concordati con il privato attraverso la consulenza della Commissione del nucleo, che si

prevede di introdurre come nuovo strumento di controllo dell'attuazione delle disposizioni normative del nucleo.

In ogni caso è previsto un vincolo di ca mq 2-3 sul mapp. 82, allo scopo di regolarizzare l'andamento del limite dello spazio pubblico di via Carà verso i terreni edificabili privati.

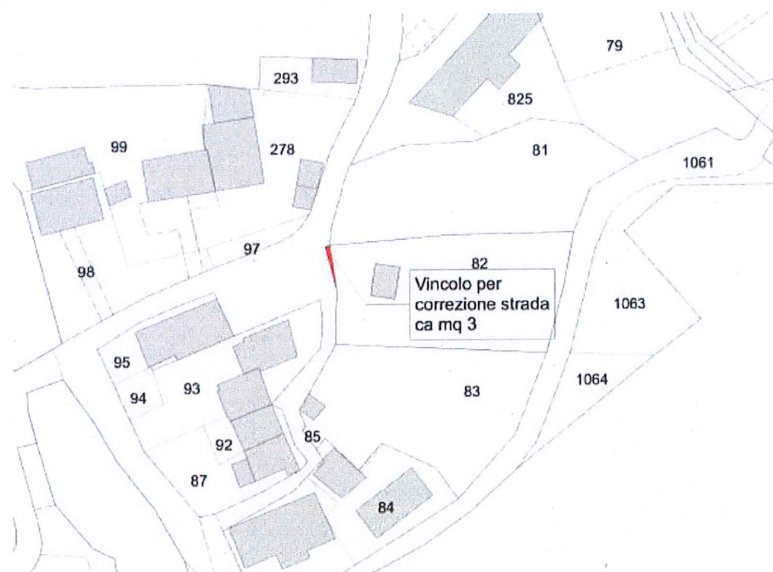


Figura 9: Vincolo per correzione del limite stradale di Va Carà

4.3 Fondi n. 176 e 177



Figura 10: vista dei fondi 176 e 177 da via Precassin

4.3.1 Concetto

Questo piccolo comparto si situa a ridosso del nucleo agricolo attraversato dalla strada di servizio di via Precassin, ponendo il mappale 176 a monte e il mappale 177 a valle della strada stessa.

Attualmente il PR include l'area in una vasta zona di completamento del nucleo, ma da una lettura attenta dei rapporti spaziali si rileva che i due terreni oggetto di variante si relazionano unicamente al gruppo di case costituenti il piccolo nucleo, estendendosi altrimenti in zona agricola e forestale.

Le aree a ubicazione vincolata indicate dal PR vigente sono formate da una sottile fascia profonda 10 m che si estende parallelamente alla strada di servizio, allontanandosi di molto dal corpo compatto del nucleo.

Questa indicazione di ordine territoriale rischia di rappresentare in realtà uno sfrangiamento e una dispersione insediativa rispetto al contenimento del tessuto compatto tradizionale.

Si vuole invece privilegiare il mantenimento delle relazioni spaziali e volumetriche in stretto rapporto con il nucleo agricolo esistente, accorpando a questo la nuova edificazione permessa da PR, e in modo da interferire il meno possibile con l'area agricola terrazzata a monte, e il bosco a valle.

4.3.2 Proposta di variante

Si propone allora di trasformare l'attuale ampia zona di completamento NC in una nuova zona di nucleo NV che graviti maggiormente sul nucleo esistente e garantisca una continuità della trama insediativa tradizionale, tramite un'omogeneità normativa nella gestione delle distanze e contiguità, e nel contempo rappresenti il limite di chiusura della zona edificabile verso la zona agricola e forestale.

Così come per il comparto di variante composto dai fmn. 81, 82, 83, anche qui la zona di nucleo tradizionale è delimitata a monte da una strada, in questo caso via Precassin, da cui si gode di una vista aperta sul paese e su tutto il Piano di Magadino.

In analogia alla tutela dei punti di vista previsti dal Piano del paesaggio per il tratto di strada forestale che delimita il comparto trattato nel capitolo precedente, si ritiene necessario inserire pure in questo contesto una salvaguardia del panorama attraverso l'inserimento di nuovi punti di vista.

Per chiarezza di lettura delle tutele e delle prescrizioni i nuovi punti di vista vengono inseriti anche nell'"Estratto zona dei nuclei" in scala 1:1'000.

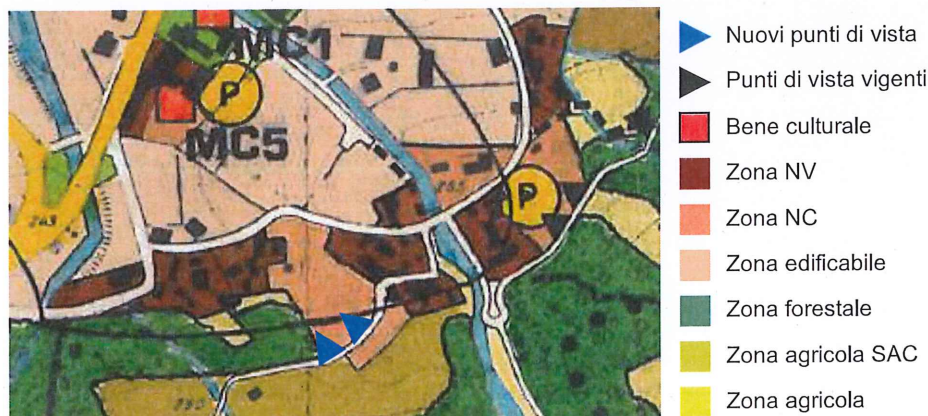


Figura 11: estratto Piano del paesaggio vigente con individuati i nuovi punti di vista proposti, scala 1:5'000

A seguito delle considerazioni fatte sino ad ora, all'interno della zona del nucleo proposta, che sul fmn. 177 ricalca l'estensione della vasta zona di completamento vigente, si inserisce un'area di inedificabilità e di tutela degli spazi verdi, in cui non sono ammesse sistemazioni del terreno per prevedere accessi, parcheggi o spazi funzionali integrati all'edificazione principale, allo scopo di:

- tutelare i nuovi punti di vista;
- creare un giusto stacco tra l'edificazione compatta del nucleo e l'area forestale;
- preservare gli spazi verdi in continuità con la zona agricola SAC a monte.

Per sottrazione si ottiene quindi un'area di effettiva edificabilità, che viene definita in base alla conformazione del terreno e alla maggiore compattezza della nuova edificazione rispetto al costruito di nucleo esistente.

Per il fmn. 176 si ha invece un'esatta corrispondenza tra estensione della zona NC vigente e la nuova zona NV edificabile proposta (735 mq).

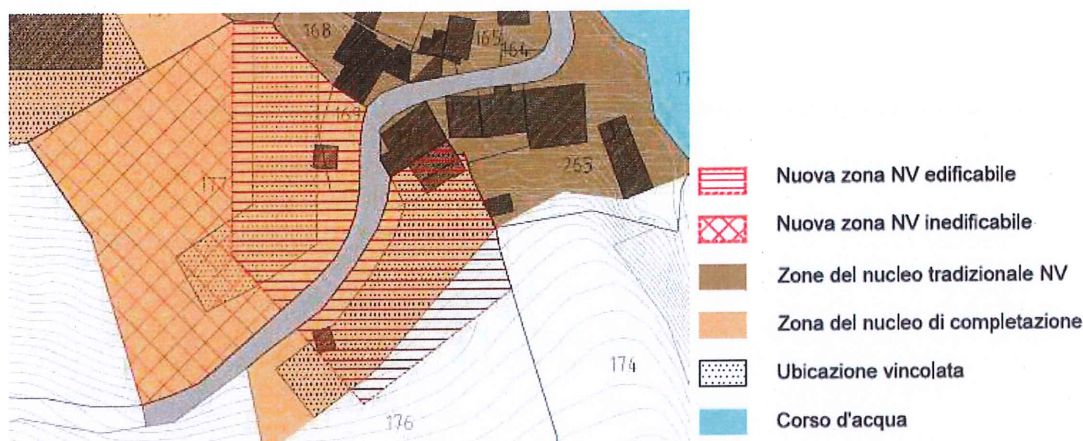


Figura 12: estratto del piano delle zone vigente con evidenziate le nuove zone NV edificabili

Per garantire un corretto rapporto con la strada di servizio, in corrispondenza della zona edificabile, si introducono linee di arretramento delle costruzioni per una profondità di 3.00 m dal ciglio stradale.

La nuova proposta per i fondi 176 e 177 prevede quindi:

- l'eliminazione della zona NC;
- l'inserimento della nuova zona NV;
- l'eliminazione delle aree a ubicazione vincolata;
- come per i fondi 81, 82 e 83, l'inserimento sul fmn. 177 di una zona da destinare a spazio libero inedificabile, da mantenere a verde in continuità con l'area agricola esistente a monte e nel rispetto della adiacente zona forestale;
- Per il fmn. 176 la modifica dei limiti della nuova zona edificabile rispetto a quella vigente, ma non la sua estensione.

Anche per questo comparto, così come per i fmn. 81, 82 e 83 visti nel capitolo precedente, si propone di inserire uno strumento di controllo sulle quantità edilizie realizzabili per assicurarsi il corretto rapporto di scala dei nuovi volumi costruiti e il tessuto esistente, prevedendo un indice di sfruttamento massimo dello 0.5.

4.3.3 Compensazione agricola

La nuova zona NV sul fondo 176, si estende a monte oltre i limiti dell'area edificabile esistente, occupando uno spicchio di zona agricola per circa 180 mq, mentre a est si contrae lasciando a destinazione agricola uno spicchio di terreno di circa 180 mq: l'estensione complessiva della nuova zona di nucleo tradizionale rimane inalterata (circa 735 mq).

La diminuzione del territorio agricolo viene quindi compensata in via reale dal dezonamento complessivo della zona NC, così come previsto dagli art. 8 e 9 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo.

La procedura relativa alla compensazione agricola verrà coordinata con la procedura di adozione e approvazione della variante di PR.

