

COMUNE DI GAMBAROGNO

Piano regolatore



NORME DI ATTUAZIONE (NAPR)

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE DEL DT
del 17 settembre 2015

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' followed by a horizontal line.

bcm Pianificazione e Urbanistica

Via Orelli 8 6600 Locarno tel. 091 752 13 79 fax 091 752 12 09

INDICE**CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Principio	1
Art. 2	Componenti	1
Art. 3	Suddivisione del territorio in zone	1
Art. 4	Ambiti necessari ai corsi d'acqua	1
Art. 5	Edificabilità dei fondi, urbanizzazione	2
Art. 6	Modifica del terreno naturale e modo di misurare le altezze	2
Art. 7	Distanze	3
Art. 8	Trasformazione di edifici esistenti prima del 12 luglio 1985	4
Art. 8 bis	Superficie permeabile	4
Art. 9	Formazione di aree di svago	4
Art. 10	Verde privato	4
Art. 11	Costruzioni accessorie	4
Art. 12	Corpi tecnici e impianti tecnici	4
Art. 13	Manutenzione dei fondi	5
Art. 14	Frazionamento dei fondi e trasferimento di indici	5
Art. 15	Opere di cinta	5
Art. 16	Molestia	5
Art. 17	Residenza primaria	6

CAPITOLO II – PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 18	Zona di protezione generale della natura e del paesaggio	7
Art. 19	Zona naturale protetta	7
Art. 20	Zone di protezione della natura di importanza cantonale e federale	7
Art. 21	Zone di protezione della natura di interesse locale	8
Art. 22	Corsi d'acqua e ambiti di protezione	9
Art. 23	Le rive del lago	9
Art. 24	Zone di protezione del paesaggio	10
Art. 25	La zona agricola	10
Art. 26	La zona forestale	11
Art. 27	Zone soggette a pericoli naturali	11
Art. 28	Le zone di protezione delle sorgenti	11
Art. 29	Beni culturali	12
Art. 30	Perimetri di rispetto dei beni culturali	14
Art. 31	Zona archeologica e ritrovamenti archeologico	14
Art. 32	Punti di vista panoramici	14

CAPITOLO III – PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 33	Definizione degli interventi nei nuclei di villaggio	16
Art. 33 bis	Zona NV1	16
Art. 33 ter	Zona NV2	18
Art. 33 quater	Zona NV3	19
Art. 33 quinquies	Zona NV4	20
Art. 34	La zona di completazione del nucleo	20
Art. 35	La zona residenziale intensiva speciale	21
Art. 36	La zona residenziale intensiva	21

Art. 37	La zona residenziale semi-intensiva	22
Art. 38	La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche	22
Art. 39	La zona artigianale e commerciale e dei servizi (Quartino ovest)	23
Art. 40	La zona industriale e artigianale e commerciale (Quartino est)	23
Art. 41	La zona alberghiera	23
Art. 42	La zona turistica	24
Art. 43	Piani particolareggiati	24

CAPITOLO IV – PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 44	La zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico	27
Art. 45	Edifici di interesse pubblico	27
Art. 46	Attrezzature di interesse pubblico	28
Art. 47	Edifici e attrezzature private di interesse pubblico	30

CAPITOLO V – PIANO VIARIO

Art. 48	Elementi del piano del traffico	31
Art. 49	Strade	31
Art. 50	Linee di arretramento e di allineamento	31
Art. 51	Percorsi pedonali e ciclabili	32
Art. 52	Il percorso pedonale panoramico di interesse paesaggistico e comprensoriale	32
Art. 53	Autorimesse e posteggi	32
Art. 54	Posteggi pubblici	33
Art. 55	Accessi	35
Art. 56	Alberature	35

CAPITOLO VI – PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 57	Definizione	36
----------------	-------------	----

CAPITOLO VII – NORME VARIE E FINALI

Art. 58	Registro degli indici	37
Art. 59	Entrata in vigore	37

CAPITOLO VIII - ESTRATTO NORME PR 85

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 30	Territorio fuori dalla zona edificabile	38
Art. 40	Punti di vista	38
Art. 45	Zona senza destinazione specifica	38

A. PIANO DELLE ZONE

Art. 55	Zona AN1 Ampliamento del nucleo	39
Art. 57	Zona Rr4 di ristrutturazione	39
Art. 58	Zona R3 Residenziale intensiva	40
Art. 60	Zona R2 Residenziale estensiva	40
Art. 66	Zona R2s Residenziale estensiva con particolari prescrizioni speciali	40
Art. 67	Zona R3 Residenziale semi-intensiva con particolari prescrizioni speciali	41
Art. 68	Zona MA di mantenimento	41

D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 72	Zone AP-EP	42
Art. 73	Zona di interesse pubblico di proprietà privata	42

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principio

1. Il piano regolatore comprende il territorio giurisdizionale dei Comuni membri del Consorzio piano regolatore dei Comuni di Magadino, Vira Gambarogno, Piazzogna, San Nazzaro, Gerra Gambarogno, S.Abbondio, Caviano e Indemini.

Art. 2 Componenti

1. Il piano regolatore è composto dalla seguente documentazione:
 - a. Le rappresentazioni grafiche vincolanti:
 - piano del paesaggio 1:11'000;
 - piano del paesaggio 1:2000/1:3000;
 - piano delle zone edificabili 1:2000/1:3000;
 - piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico e del traffico 1:2000/1:3000;
 - piano tecnologico 1:2'000/1:3'000.
 - b. Le norme di attuazione.
 - c. La relazione di pianificazione e il programma di attuazione.

Art. 3 Suddivisione del territorio in zone

1. Il territorio dei Comuni del Gambarogno è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:
 - la zona di protezione generale della natura e del paesaggio;
 - la zona di protezione del paesaggio;
 - la zona di protezione della natura;
 - la zona agricola;
 - la zona forestale;
 - la zona di pericolo;
 - la zona di protezione delle sorgenti;
 - la zona del nucleo;
 - la zona di completazione del nucleo;
 - la zona residenziale intensiva speciale;
 - la zona residenziale intensiva;
 - la zona residenziale semi-intensiva;
 - la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche;
 - la zona edificabile estensiva speciale;
 - la zona artigianale-commerciale e di servizio;
 - la zona industriale-artigianale;
 - la zona alberghiera;
 - la zona turistica;
 - la zona per i piani particolareggiati;
 - la zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico.

Art. 4 Ambiti necessari ai corsi d'acqua

1. Al fine di prevenire le conseguenze negative delle piene e di favorire le funzioni ecologiche legate alle acque di superficie e in taluni casi alla tutela della biodiversità sono stabiliti degli ambiti necessari ai corsi d'acqua.

Sono ammessi e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità del comparto nell'ambito di progetti elaborati secondo metodi di bioingegneria.

2. Gli ambiti necessari ai corsi d'acqua sono di principio riportati nei Piani delle zone e nei Piani del paesaggio. Gli stessi non sono riportati graficamente nei casi di aree intensamente edificate o prive di conflitti particolari (ad esempio in zona forestale).
La distanza minima delle costruzioni dal limite dell'ambito necessario al corso d'acqua è stabilita in m 3.00.
In generale all'interno degli ambiti fluviali non sono ammesse nuove costruzioni, arredi, le opere di cinta come pure la modifica del terreno naturale.
Sentito il preavviso delle autorità cantonali sono ammesse deroghe in presenza di arginature che precludono il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal cpv. 1.
L'edificazione esistente può essere mantenuta e sopraelevata sull'ingombro esistente nel rispetto delle prescrizioni di zona.
3. Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 22 NAPR.
4. Nel caso in cui l'ambito necessario ai corsi d'acqua è riportato nei Piani grafici, vale l'arretramento disegnato. In casi eccezionali il Municipio, sentita l'Autorità cantonale competente, può concedere deroghe.
Nei casi in cui l'ambito necessario ai corsi d'acqua non è riportato nei Piani grafici, si applica l'art. 34 RLE e sarà l'Autorità cantonale competente a valutare ogni singolo caso.

Art. 5 Edificabilità dei fondi, urbanizzazione

1. Un fondo è edificabile se è assegnato ad una zona edificabile secondo il piano delle zone e se è urbanizzato.
2. Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è sufficiente accesso e se le necessarie condotte d'acqua, energia, e evacuazione dei liquami arrivano sufficientemente vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

Art. 6 Modifica del terreno naturale e modo di misurare le altezze

1. Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.
2. Nelle zone pianeggianti è vietata la modifica del terreno naturale. Deroghe sono ammesse in via eccezionale per raccordare la quota del terreno alla stessa quota della strada antistante.
3. La sistemazione del terreno deve essere di regola eseguita senz'alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale, di regola i muri di terrazzamento e terrapieni non devono superare l'altezza di m 2.50. I muri di controriva laterali alla costruzione a confine possono avere un'altezza massima di m 2.50. I muri di controriva a monte della costruzione possono essere realizzati a gradoni con altezza massima di m 1.50 per una profondità minima di m 1.50. Qualora la profondità minima è inferiore a m 1.50, l'altezza è calcolata sommando le diverse altezze.
4. La domanda di costruzione deve essere accompagnata dalle necessarie sezioni quotate rispetto ad un punto trigonometrico fornito dal geometra.
In caso di costruzioni articolate in diversi corpi o su fondi la cui morfologia è particolarmente eterogenea, il Municipio può richiedere la presentazione delle sezioni ufficiali del geometra.

Art. 7 Distanze

1. Valgono le seguenti distanze:

- a. Verso fondi privati:
 - la distanza minima verso fondi privati è definita nell'ambito di ogni singola zona di utilizzazione;
 - previo accordo scritto tra i proprietari, il Municipio concede la deroga alla distanza minima verso il fondo privato, alla condizione che il confinante che edifica successivamente assuma la maggior distanza al fine di garantire la distanza minima tra gli edifici prescritta dal cpv. b del presente articolo; l'accordo deve essere iscritto nel registro degli indici.
- b. Distanze tra edifici:
 - la distanza minima tra edifici deve essere uguale al doppio della distanza minima verso i confini stabilita per ogni singola zona di utilizzazione.
- c. Verso edifici preesistenti:
 - la distanza minima verso un edificio sorto prima del 12 luglio 1985 deve essere di almeno m 6.00 ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima verso i confini.
- d. Sopraelevazione di edifici preesistenti:
 - edifici residenziali sorti prima del 12 luglio 1985, posti ad una distanza inferiore rispetto alle prescrizioni di zona, possono essere sopraelevati di m 3.00 sull'ingombro esistente, nel rispetto delle altezze massime di zona e delle seguenti distanze minime
 - . m 1.50 verso un fondo aperto;
 - . m 4.00 verso un edificio esistente;
 - edifici residenziali sorti dopo il 12 luglio 1985, ubicati ad una distanza da confine e tra edifici inferiore alle prescrizioni di zona, possono essere sopraelevati di m 3.00 sull'ingombro esistente, nel rispetto delle altezze massime di zona e delle seguenti distanze minime:
 - . m 1.50 verso un fondo aperto;
 - . m 4.00 verso un edificio esistente.
- e. Supplemento alla distanza per maggior lunghezza di facciata:
 - per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è applicata per le parti arretrate di m 6.00 (vedi schizzo illustrativo);
 - qualora la lunghezza della facciata supera i valori sottoelencati le rispettive distanze da confine devono essere aumentate di 1/3 della maggior lunghezza sino a raggiungere un massimo così stabilito:

Zona	Lunghezza	Distanza
Zona residenziale estensiva	oltre m. 20.00	m. 10.00
Zona residenziale semintensiva	oltre m. 22.00	m. 10.00
Zona turistica	oltre m. 22.00	m. 10.00
Zona residenziale intensiva	oltre m. 22.00	m. 10.00

- il supplemento alla distanza dai confini non si applica verso le strade pedonali e veicolari, la ferrovia e la riva demaniale del lago.
- f. Verso il bosco:
 - la distanza minima verso il limite del bosco accertato è stabilita in m10.00;
 - deroghe fino a m 6.00 sono concesse qualora il fondo non possa essere altrimenti edificato e riservato il preavviso del Dipartimento del Territorio.

Art. 8 Trasformazione di edifici esistenti prima del 12 luglio 1985¹

1. Edifici esistenti prima del 12 luglio 1985 possono essere trasformati nella loro totale volumetria in deroga all'indice di sfruttamento massimo ammesso.

Art. 8 bis Superficie permeabile

1. La superficie permeabile corrisponde a quella parte di fondo dove deve essere garantita l'infiltrazione dell'acqua piovana. Le percentuali minime della superficie permeabile è stabilita nelle norme di zona.

Art. 9 Formazione di aree di svago

1. Per gli insediamenti con 4 appartamenti o più deve essere realizzata un'area unitaria ad uso condominiale pari ad almeno il 15% della superficie edificabile, essa deve essere possibilmente pianeggiante e attrezzata per il gioco dei bambini o per lo svago.
2. L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.

Art. 10 Verde privato

1. Il piano delle zone delimita il verde privato di particolare valore paesaggistico e urbanistico. All'interno del verde privato non sono ammesse nuove costruzioni principali.

Art. 11 Costruzioni accessorie

1. Definizione
Le costruzioni accessorie sono le piccole costruzioni complementari e di servizio alla costruzione principale che non sono adibiti all'abitazione e al lavoro. Le costruzioni accessorie devono essere limitate alle reali necessità dell'edificio principale e non possono superare le seguenti altezze:
 - m 2.50 alla gronda;
 - m 3.20 al colmo.
2. Distanze
Le costruzioni accessorie devono mantenere le seguenti distanze verso il fondo confinante:
 - a m 1.50 se l'edificio è provvisto di aperture.
3. Deroghe
I posteggi su terrapieno o su soletta, sormontati da coperture aperte lateralmente, realizzati su fondi particolarmente pendenti a valle di una strada possono sorgere a confine anche se l'altezza complessiva del manufatto supera quanto ammesso per le costruzioni accessorie, riservata l'altezza massima di m 2.50 misurata dalla quota stradale.

Art. 12 Corpi tecnici e impianti tecnici

1. I corpi tecnici (scale, locali tecnici di ascensori, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) non sono considerati nell'altezza dell'edificio, purché rimangano contenuti entro i limiti usuali.

¹ Art. modificato a seguito della STA 90.2011.77 del 28 giugno 2013.

Art. 13 Manutenzione dei fondi

1. I terreni devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti regolarmente e secondo la necessità.
2. Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio, previa diffida, ne ordina l'esecuzione sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

Art. 14 Frazionamento dei fondi e trasferimento di indici

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti norme in particolare per quanto riguarda il calcolo degli indici di sfruttamento e di occupazione.
2. Il travaso degli indici è ammesso solo tra fondi confinanti o tra fondi separati da una strada pedonale o veicolare, limitatamente al caso in cui tra i due fondi esiste un legame funzionale tra edificio principale e strutture accessorie.
3. Il progetto di mutazione, che va sottoposto al Municipio per un preavviso, deve essere accompagnato dal calcolo degli indici e da eventuali proposte di traslazione di indici tra i mappali oggetto della mutazione.
4. I travasi di indici vanno iscritti nel registro degli indici.

Art. 15 Opere di cinta

1. I muri di sostegno edificati a confine con le proprietà private e con le strade veicolari e pedonali sono equiparati ad opere di cinta.
2. L'altezza massima delle opere di cinta è di m 2.50 riservate le disposizioni concernenti la sicurezza stradale.
3. I muri di cinta a valle delle strade e dei percorsi pedonali non possono oltrepassare l'altezza massima di m 1.00. I muri di cinta a monte dei sentieri possono avere un'altezza massima di m 1.50 e possono essere sormontati da cancellate trasparenti fino ad un'altezza complessiva dell'opera di cinta di m 2.50.
4. Se i due fondi non sono sullo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più basso.
5. Al fine di salvaguardare la vista sul lago, lungo la strada litoranea o a valle del percorso pedonale panoramico d'interesse paesaggistico, l'altezza massima dei muri di cinta è stabilita in m 1.00; il muro può essere sormontato da cancellate o altre strutture trasparenti (che garantiscono la vista) per un'altezza complessiva della cinta di m 1.40.
6. Il Municipio può imporre una determinata altezza all'interno del nucleo storico per muri di particolare valore urbanistico, dove vincolante è la relazione con le strutture murarie esistenti.

Art. 16 Molestia

1. Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti e molesti:
 - Per attività/contenuti "non molesti" si intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa.
 - Per attività/contenuti "poco molesti" si intendono quelli funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo.
 - Attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati "molesti".

2. Aziende o attività esistenti incompatibili con il grado di sensibilità fissato per ogni singola zona devono essere risanate ai sensi dell'art. 4 dell'ordinanza federale sui rumori (OIF).
3. Il Piano delle zone riporta il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalla strada cantonale.
Le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione del GdS della rispettiva zona di utilizzazione.. La domanda di costruzione deve essere completata dalla perizia fonica e dalle misure costruttive necessarie alla protezione.

Art. 17 Residenza primaria

1. Il piano delle zone edificabili definisce i comparti destinati alla residenza primaria
2. Un appartamento è considerato primario quando è atto a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
3. Nei comparti destinati alla residenza primaria è ammessa la realizzazione di appartamenti destinati alla residenza secondaria nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - che sul fondo vi sia già un appartamento primario;
 - che il massimo di SUL destinata a residenza secondaria non sia superiore al 30% della SUL massima ammessa per ogni fondo.
4. L'obbligo di realizzare residenza primaria si estende a tutte le nuove costruzioni, ai lavori di trasformazione e di riattazione e ampliamenti sostanziali che comportano la realizzazione di nuove unità alloggio.
5. Il Municipio può accordare delle deroghe nei seguenti casi:
 - quando il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria o per donazione in via ascendente o discendente;
 - quando la natura dell'abitazione è palesemente inadatta all'uso quale residenza primaria, in particolare per quanto riguarda la limitatezza della superficie utile lorda e le condizioni igieniche-sanitarie.
6. Gli appartamenti secondari potranno mantenere il regime d'uso esistente².
7. L'appartamento utilizzato quale residenza primaria per almeno 3 anni dal proprietario può essere utilizzato successivamente quale residenza secondaria unicamente dallo stesso proprietario e dai suoi famigliari in via diretta.
8. Il Municipio elabora e aggiorna il catasto degli alloggi. La scheda dovrà contemplare tutti i dati necessari per il controllo del tipo d'uso dell'appartamento.

² Art. modificato a seguito della STA 90.2011.49-51/53/55/79 del 2 luglio 2013.

CAPITOLO II - PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 18 Zona di protezione generale della natura e del paesaggio

1. La zona di protezione generale della natura e del paesaggio comprende tutto il territorio montano del Comune del Gambarogno. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle peculiarità naturalistiche e dell'armonia paesaggistica presenti nel territorio protetto.
2. Per la zona di protezione generale della natura e del paesaggio valgono le seguenti prescrizioni:
 - sono vietate modifiche della morfologia del terreno e dei corsi d'acqua;
 - i contenuti naturalistici, le strutture e i biotopi come pure i passaggi ecologici sono protetti, la raccolta o l'uccisione di specie rare o protette (animali e vegetali) è vietata;
 - il Municipio provvede, con opportune misure, al mantenimento della gestione delle superfici aperte, per contrastare il progressivo abbandono della loro gestione e il rimboschimento;
 - la gestione delle aree forestali, qualora necessaria, deve avvenire con criteri ecologici e promuovere una struttura differenziata.

Art. 19 Zona naturale protetta

1. Nella zona naturale protetta (valle del Trodo, Piano direttore cantonale, oggetto no. 1.3.42) ogni intervento che modifica lo stato fisico dei fondi deve essere preavvisato dalle competenti autorità cantonali, previo un esame di compatibilità naturalistica.