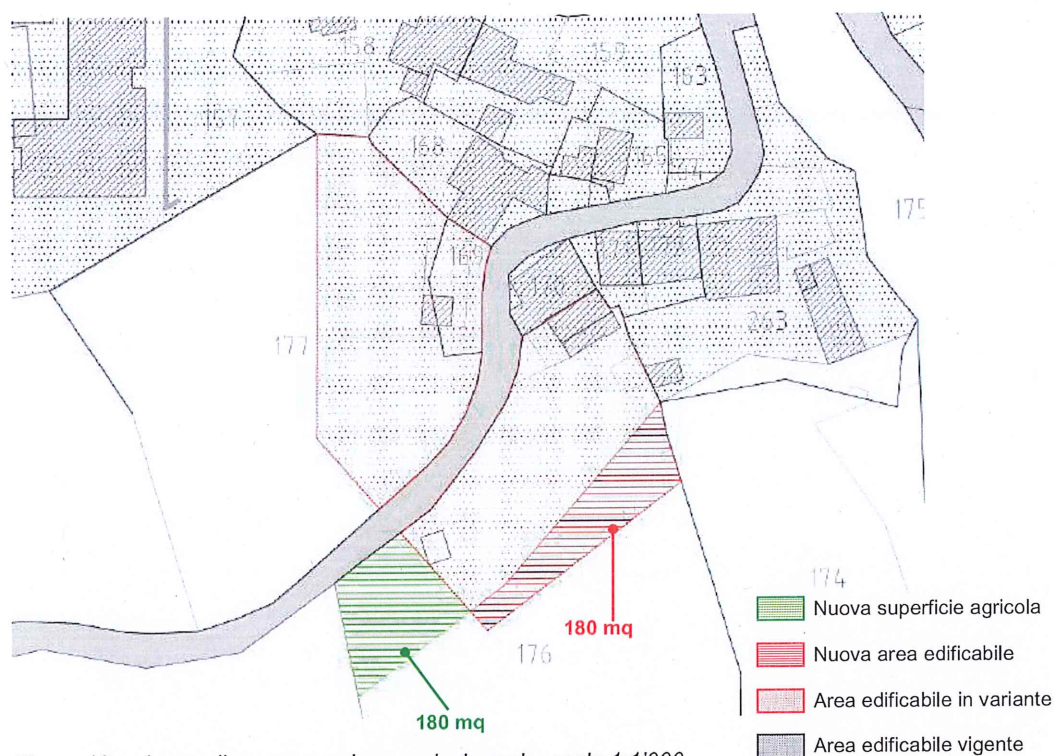


Figura 13: schema di compensazione agricola reale, scala 1:1'000

4.4 Dalla zona NC alla zona NV

Le modifiche di PR necessarie all'edificazione dei fondi, descritte nei capitoli precedenti, prevedono la trasformazione della zona di completamento NC in zone del nucleo tradizionale NV, in modo da avere un'omogeneità dell'ordinamento edilizio che garantisca una continuità dei rapporti spaziali e volumetrici tipici del nucleo.

È da rilevare che dal punto di vista normativo la disciplina che regola l'edificabilità nella zona del nucleo tradizionale e quella relativa alla zona di completamento differiscono solo in minima parte nella gestione delle distanze delle nuove costruzioni e nella previsione, in zona NC, delle costruzioni a ubicazione vincolata, mentre non si hanno differenze nella gestione degli interventi ammessi e dei parametri edilizi.

Alla luce delle considerazioni e varianti sino ad ora proposte, si considera poco significativa dal punto di vista urbanistico e ridondante la previsione della zona di completamento NC.

Si propone allora di prevedere un'unica zona di nucleo tradizionale estesa a tutto il comparto dei nuclei tradizionali, stralciando quindi la destinazione di zona di completamento del nucleo e il relativo articolo normativo (art. 32).

Le residue zone NC previste dal PR vigente sono:

- a) al fmn. 157, in cui è individuata un'area a ubicazione vincolata già attuata:
 - si propone di adeguare il PR allo stato di fatto, essendo il fondo completamente edificato, includendo l'area alla zona NV e stralciando l'area a ubicazione vincolata).

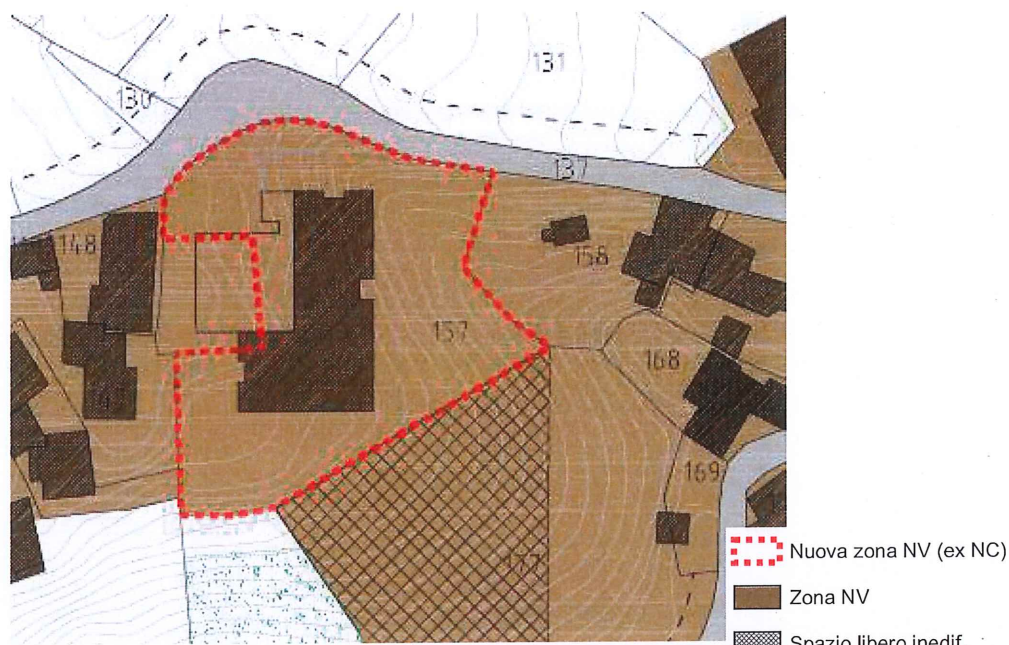


Figura 14: comparto fmn. 157 trasformato in zona NV, scala 1:1'000

- b) ai fmn. 125 e 1410, in cui è individuata un'area a ubicazione vincolata non ancora attuata:

questa limitata superficie di circa 935 mq attualmente destinata a zona NC, è strettamente relazionata al comparto di nucleo composto dall'Antica sosta dei viandanti (fmn. 122 e 125) e dalla Chiesa di San Pietro (fmn. 121), beni culturali protetti; data la significatività storica del complesso edilizio si ritiene corretto garantire un'omogeneità della normativa edilizia come nucleo tradizionale (zona NV) con la previsione di una fascia di tutela quale spazio libero inedificabile in modo da salvaguardarne il contorno (e lo stralcio dell'area a ubicazione vincolata).

L'area a ubicazione vincolata vigente ricade sul fmn. 1410, già edificato e in parte ricadente in zona Residenziale estensiva R2: si propone allora di stralciare questa parte di zona NC vigente (circa 325 mq) e destinarla all'adiacente zona Residenziale estensiva R2.

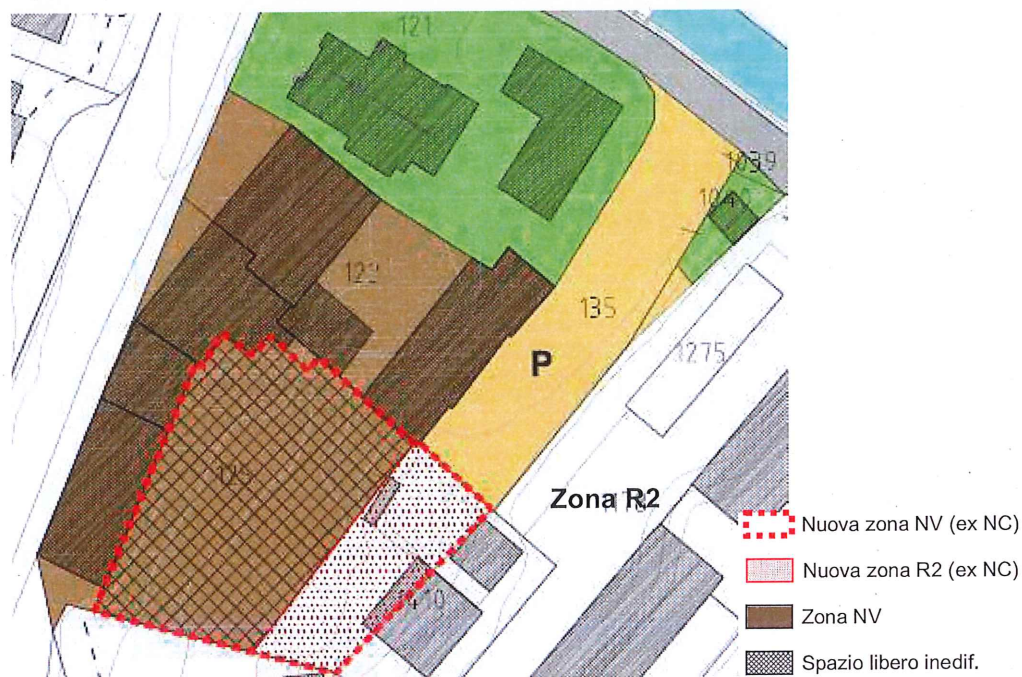


Figura 15: comparto fmn. 125 e 1410 trasformato in zona NV e zona R2, scala 1:1'000

c) ai fmn. 97, 98, 99 e 278, in cui è individuata un'area a ubicazione vincolata:

Anche in questo caso si ritiene la normativa proposta per il nucleo tradizionale consona ad una modalità di edificazione del comparto coerente con il tessuto insediativo esistente: l'area a ubicazione vincolata viene stralciata, mentre viene mantenuta la linea di arretramento delle costruzioni e inserita un'area di tutela quale spazio libero inedificabile in modo da mantenere un stacco della trama insediativa tra l'edificazione compatta del nucleo tradizionale e la zona residenziale estensiva R2 a valle.

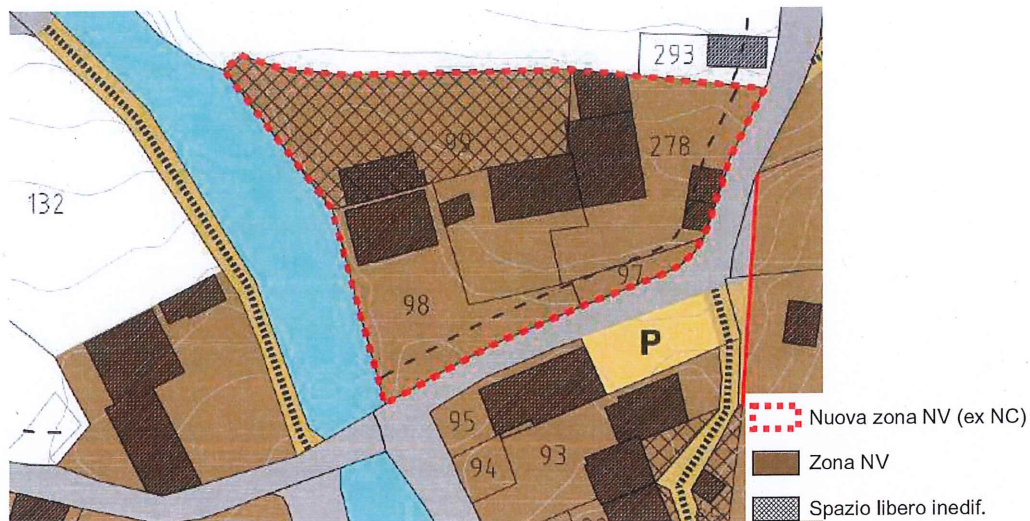


Figura 16: comparto fmn. 97, 98, 99 e 278 trasformato in zona NV, scala 1:1'000

In tutti e tre i casi si sono eliminate le aree a ubicazione vincolata, mentre si sono inserite aree inedificabili da mantenere a spazi liberi a protezione del costruito del nucleo.

5. Elementi di variante di PR

5.1 Il Piano delle zone e l'“Estratto Zone dei Nuclei”

Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano delle zone:

- Eliminazione della zona di completamento del nucleo NC e parziale sostituzione con:
 - la zona del nucleo tradizionale NV (fmn. 81, 82, 83, 97, 98, 99, 125, 157, 176, 177, 278)
 - la zona agricola (fmn. 176);
 - la zona residenziale estensiva R2 (fmn. 1410).
- Inserimento delle aree da mantenere a spazi liberi inedificabili (fmn. 82, 83, 85, 87, 92, 99 e 125);
- Ampliamento dello spazio destinato a circolazione stradale in corrispondenza della piazzetta su via Carà ai piedi dei fmn. 81, 82 e 83.

Di conseguenza viene modificato nel dettaglio anche l'“Estratto delle zone dei nuclei” in scala 1:1'000:

- eliminazione della zona di completamento del nucleo NC e parziale sostituzione con la zona agricola e con la zona del nucleo tradizionale NV;
- lieve correzione del confine fra la piazzetta su via Carà e il fondo n. 82;
- Inserimento delle aree da mantenere a spazi liberi inedificabili;
- Inserimento delle linee di arretramento delle costruzioni in corrispondenza delle aree edificabili dei fmn. 176 e 177;
- Inserimento dei nuovi punti di vista lungo via Precassin.

Nei documenti di variante sono evidenziate le modifiche apportate.

5.2 Il Piano del paesaggio

Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano del paesaggio:

- Inserimento di nuovi punti di vista lungo via Precassin;
- Adeguamento della zona agricola in seguito al compenso agricolo reale sul fmn. 176.

Nei documenti di variante sono evidenziate le modifiche apportate.

5.3 Il Piano del traffico

Con la presente variante di PR vengono apportate le seguenti modifiche al Piano del traffico:

- Ampliamento dello spazio destinato a strada di servizio in corrispondenza della piazzetta su via Carà ai piedi dei fmn. 81, 82 e 83.
- Prolungamento per circa 80 ml. dell'indicazione di strada di servizio, invece che forestale, sino al fmn. 83 per garantirne l'accessibilità;
- Riduzione per circa 30 ml. dell'indicazione di strada di servizio, con sostituzione di strada forestale, in quanto non più necessaria all'accessibilità dei fmn. 176 e 177.
- Inserimento delle linee di arretramento delle costruzioni in corrispondenza delle aree edificabili dei fmn. 176 e 177 e dei fmn. 83 e 84.

Nei documenti di variante sono evidenziate le modifiche apportate.

5.4 Le Norme di attuazione di PR: l'art. 31 e 32

Le norme di attuazione relative alla zona dei nuclei e a quella di completamento dei nuclei vengono modificate di conseguenza per recepire e disciplinare le modifiche descritte nei capitoli precedenti.

In particolare:

- Viene prevista un'unica zona di nucleo tradizionale (art. 31);
- L'art. 31 viene integrato con la regolamentazione di dettaglio per i fmn. 81, 82, 83, 176 e 177.
- Viene eliminata la zona del nucleo di completamento (art. 32);

La modifica dell'art. 31 a seguito della presente variante costituisce l'occasione per aggiornare il testo normativo rispetto alle esigenze specifiche della zona del nucleo, senza stravolgerne l'impianto e la filosofia di base.

Nello specifico ci si riferisce a:

- una definizione delle destinazioni d'uso ammesse conformi alla LST (cpv. 1);
- una riformulazione della norma relativa alle residenze secondarie esistenti conforme alla giurisprudenza ormai consolidata (cpv. 2);
- una più dettagliata descrizione dell'obiettivo di tutela del nucleo, in modo da rendere più chiaro l'approccio con cui il progettista privato, il tecnico comunale e la commissione consultiva debbano interpretare la norma e intervenire di conseguenza (cpv. 3);
- una precisazione delle condizioni restrittive per la demolizione di edifici esistenti (cpv. 3);
- una più chiara definizione della casistica in cui sono possibili deroghe alle altezze (cpv. 3);
- l'inserimento della regolamentazione di dettaglio per l'edificazione dei fondi oggetto di variante (cpv. 4);
- una regolamentazione omogenea per il trattamento delle facciate e dei muri esterni (cpv. 5);
- La previsione e disciplina dello "spazio libero inedificabile", quale strumento di tutela (cpv. 5);
- una disciplina per la sistemazione degli spazi liberi all'interno del nucleo e nelle fasce interstiziali tra le costruzioni e l'area pubblica (cpv. 5).

Nella fase conclusiva dello studio pianificatorio si è preso spunto dalla variante per una rivisitazione critica di altri aspetti dell'art. 31 NAPR concernente la zona dei nuclei tradizionali. Ci si è resi conto che talune prescrizioni di tipo estetico architettonico erano eccessivamente ispirate a criteri di tipo filologico, non più sostenibili a fronte di nuclei che nel corso degli anni, e a dispetto di tali prescrizioni, ha subito profonde alterazioni del carattere architettonico tradizionale degli edifici.

Oggi la priorità non può più essere quella di preservare l'aspetto tradizionale di singoli edifici, bensì quello di controllare le relazioni volumetriche fra edifici esistenti e nuovi dall'aspetto architettonico assai variegato e la qualità spaziale degli affacci sull'area pubblica e delle aree non edificate all'interno dei nuclei e attorno agli stessi.

In quest'ottica e nel senso di una normativa di nucleo a carattere non conservativo – come definita nella linea guida cantonale "Regolamento edilizio" del dicembre 2014 - sono state rese più flessibili alcune prescrizioni inerenti i materiali per le facciate, le forme delle aperture e le forme e materiali delle coperture. In compenso si prevede l'istituzione di una commissione consultiva, che dovrà controllare, guidare e preavvisare i progetti nella zona dei nuclei.

Nei documenti di variante, accanto alla versione previgente, è riportata la nuova versione.

5.5 Distanza dai corsi d'acqua

Si approfitta della presente variante per aggiornare l'art. 9.5.3 delle NAPR concernente l'arretramento dai corsi d'acqua, in modo da rendere tali disposizioni conformi all'Ordinanza federale sulla protezione dei corsi d'acqua (OPAc). In effetti, in base a questo disposto, non è più sufficiente stabilire un arretramento generico, ma occorre stabilire nel PR il limite dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua, tenendo conto della morfologia dello stesso e del territorio circostante. Inoltre occorre stabilire le disposizioni vigenti all'interno dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua, in modo da garantirne la protezione dalle piene, le funzioni ecologiche e l'accessibilità.

Le linee d'arretramento che definiscono l'ambito di pertinenza del Riale Pianturina sono riportate nel piano di variante, limitatamente alla zona del nucleo, oggetto della presente modifica pianificatoria, sulla base dei criteri esposti in dettaglio nell'allegato 1.

Il nuovo art. 9.5.3 ne rappresenta il risvolto normativo, che sarà applicabile anche ad altri corsi d'acqua, che mediante successive varianti e/o nell'ambito di un aggiornamento generale del PR dovranno essere riportate nel PR.

5.6 Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali

L'esame preliminare del 11 dicembre 2013 ha evidenziato la necessità di trasporre nel PR le zone di pericolo individuate nel Piano delle zone di pericolo (PZP), adottato dal Consiglio di Stato il 28 dicembre 2010 sulla base della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali.

Le opere di sistemazione del riale Pianturina, che attraversa il nucleo principale di Cadenazzo, nel frattempo sono state realizzate. Esse hanno determinato un'importante riduzione del grado di pericolo sui terreni edificabili limitrofi.

Il PZP successivo all'intervento è stato pubblicato dal 12 dicembre 2013 al 12 marzo 2014 unitamente al PZP dei canali del Piano. In attesa dell'adozione da parte del Consiglio di Stato, si approfitta della presente variante per trasporre nel Piano delle zone e nell'Estratto delle zone dei nuclei la zona di pericolo residuo di alluvionamento.