Art. 20 Zone di protezione della natura di importanza cantonale e federale

1. Comprensorio delle Bolle di Magadino

Il comprensorio delle Bolle di Magadino comprende il comprensorio delle Bolle di Magadino iscritto nell'inventario federale delle zone golenali d'importanza nazionale (oggetto 169). La sua protezione è stabilita dall'Ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino del 30 marzo 1979.

2. Zone di protezione della natura – ZPNC

Le zone di protezione della natura, segnalate nel piano del paesaggio come ZPNC, comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti. Per la zona di protezione dello stagno del "Paron" vale inoltre il relativo decreto cantonale di protezione.

La sorveglianza delle zone di protezione della natura ZPN è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece al competente ufficio del Dipartimento del Territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

Le zone di protezione della natura sono definite come:

- **ZPNC1:** zona umida e sito di riproduzione dei rettili in località stand di tiro a Quartino;
- **ZPNC2:** stagno "Cugnoli Curti" a Quartino;
- **ZPNC3:** prato secco in località "Pianca" Comune di Gerra Gambarogno (oggetto no. 2382);
- **ZPNC4:** prato secco in località "Sciaga" a Indemini (oggetto no. 2381);

3. Comprensorio delle Stagno del Paron

All'interno del comprensorio dello Stagno Paron valgono i disposti del relativo Decreto di protezione del 7 novembre 2006.

Sul Piano del paesaggio 1:2'000 della Sezione di Piazzogna sono indicati:

- il limite dell'area protetta;
- la zona nucleo.

4. I singoli oggetti d'importanza federale e cantonale

I rifugi dei chiroterri:

- N. 1870 importanza nazionale - Campanile Chiesa S. Maria Maddalena - Vira
- N. 559 importanza cantonale - Casa comunale - Gerra
- N. 867 importanza cantonale - Campanile Chiesa S. Carlo - Magadino
- N. 873 importanza cantonale - Chiesa S. Carlo - Magadino
- N. 876 importanza cantonale - Oratorio S. Antonio - Magadino
- N. 881 importanza cantonale - Ponte ferroviario - Magadino
- N. 1131 importanza cantonale - Chiesa S. Antonio ab. - Piazzogna
- N. 1284 importanza cantonale - Campanile Chiesa S. Abbondio - Sant'Abbondio
- N. 1429 importanza cantonale - Chiesa S. Maria Maddalena - Vira
- N. 1985 importanza cantonale - Chiesa di San Nazzaro – San Nazzaro

Art. 21 Zone di protezione della natura di interesse locale

Le zone di tutela d'importanza locale comprendono:

1. Zone di protezione della natura d'importanza locale – ZPNL

Le suddette zone, segnalate nel piano del paesaggio come ZPNL, comprendono le aree d'importanza locale di particolare valore ecologico e paesaggistico. In queste aree sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione delle strutture e dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette.

Per tutti gli interventi su rive e corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale sono affidate ai Comuni, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

Le zone di protezione della natura d'importanza locale inserite nel PR sono:

- **ZPNL 1:** alveo del Trodo a monte di Quartino;
- **ZPNL 2:** zona umida e risorgenze in località "Ragno" a Magadino;
- **ZPNL 3:** zona umida e risorgenze in località "Campei" a Magadino;
- **ZPNL 4:** zona umida in località "Pianasso" a Vira Gambarogno.

2. I singoli oggetti d'importanza locale

I singoli elementi di particolare pregio considerati protetti sono segnalati nel piano del paesaggio e sono:

- i corsi d'acqua e le loro rive;
- alberi di particolare valore biologico/paesaggistico e alberi isolati;
- boschetti e siepi naturali;
- canneti e vegetazione ripuale;
- prati secchi;
- rifugi dei chiroterri:
 - N. 403 importanza locale - Chiesa S. Maria Nascente - Caviano

- N. 560 importanza locale - Oratorio S. Giovanni Bosco - Gerra
- N. 866 importanza locale - Campanile Chiesa delle Moline - Magadino
- N. 870 importanza locale - Casa comunale - Magadino
- N. 879 importanza locale - Passerella Isola del Trodo - Magadino
- N. 880 importanza locale - Passerella Castellaccio - Magadino
- N. 1129 importanza locale - Campanile Chiesa S. Antonio ab. - Piazzogna
- N. 1276 importanza locale - Campanile Chiesa S. Nazzaro - San Nazzaro
- N. 1277 importanza locale - Casa comunale - San Nazzaro
- N. 1278 importanza locale - Chiesa S. Antonio ab. - San Nazzaro
- N. 1279 importanza locale - Chiesa S. Rocco - San Nazzaro
- N. 1281 importanza locale - Oratorio Pio X - San Nazzaro
- N. 1285 importanza locale - Casa parrocchiale - Sant'Abbondio
- N. 1428 importanza locale - Chiesa della Maria Ausiliatrice - Vira
- N. 1560 importanza locale - Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira
- siti di riproduzione degli anfibi.

La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale sono affidate ai Comuni, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

Art. 22 Corsi d'acqua e ambiti di protezione

1. Il piano del paesaggio riporta i corsi d'acqua e i relativi ambiti di protezione . In particolare si distinguono:
 - gli ambiti dei corsi d'acqua per i quali è riconosciuta una funzione di collegamento ecologico di valenza regionale esistente o potenziale. I corsi d'acqua e le loro rive presentano in generale un elevato valore ecologico per la presenza di boschi umidi e vegetazione ripuale.
Sono autorizzati e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità pubblica del corso d'acqua. Tutte le opere dovranno essere realizzate in base a metodi di ingegneria naturalistica;
 - gli ambiti dei corsi d'acqua con potenziali di valorizzazione puntuale e settoriale.
Sono autorizzati e promossi interventi al fine di mantenere gli spazi minimi delle rive, per garantire la sicurezza idraulica e una possibile valorizzazione naturalistica puntuale o settoriale.
Per interventi di manutenzione, gestione e ripristino bisognerà adottare metodi di ingegneria naturalistica.

Art. 23 Le rive del lago

1. Per rive naturali del lago s'intendono le fasce lacustri fino alla quota di m 194.50 m/sm.
2. Sulle rive naturali sono ammessi e promossi unicamente interventi e misure di gestione che permettano una valorizzazione naturalistica e paesaggistica, di principio si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.
3. La distanza minima dal lago è stabilita pari a 5,00 ml.³

³ Art. modificato a seguito della STA 90.2011.77 del 28 giugno 2013.

Art. 24 Zone di protezione del paesaggio

1. Le zone di protezione del paesaggio indicate nel piano del Paesaggio comprendono le aree aperte di particolare valore paesaggistico (LCPN, art. 12). Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
2. Le zone di protezione del paesaggio sono:

Le ZPP1 corrispondono alle zone agricole del piano di Magadino/Quartino fino alla linea ferroviaria, dove la gestione agricola deve essere compatibile con la funzione residenziale delle zone edificabili adiacenti, in queste zone è vietata la posa di serre fisse e la realizzazione di nuove stalle.

Le ZPP2 corrispondono alle zone agricole di contorno alle zone residenziali, dove è ammessa la gestione agricola di tipo "domestico" (orti, vigneti frutteti, ecc.); è vietata la posa di serre fisse.

Le ZPP3 corrispondono alle zone agricole di contorno dei monti dove è ammessa una gestione estensiva dei prati mediante manutenzione obbligatoria.

Le ZPP4 sono le zone di protezione del paesaggio che corrispondono alle zone agricole oltre la linea ferroviaria, la cui gestione verrà regolata nell'ambito del "Parco del Piano di Magadino", (Pianificazione comprensoriale, Piano di Magadino, A. 8, dato acquisito).

La ZPP5 corrisponde all'ampio spazio naturale composto dall'area del parco botanico del Gambarogno, dallo stagno naturale del "Paron" e dai dintorni agricoli e vignati dove sono ammessi interventi di rivalorizzazione dell'importante contesto naturalistico e paesaggistico di valenza cantonale.

3. Regole generali nelle zone ZPP:
 - sono vietate importanti modifiche della morfologia del terreno;
 - le opere di cinta fisse sono ammesse solo per la protezione di colture quali orti e frutteti;
 - i contenuti naturali, le strutture e i biotopi, come pure passaggi ecologici sono protetti, la raccolta di specie rare o protette è vietata;
 - il proprietario è obbligato a provvedere al mantenimento delle superfici aperte, il Municipio sorveglia e verifica che le opere di mantenimento siano regolarmente eseguite e se del caso interviene presso l'interessato.
4. Nelle zone di protezione del paesaggio le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione del territorio, conformemente agli obiettivi del Piano regolatore. I fabbricati residenziali o adibiti all'agricoltura o all'allevamento esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenuti e riparati.

Art. 25 La zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola. Il Piano del paesaggio definisce le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC), gli altri terreni idonei all'agricoltura e gli alpeggi.
2. Per le nuove costruzioni o ampliamenti di costruzioni esistenti vale quanto prescritto dall'art. 24 LPT e dalle relative ordinanze federali di applicazione, riservato quanto prescritto dall'art. 25 delle presenti norme.
3. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 26 La zona forestale

1. La zona forestale comprende tutte le superfici che sono definite boschive in base alla Legge forestale federale.
2. Il limite tra la zona edificabile e il bosco è riportato nel piano in modo definitivo.

Art. 27 Zone soggette a pericoli naturali

1. Il piano del paesaggio riporta a titolo indicativo le zone esposte a pericolo di esondazione del lago, alluvionamento, flussi di detrito, movimenti di versante e valanghe.
2. Nelle zone esposte a pericolo di esondazione del lago (con una quota inferiore a 198.0 m s.l.m., corrispondente al livello del lago in caso di evento centenario) per nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni dovranno essere messe in opera misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti negativi legati alla fuoriuscita del lago, ad esempio:
 - sistema di fondazione ed impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento;
 - protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;
 - terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto delle condizioni al contorno;
 - protezione degli accessi;
 - accorgimenti per impianti elettrici, riscaldamenti, depositi di olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire l'ingresso dell'acqua);
 - valvole di non ritorno delle canalizzazioni.