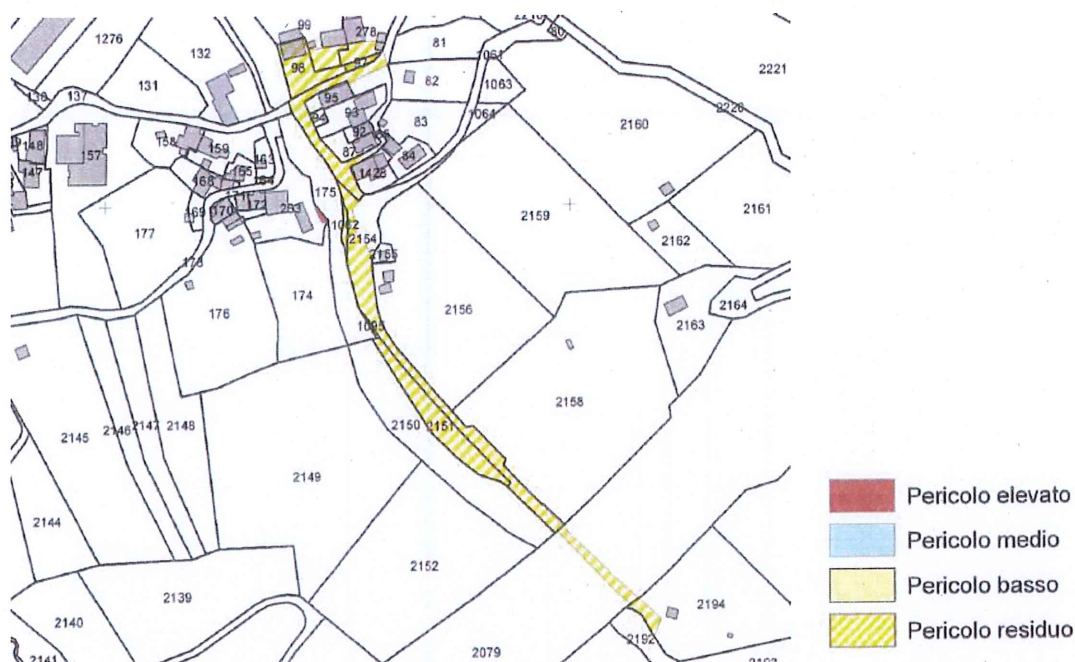


Figura 17: Estratto del Piano delle zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito del riale Pianturina.

Una situazione di pericolo elevato, che interessa una piccola porzione del mapp. 263, situato nella zona NV, può essere risolta con una lieve rettifica del limite di zona, che non incide sulle possibilità edificatorie del fondo; la situazione di pericolo medio concerne unicamente un tronco di strada comunale (Strada Vegia).

Resta tuttavia una zona di pericolo residuo, lungo la riva destra del Riale Pianturina. Questa zona si sovrappone alle zone edificabili vigenti e non ne determina l'inedificabilità. Indica tuttavia l'obbligo di misure di premunizione necessarie in caso di nuova edificazione o importanti interventi di ristrutturazione degli edifici e della sistemazione esterna, per assicurare la necessaria protezione contro il rischio residuo.

In considerazione del fatto che con la pubblicazione del PZP per tutto il Comune, le tipologie delle zone di pericolo sono già note, si è ritenuto di proporre all'art. 22 una nuova regolamentazione conforme, che comprende anche la regolamentazione specifica del pericolo residuo lungo il riale Pianturina, il cui perimetro è riportato nel piano.

5.7 Implicazioni economiche della variante

La variante di principio non comporta per il comune nuovi investimenti supplementari rispetto a quelli già determinati dalla pianificazione vigente, se si fa astrazione della lieve correzione del confine fra il mapp.82 e Via Carà; la correzione comporta l'acquisizione di ca. 2-3 mq di terreno dal privato al Comune. L'intervento si giustifica al momento in cui il proprietario dovesse costruire. A quel momento potranno essere definite le opere di ripristino e le relative condizioni di indennizzo e di attribuzione dei costi. Si tratta comunque di cifre trascurabili nell'ambito di una pianificazione a medio-lungo termine degli investimenti del Comune.

6. Procedura e prossimi passi

6.1 Esame preliminare

La presente variante urbanistica segue la procedura per l'adozione definita dagli art. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il progetto di variante è stato elaborato dal Municipio, che l'ha sottoposto al Dipartimento del territorio per esame preliminare il 20 novembre 2012. Il rapporto d'esame preliminare è del 11 dicembre 2013; nello stesso sono state espresse in sintesi le seguenti osservazioni. Nella tabella è riportato pure il seguito che è stato dato alle stesse nella versione definitiva della variante.

| Osservazioni esame preliminare | Risposta del Municipio |
|---|--|
| Il DT concorda con il principio di stralciare la zona del nucleo di completazione NC e di integrare i relativi fondi nella zona del nucleo tradizionale NV. | Si prende atto. |
| Il DT valuta positivamente la ridefinizione delle aree libere di correlazione del nucleo. | Si prende atto. |
| Aggiungere a norma art. 31 NAPR: rispetto della morfologia esistente del terreno in disposizioni sugli spazi liberi | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 3 dell'art. 31. |
| Valutare meglio arretramento di m 3.00 in corrispondenza dei fmn 177 e 176; non necessariamente gli arretramenti devono essere uguali; verificare arretramento stesso, oppure definire requisiti per fasce tra edificio e strade (evitare fasce di posteggio o altre soluzioni poco consone al tessuto tradizionale) | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 5 dell'art. 31. |
| Approfondire articolo che ammette demolizioni; di principio devono essere evitate; da consentire solo in caso di stato precario delle costruzioni o nell'ambito di una riqualifica complessiva del fondo. | Una precisazione in tal senso è stata introdotta al cpv. 3 dell'art. 31. |
| Territorio agricolo La sottrazione di area agricola a monte del fmn 176 è compensata in modo reale con una contrazione equivalente della zona edificabile ad est dello stesso fondo | Si prende atto. |
| Corsi d'acqua Il pericolo alluvionale Riale Pianturina è oggetto di opere di sistemazione che ridurranno il grado di rischio; i fmn 97,98 e parte dei fmn 99 e 278 saranno soggetti unicamente a rischio residuo; la variante può quindi proseguire. Il Municipio dovrà comunque avviare una variante del PR concernente i pericoli naturali per tutto il Comune dopo la decisione del CdS sul PZP. | Gli atti di variante sono stati completati come richiesto, con un nuovo art. 22 "Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali e con le relative indicazioni grafiche nei piani. Il piano delle zone di pericolo (PZP) per tutto il Comune è in fase di elaborazione. |

6.2 Informazione e consultazione pubblica

La variante è stata presentata in una serata pubblica tenutasi il 10 marzo 2014; nel contempo, dal 26 maggio al 24 giugno 2014 la documentazione è stata esposta in cancelleria con l'invito a chi fosse interessato di presentare osservazioni, suggerimenti e proposte.

Entro la scadenza prevista, come pure in altre fasi della procedura di elaborazione della variante, sono pervenute delle osservazioni riprese nella tabella seguente, con l'indicazione del seguito dato

dal Municipio nella versione definitiva della variante, rispettivamente, per quanto riguarda le richieste non accolte, delle relative motivazioni.

| <i>Osservazioni, richieste consultazione</i> | <i>Risposta del Municipio</i> |
|--|--|
| <p>Proprietario fmn. 81</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contesta l'allargamento di Via Carà. • Contesta la formazione obbligatoria di un muro a valle della stessa altezza di quello del mapp. 181, ritenuto eccessivo a causa del dislivello fra i due fondi. • Eccessivo volume di scavo per la formazione dell'autorimessa interrata. • Richiede la possibilità di ubicare l'edificazione nella parte superiore del terreno con accesso dalla strada forestale A la Revöira. | <p>Le richieste sono state in gran parte accolte mediante un allentamento dei vincoli previsti con il progetto preliminare e disposizioni più flessibili rispetto alla diversità delle possibili soluzioni edificatorie; non può invece essere accolta la richiesta dell'ubicazione a monte, in quanto comporterebbe uno sfilacciamento dell'edificazione compatta, che è un obiettivo irrinunciabile della pianificazione del nucleo; vi sarebbe un'indebita invasione di un comparto paesaggistico pregiato dal profilo agro-forestale, che va mantenuto libero; verrebbe compromesso il punto di vista protetto dalla strada forestale sulla parte occidentale del Piano di Magadino.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 82</p> <p>Se il muro è un elemento importante dal profilo urbanistico per la qualità dello spazio pubblico, il relativo costo dovrebbe essere assunto dal Comune.</p> <p>Contestato l'obbligo di un accesso veicolare congiunto con il fmn. 81.</p> <p>Le rigide disposizioni edilizie obbligano in pratica ad un'edificazione congiunta con quella al mapp. 81, eccessivamente vincolante per i due proprietari.</p> | <p>Le richieste sono state in gran parte accolte mediante un allentamento dei vincoli previsti con il progetto preliminare e disposizioni più flessibili rispetto alla diversità delle possibili soluzioni edificatorie.</p> <p>Con la variante resta vincolata una lieve correzione di Via Carà, con un esproprio di ca. 2-3 mq; la correzione della strada e l'adeguamento delle opere di cinta e/o di sostegno del terreno saranno da definire e concordare al momento dell'edificazione al mapp. 82.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 83</p> <p>Ribadisce l'esigenza che il fondo resti accessibile dalla strada A la Revöira a monte.</p> | <p>L'accessibilità al fondo fmn. 83 è garantita dall'attribuzione a strada di servizio del tronco iniziale della strada A la Revöira, fino all'altezza del mapp. 83.</p> |
| <p>Proprietario fmn. 177</p> <p>La presentazione di una domanda di costruzione, basata ancora sulle disposizioni pianificatorie previgenti, ha originato un processo di coordinamento fra la progettazione privata e la variante pianificatoria.</p> | <p>Dal coordinamento fra le aspettative del privato, esplicitate con la domanda di costruzione, e la variante pianificatoria; sono scaturite diverse soluzioni progettuali concordate, che sono state assunte dal privato e che sono confluite nell'aggiornamento del dispositivo normativo; nel contempo il Municipio ha aderito alla richiesta di fissare al 0.6 l'indice di sfruttamento massimo.</p> |

6.3 Prossimi passi

In base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, la variante è stata aggiornata per seguire la procedura di adozione e di approvazione.