Nelle zone esposte a pericolo residuo di esondazione del lago (con una quota superiore a 198.0 e inferiore a 200.2 m s.l.m., corrispondente al massimo livello storico del lago, registrato nel 1868), per nuove costruzioni sono consigliate misure tecnico-costruttive analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione.

3. Nelle zone esposte a pericolo di alluvionamento sussiste un pericolo residuo di alluvionamento del fiume Ticino. Per nuove costruzioni è quindi consigliata l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità delle costruzioni nei confronti del fenomeno estremo.
4. All'interno delle zone edificabili esposte a pericolo di movimenti di versante ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza e indichi, a seconda del caso, misure di protezione in funzione degli effetti estremi del fenomeno.
5. Per i territori esposti a pericolo situati fuori dalla zona edificabile l'autorità cantonale competente in materia potrà richiedere una perizia specialistica al momento della presentazione della domanda di costruzione, che valuti la situazione puntuale e indichi gli interventi protettivi del caso.

Art. 28 Le zone di protezione delle sorgenti

1. L'area di protezione della sorgente delimita il perimetro all'interno del quale non sono ammesse attività che possono influenzare il regime e la qualità dell'acqua potabile.
Le zone di protezione delle sorgenti sono riportate nel Piano del Paesaggio.
In particolare, devono essere rispettate le "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" UFAM, 2004.
Valgono pure i disposti dell'Allegato 4 dell'Ordinanza sulla protezione delle acque OPAC (vedi cifra 2 Misure di protezione delle acque, settore 22, Zone di protezione delle acque sotterranee n. 221, n. 222 e n. 223).

Art. 29 Beni culturali

1. Sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 1 della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

a. Interesse cantonale

Vira Gambarogno

- Oratorio della Madonna degli Angeli e sagrato a Fosano, mappale no. 710 e 1141.

Gerra Gambarogno

- Oratorio di S. Bernardino e sagrato a Ronco, mappale no. 521 e 522.
- Affresco raffigurante la Madonna che allatta il bambino del latte, casa di abitazione, mappale no. 543

Indemini

- Affresco raffigurante la Madonna in trono nell'oratorio della Madonna del Monte a Sant'Anna, mappale no. 858.

b. Interesse locale

Magadino

- Chiesa parrocchiale di San Carlo e casa parrocchiale progettata da G.Moraglia, mappale no. 699;
- Oratorio della Madonna della neve, mappale no. 697;
- Oratorio di S. Antonio da Padova a Orgnana, mappale no. 877;
- Chiesa dedicata a S. Nicola Quartino, mappale no. 189;
- Oratorio dedicato a San Nicola e Felice a Quartino, mappale no. 1178;
- "Hostaria" di San Carlo, mappali no. 1023, 1024, 1025, 1026;
- Gruppo di case sotto la Chiesa parrocchiale di Magadino (le facciate lungo la strada), mappali no. 686, 1679, 688, 689, 690 e 691;
- Casa "Ghisler" progettata da G.Moraglia, mappale no. 683;
- "Hotel Bellevue e de la Poste" e il parco retrostante, mappale no. 676 e 1690;
- Casa colonica, muri di cinta, pergolato e portale a Quartino, mappale no. 218;
- Fortificazioni militari di interesse storico, mappale no. 1022;
- Cappelle cimiteriali a Magadino, mappale no. 694 e 693 sub A;
- I massi coppellari, mappale no. 651;

Vira Gambarogno

- Chiesa Maria Ausiliatrice ai monti di Fosano, mappale no. 1025;

Piazzogna

- Oratorio di S. Bernardino, località Alabardia, mappale no. 223;
- Portale con architrave e iscrizione
- Cappella con affresco, mappale no. 579 ai monti;
- I massi coppellari, mappali no. 473 e 585;

S.Nazzaro

- Cappella di San Rocco a Vairano, mappale no. 459;
- Cappella di S. Antonio abate a Casenzano, mappale no. 444;
- Casa Tosi a Vairano con Belvedere di origine medievale, mappale no. 463;
- Edicola votiva anno 1821 a Casenzano, mappale no. 421;
- Porticciolo comunale, mappale no. 33 al Bustello;
- Affresco Madonna del Rosario con due santi a Vairano, mappale no. 457;
- Affresco Madonna del Rosario a Cadenzano, mappale no. 431
- Affresco, crocifisso a Casenzano, mappale no. 434;
- Cappella votiva, mappale no. 459.

Gerra Gambarogno

- Oratorio Madonna del Rosario ai Monti di Gerra, mappale no. 611;
- Edificio con ballatoio ligneo e affresco (Madonna del latte) di Antonio da Tradate a Ronco, mappale no. 506;
- due teste di recupero (di stucco) murate nell'edificio a Ronco, mappale no. 506;
- Le cappelle della Via Crucis da Gerra verso Ronco, mappali no. 495, 496, 490, 745, 493, 744, 743, 742, 741, 489;
- Le cappelle votive, mappalli. no. 786, 38, 966, 734;
- I massi coppellari, mappali no. 570.

S.Abbondio

- Chiesa parrocchiale di S.Abbondio, mappale no. 3;
- Cappella di S.Rocco, mappale no. 9;
- Oratorio dell'Addolorata al Lauro;
- La Via Crucis da S.Abbondio al Lauro, mappali no. 391, 393, 392, 397, 1215, 1216, 1217, 1219, 1223,1224;
- Cappella di Santa Maria del Rosario a Ranzo, mappale no. 479;
- Cappelle votive, mappale no. 367;
- Vecchia segheria a Ranzo, mappale no. 55;
- Meridiana, mappale no. 408;
- Gra/lavatoio, mappale no. 377.

Caviano

- Chiesa parrocchiale di Sta Maria Nascente, mappale no. 397;
- Cappella di San Bernardo a Scaiano, mappale no. 17;
- Casa Branca-Masa "Castelletto" e il parco, mappali no. 508 e 512;
- Edifici rurali con tetti in paglia ai Centocampi;
- Nicchia votiva con dipinto, Madonna dei 7 dolori a Scaiano;
- Cappelle votive;
- Affreschi.

Indemini

- Chiesa parrocchiale di S.Bartolomeo, mappale no. 323;
- Cappella della Madonna del Monte a S.Anna, mappale no. 858;
- I portici nei viottoli comunali;
- Lavatoio 216;
- Cappella di San Luigi, mappale no. 315;
- Cappelle votive;
- Canveti a Boé e a Sciaga;
- Il Mulino.

2. Per i beni culturali all'interno del perimetro dei piani particolareggiati si rimanda ai singoli piani particolareggiati.
3. I beni culturali devono essere salvaguardati nel loro specifico carattere tipologico, eventuali interventi di risanamento, come pure interventi sugli edifici dove sono ubicati detti beni, devono essere progettati in collaborazione con l'ufficio cantonale dei beni culturali.
4. La manutenzione dei beni culturali è compito dei proprietari i quali hanno l'obbligo di conservare il bene senza modifiche e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Sono inoltre tenuti a notificare al Comune l'alienazione del bene protetto.
5. Il Municipio può intervenire quando l'onere a carico del privato è manifestamente troppo oneroso.

Art. 30 Perimetri di rispetto dei beni culturali

1. A protezione dei beni culturali sono definiti dei perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
2. All'interno del perimetro di protezione non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale.
3. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno relativa ad edifici o manufatti compresi nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per approvazione alla Commissione dei beni culturali che potrà imporre modifiche in funzione della valorizzazione e conservazione del bene culturale.

Art. 31 Zona archeologica e ritrovamenti archeologici

1. Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico denominate "Mappale 459" a Caviano, "Scimiana" a Gerra, "Piodascia-Ragno" e "S. Carlo" a Magadino, "Paron" a Piazzogna, "Vairano" a S. Nazzaro, "Corognola" e "Campaccio" a Vira sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

2. Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cpv. 3).

Art. 32 Punti di vista panoramici

1. I punti di vista panoramici hanno lo scopo di garantire una adeguata prospettiva visiva sul lago e sui nuclei.

1.1 I punti panoramici puntuali

L'edificazione coinvolta dalla presenza di punti di vista puntuali segnati sul piano del paesaggio deve garantire una prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Ogni intervento su fondi interessati dalla presenza di punti di vista soggiace ad una domanda di costruzione preliminare composta dalla seguente documentazione:

- impianto planivolumetrico della costruzione;
- sezioni ufficiali del terreno fino al punto di vista;
- modinatura;
- fotomontaggi.

1.2 Il percorso pedonale panoramico di interesse paesaggistico e comprensoriale

L'edificazione a valle del percorso pedonale panoramico di interesse paesaggistico e comprensoriale deve garantire un'adeguata prospettiva panoramica verso il lago. Ogni intervento soggiace a quanto prescritto dal cpv. 1.1 del presente articolo.

2. Il Municipio potrà imporre modifiche ai progetti in funzione dell'obiettivo di salvaguardia del punto di vista.

CAPITOLO III - PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 33

Definizione degli interventi nei nuclei di villaggio

1. Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
2. la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
3. la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
4. l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente.
5. combinazione tra gli interventi sopracitati in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta.

Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più bassi.

Art.33 bis Zona NV 1

1. Comprende il nucleo di Indemini.
2. In questa zona devono essere salvaguardati i valori architettonici e ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento:
riattamento, trasformazione, ricostruzione secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti condizioni aggiuntive:
 - durante il riattamento o la trasformazione, lo stabile dovrà essere liberato dagli interventi precedenti che non si inseriscono nel carattere dell'edificio.
Le facciate devono essere mantenute.
 - la ricostruzione di un edificio è concessa solo nell'interesse del ripristino del tessuto urbanistico del villaggio o in caso di distruzione o di evidenti difficoltà di natura statica.
 - le costruzioni pericolanti dovranno subire gli interventi necessari per il consolidamento della struttura e del tetto. In casi particolari potrà essere concessa, sentito il parere dell'Autorità Cantonale competente, l'autorizzazione a demolire se la proposta di sistemazione dell'area recherà manifesti vantaggi ambientali.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
 - Coperture
I tetti devono essere a falde, le falde e le pendenze delle coperture esistenti devono essere mantenute. Le coperture devono essere eseguite in beola o tegole ondulate di cemento grigio scuro. Non è autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti.

- Gronde
Le gronde, ad eccezione degli sporti sopra i loggiati, devono essere ottenute mediante corsi di pietra, beola o legname (castagno, larice o quercia), nel rispetto della situazione preesistente.
- Canali di gronda
Canali di gronda sono autorizzati
- Comignoli
I comignoli dovranno essere eseguiti in pietrame oppure intonacati in armonia con le facciate dello stabile.
La loro esecuzione semplice dovrà essere conforme al carattere tradizionale.
- Murature
Le murature in pietrame a facciavista devono essere mantenute.
Rifacimenti parziali devono essere omogenei, nel materiale e nella esecuzione, con la muratura esistente.
- Intonaci e tinteggi
Le facciate intonacate possono essere mantenute. Il rifacimento parziale o totale delle stesse deve essere eseguito come all'intonaco originale.
Eventuali tinteggi devono essere approvati dalla CBN (Commissione Bellezze Naturali).
- Aperture
Le finestre dovranno mantenere le proporzioni e gli sguanci (profondità delle mazzette) di quelle esistenti, nonchè lo stesso rapporto tra superficie piena e superficie vuota. Gli infissi a vetro dovranno presentare riquadri con piombini di proporzione simili a quelli usati nel tempo.
L'architrave dovrà essere in legno (castagno, larice o quercia) o in pietra. Gli architravi in legno, se eseguiti con materiale di segheria, dovranno avere la superficie piallata rustica.
I davanzali dovranno essere in pietra rustica.
Le ante esterne, le gelosie, le lamelle ed i rolladen non sono autorizzati.
Le porte d'entrata dovranno essere eseguite in legno (castagno, larice o quercia).
Il fronte esterno potrà essere a liste di legno verticali.
- Ballatoi
I ballatoi in legno (castagno, larice o quercia) potranno essere rifatti nell'osservanza delle proporzioni, dei rilievi e della documentazione fotografica preesistente. Il legno dovrà essere lavorato a mano.
- Sporti sopra i ballatoi
I travetti portanti dovranno essere in legno (castagno, larice o quercia).
Il soffitto orizzontale sarà eseguito con assi di ponte grezzi, non rifilati.

5. Posteggi

Nell'ambito del principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo il Municipio preleverà per ogni cambiamento di destinazione delle strutture esistenti il contributo di cui all'art. 26.

6. Domanda di costruzione

La domanda di costruzione, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

Art. 33 ter
Zona NV 2

1. Comprende il nucleo storico di Vira Gambarogno.
2. In questa zona devono essere salvaguardati i valori ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di interventi: riattamento, trasformazione, ricostruzione secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:
 - sono autorizzati piccoli ampliamenti, limitati a reali bisogni tecnici o funzionali dello stabile e tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente.
 - la ricostruzione di un edificio è concessa solo nell'interesse del ripristino del tessuto urbanistico del villaggio o in caso di distruzione do di evidenti difficoltà di natura statica.
 - edifici accessori non idonei ad essere trasformati possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo sentito il parere dell'Autorità Cantonale.
4. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
 - Coperture
Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione le pendenze, il numero e la direzione delle falde devono armonizzare con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.
Le coperture ammesse sono:
 - a. per il nucleo di Vira Gambarogno:
 - tegole tradizionali rosse o brune.
 - Gronde, loggiati, balconi, scale esterne
Le sporgenze, gli spessori e i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.
 - Intonaci e colori
La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.
 - Aperture
Gli elementi architettonici dovranno rispettare la tipologia tradizionale sia per quanto riguarda le proporzioni delle aperture che nella scelta dei materiali.
 - Distanze
Le distanze da rispettare sono:
 - a. da un fondo aperto: in confine o a m 1.50
 - b. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
 - c. verso un edificio con aperture: m 4.00
5. Posteggi
Nella zona NV 2 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.
6. Domanda di costruzione
La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

Art. 33 quater
Zona NV 3

1. Comprende i seguenti nuclei:
Comune di Caviano:
Caviano, Scaiano

Comune di Gerra:
Ronco, Riva, Scimiana

Comune di Magadino:
Quartino, Cadepezzo, Magadino Superiore, Orgnana

Comune di Piazzogna:
Alabardia, Piazzogna

Comune di S. Abbondio:
Calgiano, Ronco, S. Abbondio

Comune di S. Nazzaro:
Casenzano, Mussana, Taverna, Vairano

Comune di Vira:
Corognola e Fosano
2. In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:
 - Demolizioni
Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente.
4. Tipologia degli interventi
 - Coperture
Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione la pendenza, il numero e la direzione delle falde devono armonizzarsi con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.
Le coperture ammesse sono:
 - a. per i nuclei dei Comuni di Caviano, Gerra Gambarogno, Magadino, Piazzogna, S. Abbondio, S. Nazzaro e Vira Gambarogno elencati al punto 1: tegole tradizionali rosse o brune
 - b. per i nuclei del Comune di Indemini elencati al punto 1: tegole ondulate di cemento grigio scuro.
Non è autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti.
 - Balconi, logge porticati
Il carattere, le dimensioni ed i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.
 - Intonaci e colori
La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.

- Aperture
Le aperture dovranno essere di forma verticale e chiuse con gelosie.
 - Distanze
Le distanze da rispettare sono:
 - a. da fondo aperto: in confine o a m 1.50
 - b. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
 - c. verso un edificio con aperture: m 4.00
5. Posteggi
Nella zona NV 3 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.
6. Domanda di costruzione
La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

Art. 33 quinquies **Zona NV 4**

1. Comprende il nucleo di Magadino (Cà dei pescatori).
2. In questa zona devono essere salvaguardati i valori architettonici e ambientali tradizionali.
3. In principio valgono le norme della zona NV 3.
In particolare per il nucleo di Magadino le facciate prospicienti la strada cantonale devono essere mantenute e restaurate nello spirito tradizionale degli elementi, dei tinteggi e delle decorazioni murali.
La protezione del complesso della grande fattoria alla Monda deve estendersi, oltre che alla costruzione principale, anche alle cinte, ai viali ed al porticato d'entrata esistente.

Art. 34 La zona di completazione del nucleo

1. La zona di completazione del nucleo è destinata alla realizzazione di residenze e attività economiche non moleste o poco moleste.
2. Nella zona di completazione del nucleo sono ammesse nuove costruzioni a completazione dell'impianto urbanistico del nucleo storico.
3. Le nuove costruzioni soggiacciono alla presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art. 26 RALE. La domanda di costruzione preliminare dovrà indicare:
 - l'impianto planovolumetrico;
 - l'integrazione urbanistica e planovolumetrica delle costruzioni nella struttura del nucleo;
 - le sistemazioni esterne;
 - le tipologie dei materiali.
4. Parametri urbanistici e edificatori
L'edificazione deve rispettare la tipologia architettonica degli edifici del nucleo adiacente e in base a quanto prescritto dall'art. 33, 33 bis, 33 ter, 33 quater, 33 quinquies delle presenti norme.

Il progetto deve considerare la possibilità di realizzare viottoli e accessi pedonali paesaggisticamente coerenti con l'impianto urbanistico del nucleo.
L'altezza delle costruzioni deve rispettare le altezze degli edifici adiacenti .

5. Distanze

Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto:
 - . a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - . a m 1.50 se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto;
- verso un fondo edificato:
 - . a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - . a m 3.00 verso edifici senza aperture;
- verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - . è ammessa la contiguità.

6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 35 La zona residenziale intensiva speciale

1. La zona residenziale intensiva speciale lungo la strada cantonale è destinata alla realizzazione di abitazioni collettive, commerci e alle attività di servizio di interesse generale non moleste o poco moleste.
2. Parametri urbanistici
Devono essere rispettate le linee di arretramento e di allineamento fissate dal piano del traffico.
3. Parametri edificatori
Valgono i seguenti parametri:
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;
 - altezza minima delle costruzioni al colmo: m 12.00 misurata dalla quota stradale;
 - indice di sfruttamento massimo: 1.4;
 - distanze verso i confini : contiguo o m 5.00;
 - distanza verso la ferrovia: fino a confine.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 36 La zona residenziale intensiva

1. La zona residenziale intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali raggruppate come pure abitazioni collettive e ai servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima della costruzione alla gronda: m 10.00;
 - altezza massima della costruzione al colmo: m 12.00;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.7;
 - indice di occupazione massimo: 40%;
 - superficie permeabile minima: 30%;
 - distanza minima verso i confini: m 4.00.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 37 La zona residenziale semi-intensiva

1. La zona residenziale semi-intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali o individuali raggruppate come pure abitazioni collettive e ai servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori
 - altezza massima della costruzione alla gronda: m 8.50;
 - altezza massima della costruzione al colmo: m 10.50;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.5;
 - indice di occupazione massimo: 40%;
 - superficie permeabile minima: 40%;
 - distanza minima verso i confini: m 3.00.
3. A Caviano, località "Scaiano", per i mappali n. 8-9-10-11-12-240 e 241 le altezze sono misurate dalla quota della strada antiastante.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 38 La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche

1. La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche delimita delle fasce di transizione che permettono la diversificazione del paesaggio.
La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche è destinata alla realizzazione di case mono/bifamigliari, ai servizi d'interesse del quartiere e altre attività non moleste o poco moleste.
2. Parametri paesaggistici
Alfine di garantire gli obiettivi stabiliti dal cpv. 1 la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un progetto paesaggistico per le sistemazioni esterne con particolare attenzione a:
 - gestione del verde;
 - sistemazioni naturalistiche verso i riali;
 - gestione delle pavimentazioni, recinzioni e muri di sostegno;
 - arredi esterni.
3. Parametri edificatori
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 7.00;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 9.00;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.40;
 - indice di occupazione massimo: 25%;
 - superficie permeabile: 60% di cui almeno il 40% a prato e giardini;
 - distanza minima dai confini: m 3.00.
4. Qualora la pendenza del terreno è superiore al 40% è ammesso un supplemento alle altezze di m 1.50, alla condizione che l'edificio mantenga una distanza minima dal confine di m 4.00.
La pendenza superiore al 40% deve essere comprovata con la presentazione delle sezioni ufficiali tracciate sulla facciate laterali della costruzione.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 39 La zona artigianale e commerciale e dei servizi (Quartino ovest)