- La variante è trasmessa al Consiglio comunale per adozione, accompagnata da un messaggio municipale.
- Il Consiglio comunale adotta la variante.
- Dopo l'adozione della variante, il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante.
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione.

- Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

Manno, 25 luglio 2016

RILIEVO DELLO SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE

In osservanza delle disposizioni legali delle Legge sulla protezione delle acque del 1° gennaio 2011 e relativa Ordinanza del 1° giugno 2011 (OPAc), si è calcolato e riportato sui piani la distanza dai corsi d'acqua necessaria a stabilire l'ambito ripario, spazio di pertinenza dei corsi d'acqua e delle loro rive.

Nel caso specifico della presente variante, il limite dell'ambito ripario viene riportato lungo tutto il riale Pianturina che attraversa il nucleo tradizionale ed altre zone edificabili e viene calcolato secondo i disposti dell'art. 41a e cpv. seguenti OPAC. Laddove vi sono zone edificabili densamente edificate, l'ambito ripario può essere adattato, qualora sia garantita la protezione contro le piene. Nel nucleo tradizionale ed in presenza di edificazione e manufatti caratteristici ad esempio l'ambito ripario viene stabilito e riportato al fine di rispettare i disposti della LPAC e relativa ordinanza ma anche, dove possibile, di mantenere intatte alcune possibilità d'intervento sugli stabili e manufatti esistenti.

Di seguito, riportiamo una documentazione fotografica ed alcune sezioni, utili a stabilire lo spazio riservato alle acque per quel che riguarda il riale Pianturina in punti particolari di adattamento all'edificato esistente.



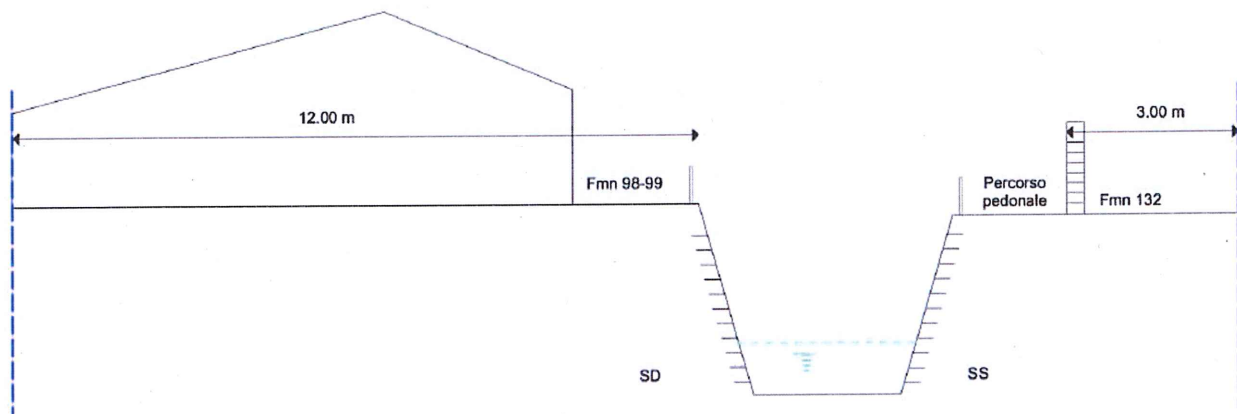
Immagine aerea della tratta di riale Pianturina interessata dalla variante con assi di sezione

I punti di immagine, dei quali si rappresentano le sezioni, sono quelli lungo i quali sono stati adeguati maggiormente i limiti degli spazi riservati alle acque. Vi è da premettere che queste tratte di riale sono state recentemente risanate, oltretutto eliminando il pericolo legato ad alluvionamento-flusso di detrito residuo (residuo per quel che riguarda la sponda destra della sezione 1, sui fmn 98 e 99 parz.).

Immagine 1 del riale dal ponte in Via Carà



Immagine 2. Sentiero pedonale e muro (verso il fmn 132)

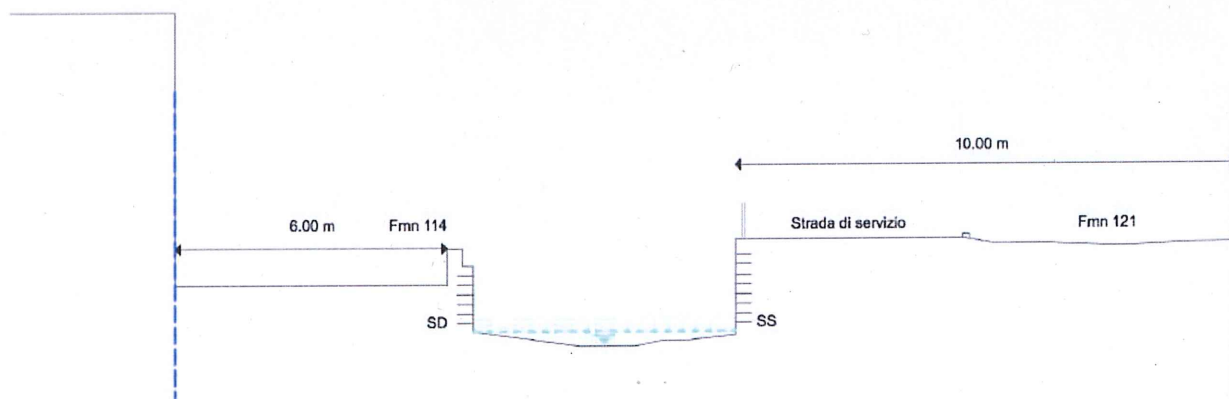


Sezione 1 (tra i fmn 132 sponda sinistra e 98-99 sponda destra)

Nel primo caso il limite dello spazio riservato alle acque viene adattato alla distanza di m 3.00 dal muro che delimita i fondi privati dal percorso pedonale sulla sponda sinistra e viene calcolato e mantenuto secondo i disposti dell'art. 41c OPAC sulla sponda destra.



Immagine 2 del riale dal ponte in Via Carà



Sezione 2 presso la casa comunale (fmn 114)

Nel secondo caso, nei pressi della casa comunale il limite dello spazio riservato alle acque viene adattato alla recente costruzione (casa comunale) sulla sponda destra, limitata da un muro di contenimento del riale e da un secondo muro appartenente all'edificazione. Sulla sponda sinistra il limite viene leggermente adeguato in corrispondenza dell'edificio pubblico sul fmn 121, incorporando quindi anche la strada di servizio esistente.

Per il resto della tratta del riale Pianturina compresa tra il nucleo tradizionale e la strada cantonale il limite dello spazio riservato alle acque viene perlopiù mantenuto seguendo i disposti dell'art. 41a e cpv. seguenti e leggermente adattato (nell'ordine di m 1.00-3.00) in corrispondenza di edificazioni recenti.

urbass fgm

aprile 2014



COMUNE DI CADENAZZO

Variante di PR

Zona del nucleo tradizionale

Documenti di variante

***Versione
per adozione del Consiglio comunale***

Manno, luglio 2016

urbass fgm

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Arch. Mauro Galfetti, sostituto capoprogetto

Arch. Cristina Bocchi, collaboratrice

Geogr. Alex Sollero, collaboratore

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

urbass fgm

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 752 42 03
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

Indice

Estratti Piano delle zone dei nuclei in vigore - scala 1:1'000

Estratti Piano delle zone dei nuclei in variante - scala 1:1'000

Estratti Piano del paesaggio in vigore e in variante – scala 1:5'000

Estratti Piano traffico in vigore e in variante – scala 1:2'000

Modifica art.i 22, 31, 32, 43 e 43 ter NAPR



Comune di Cadenazzo
 Variante di PR Zona del nucleo tradizionale

**PIANO DELLE ZONE
 ESTRATTO DELLE ZONE DEI NUCLEI**

PR in vigore

- Zona del nucleo tradizionale
- Zona del nucleo di completazione
- Ubicazione vincolata
- Zona AP-EP
- Percorso pedonale
- Strada di servizio
- P Posteggio
- Linea di arretramento delle costruzioni
- Corso d'acqua
- Zona forestale indicativa


 Scala 1:1000

urbass fgm
 Manno, luglio 2016



Comune di Cadenazzo
 Variante di PR Zona del nucleo
 tradizionale

**PIANO DELLE ZONE
 ESTRATTO DELLE ZONE DEI NUCLEI**

Proposta

- Zona del nucleo tradizionale
- Spazio libero inedificabile
- Zona AP-EP
- Percorso pedonale
- Strada di servizio
- Posteggio
- Linea di arretramento delle costruzioni
- Corso d'acqua
- Limite dello spazio riservato alle acque
- Zona forestale indicativa
- Punti di vista

Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o
 flusso di detrito dei reali (gradi di pericolo)

- Residuo
- Medio
- Elevato

Risoluzione municipale n° del

Adottato dal Consiglio comunale:

Pubblicato dal al

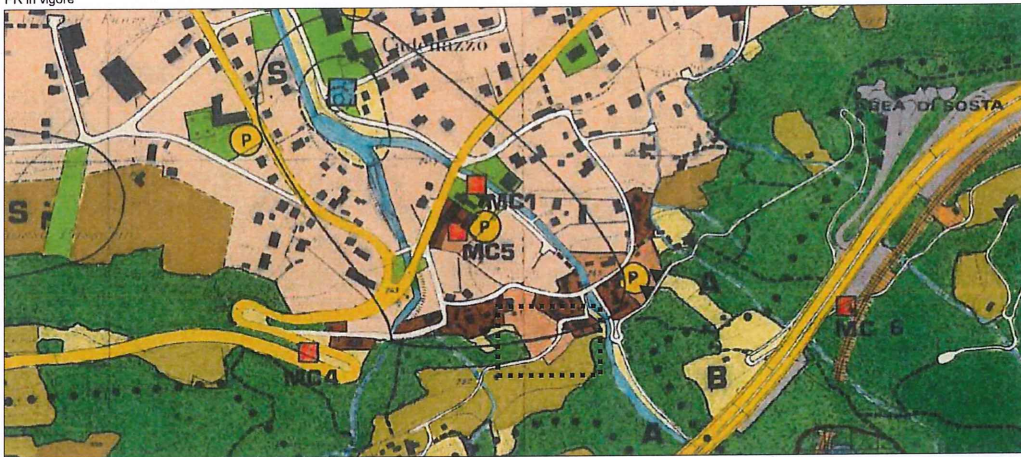
Approvato dal Consiglio di Stato



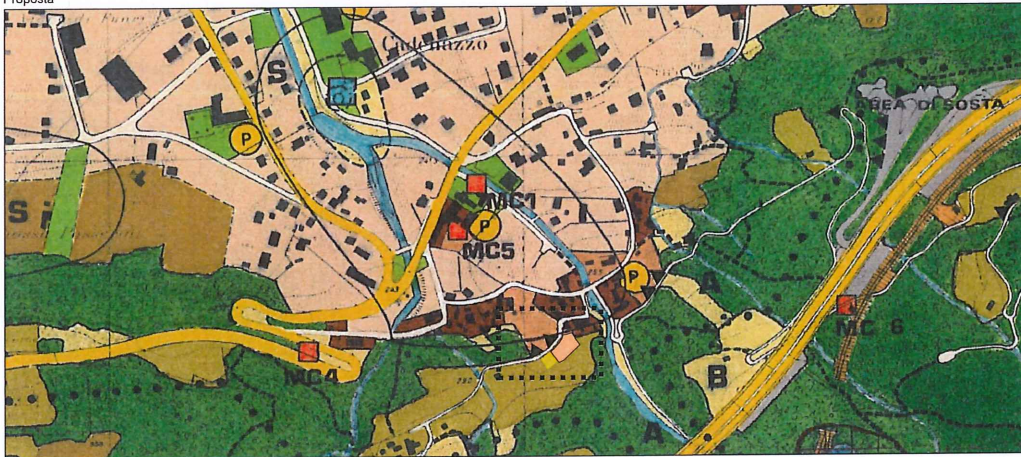
Scala 1:1000

urbass fgm
 Manno, luglio 2016

PR in vigore



Proposta



Comune di Cadenazzo
Variante di PR Zona del nucleo tradizionale

PIANO DEL PAESAGGIO

Legenda

- ▣ Perimetro di variante
- Zona edificabile
- Zona NV / Zona NC
- Zona AP-EP
- Zona agricola (SAC)
- Zona agricola
- Zona forestale
- Corso d'acqua
- Pozzo di captazione
- Zona di protezione delle acque
- Monumenti culturali
- ▼ Punti di vista
- - Sentieri

Risoluzione municipale n° del
Adottato dal Consiglio comunale
Pubblicato dal al
Approvato dal Consiglio di Stato

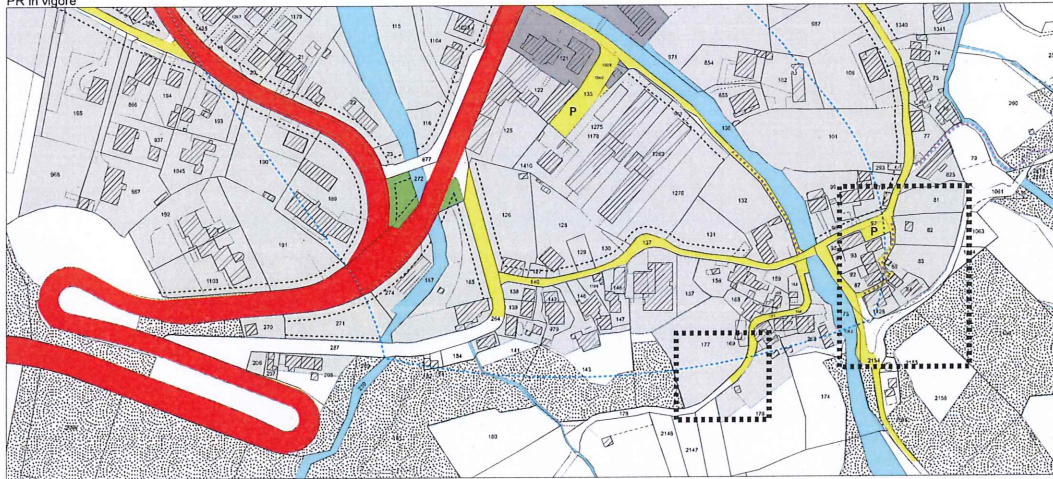


Scala 1:5'000

urbass fgm












Manno, luglio 2016

PR in vigore

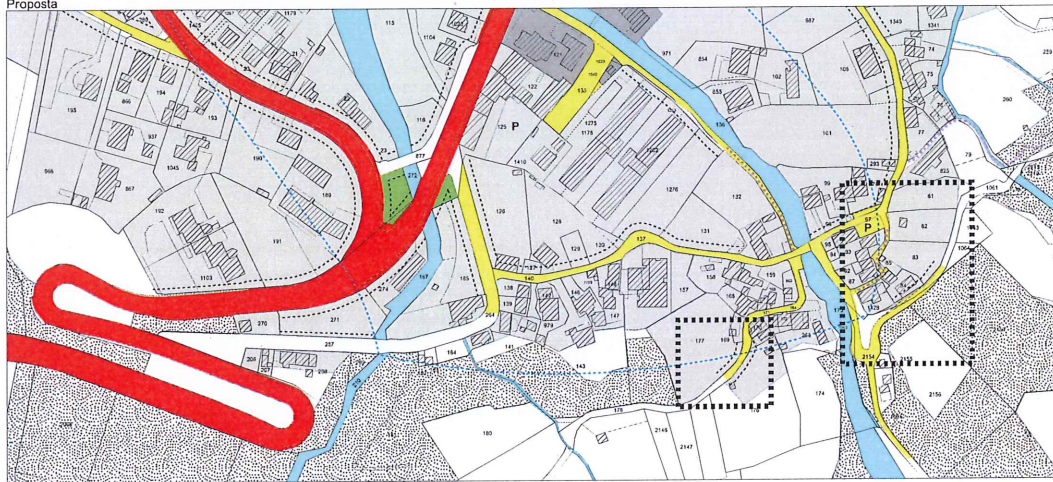


Comune di Cadenazzo
Variante di PR Zona del nucleo tradizionale

PIANO DEL TRAFFICO

-  Perimetro di variante
-  Strada di collegamento principale (SCP)
-  Strada di servizio (SS)
-  Percorso pedonale
-  Linea di arretramento
-  Zone edificabili
-  Edifici di interesse pubblico
-  Attrezzature di interesse pubblico
-  Posteggi
-  Corso d'acqua
-  Zona forestale

Proposta



Risoluzione municipale n° del
 Adottato dal Consiglio comunale:
 Pubblicato dal al
 Approvato dal Consiglio di Stato