1. La zona artigianale e commerciale è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere artigianale e di servizio a carattere molesto. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
Nella zona artigianale, commerciale e dei servizi non sono ammessi Grandi generatori di traffico ai sensi della scheda R8 del PD.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 12.00;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 15.00;
 - indice di edificazione massimo: 5 mc/mq;
 - indice di occupazione massimo: 50%;
 - superficie verde minima: 20% della superficie edificabile;
 - distanza minima dai confini: m 5.00.
3. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 40 La zona industriale e artigianale e commerciale (Quartino Est)

1. La zona industriale e artigianale e commerciale è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere industriale, artigianale e commerciale e del terziario avanzato ai sensi della legge per l'innovazione economica del 25 giugno 1997 a carattere molesto. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
Nella zona industriale e artigianale e commerciale non sono ammessi Grandi generatori di traffico ai sensi della scheda R8 del PD.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 16.00;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 19.00;
 - volumetria massima fuori terra :minimo 5 mc/mq;massimo 7 mc/mq;
 - indice di occupazione massimo: 60%;
 - superficie verde minima: 20% della superficie edificabile;
 - distanza minima dai confini: m 5.00.
3. Per comprovati motivi di ordine tecnico il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle altezze fino ad un massimo di m 20.00.
4. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 41 La zona alberghiera

1. La zona alberghiera è destinata esclusivamente alla realizzazione di strutture alberghiere e a tutte le infrastrutture legate direttamente a tale attività ai sensi degli art. 9,11,12 e 14 del regolamento cantonale di applicazione alla legge sugli esercizi pubblici del 3 dicembre 1996.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 10.00;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 12.00;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.8;
 - indice di occupazione massimo: 50%;
 - distanza minima da confini: m 4.00;
 - dove non è specificatamente definita dal piano delle zone (verde privato) almeno il 25% della superficie edificabile deve essere destinato alla realizzazione di strutture per lo svago legato all'infrastruttura alberghiera.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 42 La zona turistica

1. La zona turistica è destinata ad uno sfruttamento turistico e alle infrastrutture legate all'attività turistica.
2. In questa zona è ammessa la realizzazione di appartamenti turistici assegnati in locazione temporanea. Le residenze primarie o secondarie utilizzate dal proprietario all'entrata in vigore del presente articolo possono mantenere il loro regime d'uso.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima della costruzione alla gronda: m 8.50;
 - altezza massima della costruzione al colmo: m 10.50;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.5;
 - indice di occupazione massimo: 40%;
 - superficie filtrante minima: 40%;
 - distanza minima verso i confini: m 3.00.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 43 Piani particolareggiati

1. Il Piano delle zone definisce i comparti destinati all'elaborazione di un piano particolareggiato ai sensi degli art. 54 e 55 della LALPT. L'obiettivo principale del piano particolareggiato è la valorizzazione di alcuni comparti urbanisticamente significativi e specifici per il futuro sviluppo socioeconomico del Gambarogno.

Sono definiti i seguenti piani particolareggiati:

a. **Il piano particolareggiato della riva del lago a Magadino PP1**

La zona tra la riva del lago e la strada cantonale a Magadino è la "porta d'entrata" della costa lacustre del Gambarogno. Lungo il lago, dapprima, e le Bolle, in seguito, si estende un'ampia fascia di territorio di proprietà pubblica (Comune e Patriziato) lungo il quale ritroviamo strutture di interesse pubblico (imbarcadero, parco giochi, porto, posteggi, lido ecc) significative e di interesse regionale.

La presenza dei posteggi posti sulle due sponde del delta non valorizza le potenzialità paesaggistiche del comparto che rappresenta il passaggio dall'ambiente lacustre al piano di Magadino.

Il piano direttore, (piano dei trasporti del locarnese) assegna alla zona dell'imbarcadero il ruolo di snodo di interscambio dei trasporti che deve essere riorganizzato, prevedendo la realizzazione di un Park & Ride.

La necessità di riqualificare il comparto per il suo valore paesaggistico giustifica l'elaborazione di un piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato della riva del lago di Magadino deve permettere di raggiungere i seguenti obiettivi di carattere generale:

- migliorare la fruibilità pubblica della riva del lago mediante la realizzazione di infrastrutture quali il lido e le attività ricreative turistiche in generale, percorsi pedonali, arredi ecc.;
- riordinare lo stazionamento dei posteggi al fine di ridefinire e riassegnare l'uso ricreativo della zona verso il lago;
- delimitare la zona del centro d'interscambio regionale dei trasporti e di un P&R;
- riqualificare l'immagine del centro civico;
- realizzare il centro scientifico-informativo delle Bolle di Magadino.

b. Il piano particolareggiato di Vira PP2

Il nucleo storico di Vira è di particolare valore ambientale per la sua composizione architettonica e per la sua posizione sul lago. La presenza di diversi servizi d'interesse regionale e la particolare attrattività turistico/ricreativa necessitano un processo di riqualifica urbana atta a garantire lo sviluppo futuro delle attività economiche e dei servizi.

L'obiettivo di riordino e di riqualifica urbanistica e di potenziamento della centralità regionale del comparto giustifica l'elaborazione di un piano particolareggiato i cui obiettivi sono:

- definire le misure d'intervento e di gestione del traffico di attraversamento del nucleo e dello stazionamento delle vetture nell'ambito di una riqualifica urbanistica del comparto;
- riqualificare la strada di attraversamento del nucleo in funzione di un miglioramento dell'immagine pubblica dello stesso;
- riassegnare un ruolo di centralità all'area del Municipio e della zona sottostante considerando la possibilità di realizzare infrastrutture di servizio d'interesse regionale;
- riassetto urbanistico e a scopo pubblico del comparto del delta, fino alla zona del "Pozzon", con particolare attenzione ai valori paesaggistici e naturalistici del comparto;
- definire le misure di gestione dell'edificazione e degli spazi pubblici di connessione.

c. Il piano particolareggiato per il porto regionale del Gambarogno a San Nazzaro PP6

Lo stazionamento delle boe pregiudica negativamente l'immagine di alcuni settori della riva del lago.

La revisione del piano direttore cantonale assegna particolare rilievo alla rivalorizzazione delle rive, sia per la loro funzione naturalistica, sia per la loro funzione ricreativa. Il porto regionale rappresenta un obiettivo infrastrutturale prioritario per la regione turistica del Gambarogno. La costruzione del porto regionale è coerente con le scelte pianificatorie fatte lungo le rive del Gambarogno, dove sono previsti interventi di riqualifica e rivalorizzazione differenziati, in funzione delle specificità urbanistiche e paesaggistiche rilevate sul territorio.

Il piano particolareggiato per il porto regionale del Gambarogno a San Nazzaro deve permettere di raggiungere i seguenti obiettivi:

- delimitare l'area per la realizzazione di un porto per ca 280 natanti;
- delimitare gli spazi destinati alle strutture di servizio e posteggio, ecc.;
- determinare gli elementi che garantiscano una riqualifica urbanistica del sito. In particolare gli edifici dovranno permettere una relazione urbanistica tra lago e strada, la struttura del porto dovrà essere integrata nell'andamento naturale della riva e dell'adiacente delta del riale "Cedullo";
- definire le necessarie misure di compensazione forestale e naturalistica.

d. Il piano particolareggiato del delta della Valle di Gerra Gambarogno PP7

Il delta della valle di Gerra è particolarmente ampio, il torrente divide sui suoi lati ampi spazi liberi verdi che conferiscono al delta un aspetto marcatamente più naturale rispetto agli altri delta della regione. Significativa per il suo valore monumentale e paesaggistico è la presenza della Villa Zeli con il suo parco.

Le estremità del comparto sono occupate dagli insediamenti del nucleo storico e dalle strutture di interesse pubblico di valenza regionale e locale.

Il delta comprende anche la parte insediativa del nucleo storico a monte della strada cantonale: quest'ultima determina una cesura urbanistica che taglia il nucleo e rappresenta un pericolo per i cittadini.

Il piano particolareggiato è necessario per recuperare e valorizzare l'immagine dello spazio verde naturale quale elemento di collegamento e correlazione tra i nuclei abitati e quale luogo di incontro per la popolazione residente e turistica, mediante una corretta impostazione urbanistica delle attrezzature pubbliche che consideri e rispetti i valori paesaggistici e naturalistici del comparto.

Gli obiettivi particolari sono:

- salvaguardare la riva naturale e gli elementi paesaggistici esistenti quali alberature, murature, darsene ecc.;
- rivalorizzare la funzione naturalistica dell'area della foce in funzione di una fruizione ricreativa al lago e di una integrazione paesaggistica delle strutture di servizio;
- promuovere la fruizione pubblica del comparto mediante la realizzazione di strutture ricreative e di svago coerenti con i valori naturalistici e paesaggistici esistenti;
- completare i percorsi pedonali lungo il lago attraverso la realizzazione di un sentiero naturale e di punti di sosta e di vista;
- rafforzare la valenza paesaggistica del complesso villa Zeli e parco;
- riorganizzare i flussi di traffico e la delimitazione delle aree dei posteggi, ricucire la rete dei percorsi pedonali volti a recuperare un legame urbanistico tra il delta e il resto del nucleo storico;
- definire gli spazi necessari agli edifici pubblici in funzione di esigenze funzionali di interesse regionale e locale;
- determinare le aree dove è possibile lo sviluppo di insediamenti abitativi, commerciali turistici e artigianali in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica e economica del Comune, coerentemente con l'impianto urbanistico e i valori ambientali del nucleo storico e del delta in generale;
- definire gli elementi urbanistici e architettonici meritevoli per l'immagine del nucleo storico;
- definire gli interventi di moderazione del traffico lungo la strada cantonale quale occasione per un progetto volto a recuperare un legame urbanistico tra il delta e il resto del nucleo storico di Gerra.

e. Il piano particolareggiato località "Pianello" S.Abbondio PP8⁴

La zona "Pianello" rappresenta un importante elemento di collegamento urbanistico tra i nuclei storici di S.Abbondio e di Calgiano. Oltre alla presenza di importanti strutture d'interesse pubblico (2 posteggi) e il valore paesaggistico dei fondi sovrastanti, l'incrocio stradale rappresenta un'opportunità per la valorizzazione del sito a scopo ricreativo e d'incontro, favorendo nel contempo una ricucitura urbanistica tra i nuclei storici.

La zona "Pianello" rappresenta allo stesso tempo la porta d'entrata verso i due nuclei storici. I posteggi esistenti come pure la necessità di dover metter a disposizione dei nuovi posteggi per l'adiacente zona edificabile non accessibile veicolamente e la volontà del Comune di voler limitare l'accesso veicolare ai nuclei esigono un progetto unitario che permetta di riorganizzare la sistemazione dei posteggi, recuperando nel contempo il valore naturalistico del corso d'acqua attualmente coperto.

Gli obiettivi particolari sono:

- definire le aree di parcheggio necessarie al servizio dei nuclei e delle zone residenziali adiacenti;
- delimitare un'area di svago e d'incontro, punti di vista;
- rivalorizzare la funzione naturalistica del corso d'acqua attualmente coperto dal posteggio.

⁴ Art. reinserito a seguito della STA n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013.

CAPITOLO IV - PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 44 La zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico

1. La zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico indica i fondi riservati (totalmente o in parte) destinati agli edifici e alle attrezzature di interesse pubblico.

Art. 45 Edifici di interesse pubblico

1. Gli edifici d'interesse pubblico e i relativi mappali destinati a tale scopo sono:

Magadino

- Chiesa e casa parrocchiale, sala comunale mappale no. 699;
- Oratorio Madonna della neve, mappale no. 697;
- Chiesa San Nicola e centro socio-culturale, mappale no. 189;
- Oratorio San Nicola e Felice mappale no. 1178;
- Oratorio di S. Antonio da Padova a Orgnana, mappale no. 877;
- ~~Ostello natura, mappale no. 53;~~⁵
- Fortino militare, mappale no. 1022;
- Centro regionale dei servizi e raccolta differenziata dei rifiuti, mappale no. 169;
- Centro scolastico a Quartino, mappale no. 421.

Vira

- Oratorio ai Monti di Fosano, mappale no. 1025;
- Oratorio a Fosano, mappale no. 710, 1141, 715.

Piazzogna

- Sede subacquei del Gambarogno.⁶

San Nazzaro

- Cappella di S. Antonio a Casenzano, mappale no. 444;
- Chiesa evangelica, mappale no. 223 e 231;
- Cappella di San Rocco a Vairano, mappale no. 459;
- Ristorante panoramico con alloggio a Vairano, mappale no. 451;
- Stazione FFS, sale di interesse pubblico, giudicatura di pace, mappale no. 173.

Gerra Gambarogno

- Oratorio a Ronco, mappale no. 522;
- Edifici residenziali comunali, posta e negozio mappale no. 433;
- Sottosede dei pompieri del Gambarogno, mappale no. 81;
- Oratorio ai Monti di Gerra, mappale no. 611.

S. Abbondio

- Chiesa e casa parrocchiale, mappale no. 3;
- Amministrazione comunale, mappale no. 26.

⁵ Annullamento approvazione EP 5 Ostello-Natura a seguito della STA n. 90.2011.61 del 29 aprile 2015 (atti retrocessi al Comune per nuova decisione).

⁶ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013.

Caviano

- Dogana, mappale no. 181 e 405;
- ~~Ostello a lago d'interesse regionale, mappale no. 168, 169 e 170;~~⁷
- Cappella di San Bernardo, mappale no. 17;
- Magazzino comunale, mappale no. 245;
- Amministrazione comunale, mappale no. 329.

Indemini

- Amministrazione comunale, mappale no. 312;
- Chiesa parrocchiale e atelier dell'artista, mappale no. 323 e 325;
- Ostello a Indemini, mappale no. 318 e 319;
- Dogana, mappale no. 303;
- Fermata bus e servizi, mappale no. 266;
- Oratorio di S. Anna, fmn 858.

2. Per gli edifici d'interesse pubblico all'interno del perimetro dei piani particolareggiati si rimanda ai singoli piani particolareggiati.

3. Agli edifici di interesse pubblico è assegnato il GdS II.

Art. 46 Attrezzature di interesse pubblico

1. Le attrezzature d'interesse pubblico e i relativi mappali destinati a tale scopo sono:

Magadino

- Cimitero a Magadino, mappale no. 693, 694, 1538, 1539;
- Cimitero a Quartino, mappali no. 1339, 417;
- Centro sportivo regionale, mappale no. 79;
- Azienda forestale del Gambarogno, mappale no. 350;
- Centro di raccolta del verde, mappale no. 348;
- Stand di tiro del Gambarogno, mappale no. 351;
- Parco giochi, mappale no. 153;
- Verde pubblico, mappali no. 698, 614, 1784, 577, 554, 832, 834, 1334, 1224;
- Verde pubblico e spazio informativo regionale e posteggio, mappale no. 28;
- Piazzetta e sosta a Orgnana, mappale no. 631;
- Serbatoio dell'acqua mappali no. 630, 1512, 956, 1287;
- Giardino pubblico, mappale no. 1235;

Vira

- Centrale telefonica, mappale no. 452;
- Serbatoio dell'acqua mq. 1670, mappali no. 808 e 810.⁸;
- Giardino pubblico e sosta a Fosano, mappale no. 709;
- Giardino pubblico a Fosano, mappale no. 1174;
- Verde pubblico discendente sul lago, mappale no. 253.⁹

Piazzogna

- Lido comunale, mappale no. 747, 213, 216;
- Serbatoio dell'acqua potabile, mappale no. 591 e 651;
- Giardino pubblico, mappale no. 236;
- Stazione di pompaggio acqua a lago, mappale no. 236.

⁷ Annullamento approvazione EP2 Ostello a seguito della STA n. 90.2011.83 del 12 febbraio 2014 (atti retrocessi al Comune per nuova decisione).

⁸ AP inserita con decisione DT del 17 gennaio 2014.

⁹ AP inserito con rettifica dell'Ufficio pianificazione locale del 8 novembre 2011.

San Nazzaro

- Riva naturale pubblica, mappali no. 87, 140, 144, 145, 252, 255, 258, 260, 262, 331, 335, 340;
- Giardino pubblico e sosta, mappali no. 1401, 20 e 475;
- Giardino pubblico e sosta, mappali no. 338 e 343;
- Piazza di compostaggio, mappale no. 597;
- Parco giochi a Vairano, mappali no. 1205 e 450;
- Belvedere a Vairano, lappali no. 460, 449, 1371, 1391, 1370, 1321, 172;
- Imbarcadero e Belvedere all'imbarcadero, mappali no. 249 e 248;
- Porticciolo comunale, mappale no. 33;
- Magazzino comunale, mappale no. 1127;
- Lido, mappale no. 167;
- Centrale idroelettrica, 1389;
- Bacino acqua potabile, mappali no. 2059, 783, 782 e 133, 949, 1099.
- Eco-centro, mappali no. 800 e 803;¹⁰

Gerra

- Cimitero, mappale no. 162, 485;
- Imbarcadero, mappale no. 453;
- Piazzetta a Ronco, mappale no. 527;
- Lavatoio e sosta mappale no. 127;
- Serbatoio acqua potabile, mappale no. 6, 570, 130;
- Verde pubblico, mappale no. 436, 55;
- Riva naturale pubblica, mappale no. 720, 724, 725, 728, 727, 726.

S.Abbondio

- Cimitero, mappale no. 4;
- Piazza pedonale, mappale no. 40;
- Giardino pubblico, mappale no. 413, 418 e 419;
- Imbarcadero, mappale no. 241;
- Verde pubblico, mappale no. 242, 241, 239 e 436;
- Lido comunale, mappale no. 246.

Caviano

- Lavatoio, mappale no. 103;
- Lido comunale, mappale no. 313, 314;
- Verde pubblico, 510, 353, 321;¹¹
- Serbatoio acqua potabile.

Indemini

- Cimitero, mappale no. 338;
- Verde pubblico, mappale no. 216, 313, 314, 315, 318 parz;
- Serbatoio dell'acqua mappale, no. 252, 860;
- Lavatoio, mappale no. 216.

2. Per le attrezzature di interesse pubblico all'interno del perimetro del piano particolareggiato si rimanda ai piani particolareggiati specifici.
3. Alle attrezzature di interesse pubblico è assegnato il GdS II.

-

¹⁰ AP inserita con decisione DT del 29 aprile 2014.

¹¹ Annullamento approvazione AP3 Verde pubblico sul fmn 602 a seguito della STA n. 90.2011.41 del 12 febbraio 2014 (atti retrocessi al Comune per nuova decisione).

Art. 47 Edifici e attrezzature private di interesse pubblico

Gli edifici e le attrezzature private e i relativi mappali destinati a tale scopo sono:

1. Magadino
 - Ostello a Orgnana, mappale no. 869.
2. Agli edifici e attrezzature private di interesse pubblico è assegnato un GdS II.

CAPITOLO V - PIANO VIARIO

Art. 48 Elementi del piano del traffico

1. Il piano del traffico definisce tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.
2. Il piano del traffico riporta i seguenti elementi e condizioni vincolanti:
 - le strade,
 - i percorsi pedonali e piste ciclabili;
 - i posteggi pubblici;
 - i trasporti pubblici;
 - le linee di arretramento e di costruzione;
 - le alberature;
 - sentieri e passi pedonali;
 - le teleferiche e funivie.