Scala 1 : 2'000

urbass fgm

Manno, luglio 2016

Modifiche NAPR art.i 22, 31, 32, 43, 43 ter

urbass fgm

Manno, luglio 2016

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| <p>Art. 22 Zona soggetta a forze naturali</p> | <p>Art. 22 Zone soggette a pericolo di alluvionamento e/o flusso di detrito dei riali</p> |
| <p>Detta zona è soggetta a forze naturali, e più precisamente a scoscendimenti di terreni sciolti.</p> <p>Essa è segnalata nel piano a titolo indicativo.</p> <p>In questa zona è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare persone o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.</p> <p>Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare questa zona.</p> | <p><i>I. Pericolo elevato</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili. 2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative: <ol style="list-style-type: none"> a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.). 3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa. <p><i>II. Pericolo medio</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative: <ol style="list-style-type: none"> a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso, b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. 2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa. <p><i>III. Pericolo basso</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|---|
| | <p>sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <p>2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p>IV. <i>Pericolo residuo</i></p> <p>L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.</p> <p>V. <i>Costruzioni sensibili</i></p> <p>1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.</p> <p>2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p>3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:</p> <p>a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e</p> <p>b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.</p> <p>VI. <i>Disposizioni comuni</i></p> <p>Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.</p> |
| Art. 31 Zona del nucleo tradizionale NV | Art. 31 Zona del nucleo tradizionale NV |
| <p>1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali di Cadenazzo. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale.</p> <p>Sono ammesse unicamente attività non moleste.</p> | <p>1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali di Cadenazzo e le relative aree di completamento, indicati nel Piano delle zone e nel Piano "Estratto zone dei nuclei" in scala 1:1'000.</p> <p>La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e attività economiche compatibili; sono ammesse unicamente attività non moleste.</p> |
| <p>2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria.</p> <p>Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.</p> <p>Il Municipio può accordare delle deroghe in particolare se:</p> <p>a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;</p> <p>b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;</p> | <p>2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria.</p> <p>Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.</p> <p>Il Municipio può accordare delle deroghe in particolare se:</p> <p>a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;</p> <p>b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| <p>c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.</p> <p>Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti 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 alla residenza primaria salvo la deroga di cui al capoverso precedente.</p> | <p>c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.</p> <p>Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso di successivo cambiamento di destinazione a residenza primaria, tali abitazioni dovranno sottostare comunque alle disposizioni delle presenti norme.</p> |
| <p>3. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo</p> | <p>3. Interventi ammessi e parametri edilizi</p> <p>Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche tipologiche, volumetriche ed ambientali del nucleo tradizionale; ogni intervento deve inserirsi armoniosamente nel sistema spaziale del nucleo, mantenere le proporzioni volumetriche del costruito storico e integrarsi alla trama insediativa tradizionale, rispettando e preservando gli elementi tipologici-formali originali ancora presenti (pavimentazioni, muri di cinta, edifici rurali accessori, aperture, grigliati di mattoni, portoni, loggiati, ecc...).</p> <p>A condizione di una buona qualità e di un armonioso rapporto con il tessuto edificato esistente, sentito il parere della Commissione consultiva di cui all'art. 43 ter e dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può ammettere anche interventi edilizi caratterizzati da un linguaggio architettonico contemporaneo.</p> <p>Demolizioni per principio non sono ammesse, salvo nel caso di stato pericolante della costruzione oppure nell'ambito di una riqualifica complessiva dell'edificazione di un fondo; non è ammessa la demolizione senza ricostruzione; la ricostruzione può essere effettuata modificando i limiti piano-volumetrici dell'edificio originario esclusivamente per permettere al nuovo intervento di inserirsi e integrarsi più coerentemente al tessuto edilizio tradizionale e valorizzare gli spazi liberi.</p> <p>L'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo;</p> <p>Deroghe possono venire concesse per interventi su costruzioni esistenti solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale, nel rispetto della tipologia dell'edilizia tradizionale.</p> <p>La formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo.</p> <p>Nel Piano delle zone e nel Piano "Estratto zone dei nuclei" sono definiti degli spazi liberi inedificabili, la cui morfologia naturale deve di principio restare inalterata. Essi devono rimanere liberi da costruzioni e vanno mantenuti i caratteri naturali e i valori ambientali presenti. Non è ammessa la sistemazione del terreno per accessi, e posteggi.</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|--|
| | <p>4. Disposizioni particolari per singoli fondi: Per i fmn.i 81, 82, 83, 176 e 177 l'indice di sfruttamento massimo è di 0.6; devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:</p> <p>a) Fmn.i 81, 82, 83:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'allineamento delle nuove costruzioni deve orientarsi al fronte via Carà-Via al Sass; - è da prevedere un solo accesso veicolare per ognuno dei fondi da Via Cara, rispettivamente da Via al Sass, nella misura massima necessaria per garantire l'accesso; non sono ammessi fronti aperti di più stalli di posteggio verso lo spazio pubblico; <p>b) Fmn. 176 e 177:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è da prevedere un solo accesso veicolare per ognuno dei fondi. |
| <p>4. Aspetti tecnici in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona. È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto. Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto. il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente; - sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei. - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto). - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili. - l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo. Deroghe possono venir concesse per interventi su costruzioni esistenti o per edifici che si integrano con costruzioni esistenti; - possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti. - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale. | <p>5. Aspetti tecnici in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona; il Municipio ha la facoltà di ammettere tetti piani - nel caso di corpi aggiunti, e nel caso in cui questi sono di altezza inferiore alla gronda dei volumi principali; - nel caso di edifici nuovi o edifici esistenti che non presentano più le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali e che per la loro posizione e funzione si staccano chiaramente dal tessuto edificato principale. non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari e gli abbaini. - il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente. - per il nucleo presso la chiesa parrocchiale sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso e sono esclusi gli abbaini. - sentito il parere della Commissione consultiva e dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti e prima dell'esecuzione può richiedere per verifica i relativi campioni. - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale. - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista. - dovranno essere salvaguardati gli spazi liberi all'interno del nucleo (corti, orti, giardini, ecc....) e quelli immediatamente circostanti; gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti; la |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista; - la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo. | <p>sistemazione del terreno dovrà rispettare lo stato naturale e tradizionale (orti, vigneti, prati, muri di cinta, etc.); per eventuali nuove piantagioni (ad alto fusto, coltivazioni e cespugli) si dovrà ricorrere a specie indigene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi residui tra gli edifici e le vie pubbliche devono essere sistemati a giardino e cintati, oppure pavimentati con materiali e sistemi tradizionali con funzione pedonale; non è ammessa la formazione di stalli di posteggio. |
| <p>5. Distanze:</p> <p>a) verso fondo aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; <p>b) verso edifici su fondi confinanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; <p>c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).</p> <p>Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.</p> <p>Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completamento del tessuto urbano e di sicurezza del traffico il Municipio, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.</p> | <p>6. Distanze:</p> <p>a) verso fondo aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; <p>b) verso edifici su fondi confinanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; <p>c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).</p> <p>Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.</p> <p>Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completamento del tessuto edificato e di sicurezza del traffico il Municipio, sentito il parere della Commissione consultiva e dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.</p> |
| <p>6. Posteggi</p> <p>Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.</p> <p>Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> | <p>7. Posteggi</p> <p>Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.</p> <p>Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> |
| <p>7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> | <p>8. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> |
| | <p>9. Onde permettere alla Commissione consultiva di informare e consigliare i proprietari, chi intende eseguire dei progetti presenta preventivamente i propri intendimenti al Municipio, a seconda dell'entità dell'intervento, sotto forma di schizzi o di una domanda di costruzione preliminare informativa ai sensi dell'art. 15 L.E.</p> |

| Versione previgente | Nuova versione |
|--|---|
| | 10. Oltre a quanto previsto dalla Legge edilizia, le domande di costruzione dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, da piani di rilievo dell'edificazione esistente e da rappresentazioni grafiche supplementari che illustrano il risultato finale (senza indicazione in giallo e in rosso delle demolizioni, rispettivamente delle parti nuove). |
| Art. 32 Zona del nucleo di completazione NC | Stralciato e integrato in art. 31 |
| 1. Comprende alcune aree a diretto contatto con il nucleo tradizionale. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse unicamente attività non moleste. | (...) |
| 2. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche architettoniche, volumetriche ed ambientali del nucleo tradizionale. | (...) |
| 3. Costruzioni ad ubicazione vincolata: sono quelle segnate nel piano 1:1000 "estratto zone dei nuclei". Per questi fondi le nuove costruzioni, fuori terra, dovranno di regola essere edificate all'interno dei perimetri assegnati. Possono essere ammesse differenze per esigenze progettuali o l'inserimento ambientale a condizione che non compromettano i concetti d'intervento previsti e che non comportino un aumento sostanziale delle possibilità edificatorie. I balconi ed i ballatoi non vengono computati nelle possibilità edificatorie. | (...) |
| 4. Aspetti tecnici in particolare: - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona. È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto. Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto. Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente; - sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei. - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto); - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili; - l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo | (...) |

| Versione previgente | Nuova versione |
|---|----------------|
| <p>delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti; - le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale; - muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista; - la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo. | |
| <p>5. Valgono le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fra privati: <ol style="list-style-type: none"> 1. per rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e trasformazioni: <ol style="list-style-type: none"> a) verso fondo aperto: <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture; - minimo ml 1.50 con aperture; b) verso edifici su fondi confinanti: <ul style="list-style-type: none"> - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità; - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture; c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b); 2. per nuove costruzioni: <ul style="list-style-type: none"> - a confine o al minimo ml 4.00 se non vi sono aperture - minimo ml 4.00 dal confine con aperture - per costruzioni sullo stesso fondo minimo ml 4.00 o in contiguità <p>Deroghe alle distanze da confine di cui al punto 1. e 2. potranno essere concessi dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante;</p> <ul style="list-style-type: none"> - verso l'area di pubblico transito: <ol style="list-style-type: none"> a) dove indicati fanno stato gli arretramenti previsti sui piani; b) dove non sono indicati arretramenti il Municipio, per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc. | <p>(...)</p> |

| <i>Versione previgente</i> | <i>Nuova versione</i> |
|--|---|
| <p>6. Posteggi Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41. Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.</p> | (...) |
| <p>7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.</p> | (...) |
| <p>Art. 43 Licenza di costruzione Per la licenza di costruzione e procedura di sorveglianza è richiamata la Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento d'applicazione. Il Municipio, per giudicare una domanda di costruzione, chiede la modinatura ed altri atti che ritenesse opportuni (modello, piano quote, ecc.), come pure il parere della Commissione Bellezze Naturali.</p> | <p>Art. 43 Licenza di costruzione Per la licenza di costruzione e procedura di sorveglianza è richiamata la Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento d'applicazione. Il Municipio, per giudicare una domanda di costruzione, chiede la modinatura ed altri atti che ritenesse opportuni (modello, piano quote, ecc).</p> |
| | <p>Art. 43 ter Commissione consultiva</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Municipio nomina una Commissione consultiva con il compito di esaminare e preavvisare le domande di costruzione nella zona del Nucleo tradizionale NV; a questo scopo essa informa e consiglia i proprietari sugli indirizzi da dare ai progetti. 2. A proprio giudizio il Municipio può interpellare la Commissione consultiva anche per progetti situati in altre zone del territorio comunale, che necessitano di una valutazione dell'inserimento ordinato e armonioso ai sensi dell'art. 102 Lst. 3. La Commissione consultiva è composta da tre a cinque membri, tra i quali almeno un esperto professionista esterno in caso di composizione a tre e due in caso di composizione più ampia; il Municipio emana un regolamento che disciplina la composizione e l'organizzazione della Commissione. |

Risoluzione municipale n° del

Adottato dal Consiglio comunale:

Pubblicato dal al

Approvato dal Consiglio di Stato:

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 20 novembre 2012 presentata dal Municipio per l'esame preliminare dipartimentale della variante di PR concernente il nucleo tradizionale del Comune di Cadenazzo;

si esprime con il presente rapporto, in applicazione dell'art. 25 cpv. 3 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst).

1 OSSERVAZIONI FORMALI

1.1. Atti costitutivi

Oggetto del presente esame preliminare è la seguente documentazione:

- Rapporto di pianificazione (fascicolo A4) datato ottobre 2012, comprensivo di:
- Estratto del Piano delle zone in vigore e in variante, scala 1:2'000;
- Estratto delle zone dei nuclei in vigore, scala 1:1'000;
- Estratto delle zone dei nuclei in variante, scala 1:1'000;
- Estratto del Piano del paesaggio in vigore e in variante, scala 1:5'000;
- Estratto del Piano del traffico in vigore e in variante, scala 1:2'000;
- Modifica degli art. 31 e 32 NAPR.

1.2. Consultazione dei Servizi dell'Amministrazione cantonale

L'esame dipartimentale è strutturato in funzione di dar conto della conformità del Piano d'indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e del coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini. Si tratta d'una verifica d'ordine generale che il Dipartimento del territorio esperisce sulla modifica presentata dal Municipio e che mira a far emergere gli aspetti delle scelte comunali che vanno corretti o completati; consentendo di anticipare ed eliminare i possibili conflitti, prima che il piano venga presentato al legislativo per l'adozione. Per giurisprudenza l'esame preliminare è uno strumento di lavoro del Dipartimento all'attenzione del Municipio e non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento pianificatorio definitivo del territorio (decisione TPT 90.2006.3 del 3 ottobre 2007, cons. 3.2).

L'esame dà pure indicazioni riguardo a scelte d'opportunità e valutazioni tecniche che servono da suggerimento all'attenzione del Municipio, al fine di migliorare la soluzione proposta. Infine, nel caso di conflitti tra interessi contrapposti il Dipartimento formula all'attenzione del Municipio la propria ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

Nell'ambito del compito di verifica di ordine generale, i seguenti servizi cantonali competenti hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame:

- Sezione della mobilità preavviso del 21.02.2013
- Sezione dell'agricoltura 18.03.2013
- Sezione forestale 24.01.2013
- Ufficio dei corsi d'acqua 07.02.2013
- Ufficio della natura e del paesaggio 31.10.2013

Le osservazioni dei servizi consultati sono state tra loro coordinate e ponderate, contribuendo alla formulazione della proposta di esame preliminare allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE

Il Comune di Cadenazzo dispone di un Piano regolatore per la Sezione di Cadenazzo approvato dal Consiglio di Stato (CdS) il 13 dicembre 1989 con decisione n. 10243. Lo stesso PR è stato poi oggetto di diverse specifiche procedure di variante, volte alla sua integrazione e/o modifica.

Il DT ricorda che la nuova Legge sullo sviluppo territoriale prevede l'adattamento dei PR ai nuovi disposti entro 5 anni dalla sua entrata in vigore il 1° gennaio 2012 (artt. 109 e 110 Lst). Considerato come il PR di Cadenazzo sia stato approvato il 13 dicembre 1989, il DT ritiene che contestualmente a quest'obbligo, il Comune avvii la verifica generale del suo documento pianificatorio ai sensi dell'art. 33 Lst, anche per i diversi aspetti che devono essere conformati al nuovo diritto e tenendo conto dell'aggregazione dei Comuni di Cadenazzo e Robasacco in un nuovo unico Comune.

3. CONSIDERAZIONI DI MERITO SULLA VARIANTE

La variante in esame intende modificare - attraverso la rilettura della trama insediativa e dell'attuale struttura degli azzonamenti e sulla scorta dell'esperienza avuta - l'assetto pianificatorio del nucleo storico di Cadenazzo, al fine di adeguarlo alla situazione odierna e di permettere una migliore edificabilità, stimolandone l'attuazione e un'edificazione che ne consolidi la densità edilizia. Il Municipio, infatti, non solo imposta il Piano d'indirizzo attraverso una fine analisi territoriale e storica del Comune, ma anche sul diligente esame delle edificazioni avvenute negli ultimi tempi in questo nucleo tradizionale sviluppato lungo gli antichi tracciati stradali, ma privo già in origine di una forma forte e non investito dalla pressione edilizia.

La scelta sostanziale del Piano d'indirizzo è di sopprimere la *Zona del nucleo di completazione NC* (art. 32 NAPR), attribuendo i relativi fondi direttamente alla *Zona del nucleo tradizionale NV* (art. 31 NAPR), e di invertire il dispositivo di gestione degli spazi inedificabili del nucleo sostituendo le fasce ad ubicazione vincolata dei nuovi edifici con la delimitazione di spazi liberi inedificabili, oltre ad alcune altre mo-

difiche di minore importanza. Lo scopo è di ottenere una "omogeneità dell'ordinamento edilizio che garantisca una continuità dei rapporti spaziali e volumetrici tipici del nucleo" con un adattamento dell'area edificabile alle condizioni orografiche del luogo. Sono quindi previste delle disposizioni specifiche per quei fondi ancora liberi da costruzioni, al fine di sollecitarne l'edificazione. Di conseguenza è proposta l'abrogazione dell'art. 32 NAPR e la modifica dell'art. 31 NAPR, aggiornandolo.

Il DT condivide nella sua essenza il Piano d'indirizzo presentato dal Municipio. La volontà di inglobare le attuali zone di completamento del nucleo nella zona di nucleo tradizionale per permettere un'edificazione coerente con la trama insediativa esistente è da accogliere favorevolmente. Anche la ridefinizione delle aree libere di correlazione del nucleo, sostenuta da un'attenta lettura paesaggistica, è ritenuta molto positiva. Il giudizio complessivo del DT è quindi positivo. Vi sono tuttavia i seguenti temi puntuali che meritano un approfondimento e l'elaborazione di criteri per le nuove edificazioni da inserire direttamente nelle norme del nucleo.

Considerata la natura dei fondi interessati, perlopiù in forte pendenza, il DT chiede di sottolineare nella norma che i nuovi interventi nel nucleo dovranno rispettare la morfologia naturale dei fondi, evitando quindi eccessive sistemazioni esterne. La sistemazione del terreno dovrà in tal senso essere rispettosa dell'orografia esistente, la quale dovrà essere percepibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento. Tale frase andrebbe inserita a complemento dell'articolo riguardante gli spazi liberi, peraltro ben formulato e decisamente opportuno.

Il mantenimento dell'arretramento di tre metri dalla strada comunale per le nuove edificazioni, in particolare in corrispondenza dei fmn 177 e 176, andrebbe meglio valutato. Di norma, infatti, il tessuto del nucleo si sviluppava direttamente sul ciglio delle strade: risulta quindi indispensabile, sia una verifica dell'arretramento (che non deve essere necessariamente uguale sui due lati), sia l'inserimento in norma di requisiti minimi per le aree che dovessero restare libere all'interno degli arretramenti. Queste aree dovranno configurarsi come superfici libere qualificate (ad esempio a verde, pavimentate con materiali pregiati, cintate, ecc.): la norma dovrà quindi innanzi tutto evitare che diventino fasce di parcheggio o altre soluzioni di fatto poco opportune all'interno di un tessuto tradizionale. Al fine di promuovere degli spazi liberi di correlazione di qualità all'interno del disegno dei tracciati dell'edificato tradizionale del nucleo, il DT invita il Municipio a voler debitamente approfondire questo tema.

Infine, il DT ritiene necessario un approfondimento anche a proposito dell'articolo che segnala l'ammissibilità delle demolizioni, vincolate tuttavia alla ricostruzione. Considerato che si tratta di una zona di nucleo tradizionale, occorre specificare che le demolizioni sono di principio da evitare. Resta inteso che nel caso in cui si riveleranno indispensabili (stato precario delle costruzioni) o nell'ambito di un progetto di riqualifica complessiva del fondo, le demolizioni possono comunque rivelarsi opportune.

4. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SULLE VARIANTI

4.1. TERRITORIO AGRICOLO

Con il passaggio dalla Zona del nucleo di completazione NC alla Zona del nucleo NV, si è pure colta l'occasione per ridisegnare il limite di zona in corrispondenza del fmn 176. In sostanza, si è dato maggior corpo alla Zona NV nella parte più vicina alle costruzioni tradizionali esistenti, attribuendo alla Zona agricola una pari superficie lungo la strada. Ciò permetterà un'edificazione più attenta alle caratteristiche del terreno e più compatta e vicina all'edificato storico. Il fmn 176 è l'unico mappale che è interessato da modifiche della Zona agricola.

La superficie agricola sottratta di 180 mq a monte del fmn 176 risulta in zona idonea alla viticoltura e allo sfalcio in base al catasto delle idoneità agricole (12). Nel caso in esame la superficie agricola sottratta all'utilizzo agricolo viene compensata in modo reale, conformemente alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr), ottenendo una superficie di 180 mq per un compenso agricolo reale (art. 9 Ltagr). L'estensione a monte della nuova zona di nucleo di 180 mq è infatti compensata con una contrazione della vecchia zona di nucleo d'altrettanti 180 mq ad est del fmn 176. La nuova superficie agricola di compensazione rispecchia la stessa idoneità agricola (12) della superficie sottratta.

Considerato come questa modifica sia da considerarsi opportuna dal profilo pianificatorio e rispettosa dei requisiti richiesti dalla LPT, la proposta di compenso reale è preavvisata favorevolmente e potrà essere formalizzata dal CdS nell'ambito dell'approvazione dell'atto pianificatorio.

4.2. CORSI D'ACQUA

Considerata la presenza di un corso d'acqua che attraversa la Zona del nucleo tradizionale oggetto della variante in esame, il Municipio dovrà consegnare al Legislativo un atto pianificatorio provvisto pure dello spazio riservato alle acque ai sensi degli articoli 36a LPac e 41a OPac. Il DT chiede pertanto al Municipio di agire in questo senso, presentando preliminarmente un progetto dello spazio riservato alle acque all'Ufficio dei corsi d'acqua prima della sua adozione.

Per quanto concerne i pericoli alluvionali, tema non trattato dalla variante, segnaliamo che il Consiglio di Stato ha adottato il 28 settembre 2010 il Piano delle zone di pericolo (PZP) dei riali di Cadenazzo, che interessa in modo importante parte dei comparti oggetto di variante. Queste zone di pericolo non sono però state trasposte nel PR da parte del Comune. Le opere di sistemazione del riale Pianturina comportano una grande riduzione del pericolo: i fmn 97, 98 e parte dei fmn 99 e 278 rimangono soggetti unicamente a pericolo residuo, rendendo possibile proseguire nella procedura di questa variante. Considerato il tempo trascorso e la prossima pubblicazione del PZP post-intervento del riale Pianturina e del PZP dei canali, il Municipio dovrà avviare altresì la procedura per una variante di PR concernente i pericoli naturali su tutto il territorio comunale. La procedura dovrà essere avviata immediatamente dopo la decisione del CdS.

5. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il Dipartimento del territorio ritiene che la proposta pianificatoria concernente il nucleo tradizionale di Cadenazzo sia corretta ed adeguata al caso. Il Municipio dovrà comunque risolvere quegli aspetti puntuali segnalati nel presente esame.

Il Dipartimento ribadisce la sua disponibilità, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare il contenuto del presente esame e a rispondere alle richieste di precisazioni necessarie alla conclusione della procedura.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

Intimazione: - Municipio di Cadenazzo, 6593 Cadenazzo.

Copia :

- Ufficio della pianificazione locale (5), Residenza;
- Sezione della mobilità, Residenza;
- Sezione dell'agricoltura, Residenza;
- Sezione forestale, Residenza;
- Ufficio dei corsi d'acqua, Residenza;
- Ufficio natura e paesaggio, Residenza;
- Studio urbass fgm, via Vedeggio 1, 6928 Manno.