Art. 49 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strada principale;
 - strada di collegamento;
 - strada di raccolta;
 - strada di servizio.
2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 50 Linee di arretramento e di allineamento

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate nel piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. In mancanza delle linee di arretramento e di allineamento lungo le strade valgono le seguenti distanze:
 - verso le strade cantonali: m 5.00;
 - verso le strade comunali : m 3.00;
 - verso le strade pedonali e ciclabili: m 3.00;
 - verso i sentieri: m 3.00.
4. In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo di arretramento e di allineamento in particolare:
 - per costruzioni di piccola entità quali posteggi, pergolati, cinte e siepi, costruzioni interrato;
 - per le costruzioni principali quando è dimostrato che il fondo non può essere razionalmente edificato altrimenti.

Art. 51 Percorsi pedonali e ciclabili

1. I percorsi pedonali e ciclabili si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali;
 - sentieri e passi pedonali;
 - percorso pedonale panoramico d'interesse paesaggistico e comprensoriale;
 - sentiero escursionistico;
 - ciclopista;
 - corsia ciclabile.
2. Lungo le strade pedonali e i sentieri è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove è possibile, anche il transito dei pedoni. Lungo le strade pedonali è ammesso l'accesso veicolare ai residenti.

L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Il comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 52 Il percorso pedonale panoramico di interesse paesaggistico e comprensoriale

1. Il percorso pedonale panoramico d'interesse paesaggistico e comprensoriale è un collegamento lungo le strade veicolari/ pedonali e i sentieri esistenti tra il nucleo storico di Quartino, lungo tutta la fascia collinare, fino a Caviano. Il percorso pedonale panoramico comprensoriale d'interesse paesaggistico e comprensoriale collega gli elementi naturali e paesaggistici meritevoli di protezione e di salvaguardia, i beni culturali e i nuclei storici e dovrà essere attrezzato con soste, cartelli indicatori ecc.
2. La struttura e gli arredi (piazzole di sosta, cartelli indicatori ecc) dovranno essere previsti nell'ambito di un progetto unitario.
3. Al fine di salvaguardare la prospettiva verso il lago, tutte le costruzioni previste a valle del sentiero pedonale panoramico di interesse paesaggistico e comprensoriale soggiacciono alle prescrizioni dell'art. 32 delle norme di attuazione.

Art. 53 Autorimesse e posteggi

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatorio la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (unione svizzera dei professionisti della strada)
2. I posteggi necessari sono così stabiliti
 - 1 posto auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui superficie utile lorda è superiore ai 100 mq un posto auto supplementare per ogni frazione di 100 mq;
 - per uffici 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
 - per negozi, commerci e laboratori 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
 - per attività industriali e artigianali e di servizio, da determinare caso per caso in proporzione al personale impiegato, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni due addetti;
 - per ristoranti, caffè, bar, e simili: 1 posto auto ogni 6 posti a sedere;
 - per strutture alberghiere e simili: 1 posto auto per ogni camera.

Per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (unione svizzera dei professionisti della strada).

Per la Sezione di Magadino per il calcolo dei posteggi fa stato il Rcpp.

3. Qualora la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile il Municipio procede all'incasso di un contributo sostitutivo pari ad almeno il 30% del costo di un posteggio compreso il valore del terreno.

Art. 54 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono secondo la loro caratteristica costruttiva in:
 - posteggi all'aperto;
 - posteggi coperti.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

Magadino

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Orgnana	1693 - 896 - 897	27
P2	Centro sportivo	97	
P3	Quartino scuole	1596	33

Vira

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Imbocco per la stazione	92	2
P2	"Roncaccio"	78	14
P3	Ronco	583 - 584	7

Piazzogna

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1 ¹²	A valle del nucleo	30 - 32	18
P2	Lüera	1071	9
P3 ¹³	Al Frunt	290-291	8
P4	Ai monti	853	13
P5 ¹⁴	Nucleo	8 - 933	10

San Nazzaro

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Mossana	1245	20
P2	Mossana	1349	6
P3	Alabarda	88	13
P4	Nucleo di Vairano	510	15
P5	nucleo di Vairano	564	11
P6	Nucleo di Vairano	454 - 455 - 1419	9
P7	Parco giochi Vairano	1205 - 450	6
P8	Nucleo di Vairano	1231	6
P8 coperto	Nucleo di Vairano	1231	8
P9	Nucleo di Vairano	654	6
P10	Taverna	111 - 131	18
P11	Chiesa evangelica	233	5
P12	Strada litoranea	88	3
P13	Strada litoranea	88	10

¹² Annullamento approvazione del posteggio P1 a seguito della STA n. 90.2011.43 del 12 febbraio 2014 (atti retrocessi al Comune per nuova decisione).

¹³ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013.

¹⁴ Posteggio inserito con rettifica dell'Ufficio pianificazione locale del 8 novembre 2011.

P14	Taverna	89	6
P15	Casenzano	20	15
P16	Magazzino comunale	347 - 348	15
P17	Morinasc	1397 - 172	5
P18	Imbarcadero	249 - 250	8
P19	Stazione	173	23
P20	Lungo la strada cantonale	171	24

Gerra

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Ronco	946 - 947 - 126 128 - 129	20
P2	Cheventino	103	3
P3	Monti	645 - 643	30

S. Abbondio

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Località "Cassinet"	442	15
P3	Località "Vignascia"	274	18
P4 coperto	Località "Vignascia"	274	15
P5	Lungo la strada verso Ranzo	170 - 263	17
P6	Tornante strada cantonale	556	6
P7	Lido comunale	500	6

Caviano

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P2	Scaiano	251	15
P3 coperto	Scaiano	251	4
P4	Ronco	271	11
P5	Scaiano	269	7
P6	Nucleo di Caviano	354	6
P7	Nucleo di Caviano	502	6
P8	Nucleo di Caviano	469	5

Indemini

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Municipio	312	6
P2	Idacca	747 - 748 - 749 750 - 751	22
P3	Arbieta	345	10
P4	Lungo la strada cantonale	290 - 291 - 295 296 - 297 - 298 299 - 301 - 302	25
P5	Municipio, posteggio coperto	311 e 312	15

3. Per i posteggi all'interno dei piani particolareggiati si rimanda ai singoli piani.

4. Parametri edificatori

Indemini: altezza massima posteggio coperto P5 : m 3.00

Art. 55 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione:
 - autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.00 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta;
 - di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;
 - tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m 3.50 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
 - muri di cinta, siepi, scarpate ecc devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche;
 - di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali quando l'accesso è possibile attraverso una strada comunale; deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale.

Art. 56 Alberature

1. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.
2. Le alberature sono realizzate dal Comune.
Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.
Sono conteggiabili gli indici della relativa zona edificabile.
3. Il Municipio stabilisce, attraverso un regolamento, la gestione delle alberature.

CAPITOLO VI - PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 57 Definizione

1. Il piano dei servizi tecnologici riporta il tracciato degli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e per l'evacuazione delle acque luride.
2. Il piano dei servizi tecnologici non ha carattere vincolante. In tal senso si rimanda al piano di smaltimento delle acque e al piano generale dell'acquedotto.

CAPITOLO VII - NORME VARIE E FINALI

Art. 58 Registro degli indici

1. Nel registro degli indici sono in particolare annotati il trasferimento degli indici, i frazionamenti di terreni aventi incidenza sugli indici, gli accordi tra i privati in deroga alle distanze e le autorizzazioni a titolo precario.

Art. 59 Entrata in vigore

1. Il piano regolatore entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

CAPITOLO VIII - ESTRATTO NORME PR '85 E SUCCESSIVE VARIANTI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 30 Territorio fuori dalle zone edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile del piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano del paesaggio, e dal diritto cantonale d'applicazione.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT, e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 40 Punti di vista

Per la protezione del panorama il Piano indica i punti panoramici da rispettare e valorizzare, i quali determinano le seguenti prescrizioni complementari a quelle del piano delle zone.

1. Per i punti panoramici principali designati sul piano del paesaggio con il colore rosso: l'ubicazione delle costruzioni devono permettere la formazione di canali di vista che si ottengono maggiorando le distanze fra edifici.

Distanza minima fra edifici: metri 10.00

Art. 45 Zona senza destinazione specifica

La zona senza destinazione specifica è quella parte di territorio fuori dalle zone edificabili per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici di utilizzazione. Essa comprende in particolare i terreni improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze delle zone edificabili, ecc.

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 55 Zona AN 1 Ampliamento del nucleo

1. Comprende parte del mappale no. 287 della Sezione di Gerra Gambarogno.
2. L'edificazione deve essere realizzata sulla base di un progetto unitario globale ed inserirsi perfettamente nell'aspetto ambientale del nucleo. La realizzazione può essere effettuata a tappe.
3. Interventi
Costruzioni concesse: residenziali e turistiche.
Indice di sfruttamento massimo: 0.5
La distanza minima dai confini è stabilita in m 3.00.
Possono essere concesse deroghe alle distanze tra edifici all'interno dell'edificazione.
4. I tetti devono essere a falde, pendenza compresa fra il 30% e il 40%, copertura in tegole tradizionali rosse o brune.
Sono vietati i tetti piani.
E' autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti rivolte a sud.

Art. 57 Zona Rr4 di ristrutturazione

Comprende la zona tra il sedime della ferrovia e la strada cantonale a Est del nucleo di Gerra Gambarogno.

1. In questa zona è ammessa la realizzazione di costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e amministrative e attività economiche non moleste.
2. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni è obbligatorio il rispetto delle linee di costruzione fissate da piano di dettaglio 1:500. Dove non sono fissate le linee di arretramento valgono i fili di facciata esistenti o le distanze previste per le strade.
3. L'edificazione fuori terra è concessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - profondità massima dell'edificio principale m 11,00 misurati dalla linea di costruzione, dove queste manchino i m 11,00 sono fissati dal filo di facciata esistente o a partire dall'arretramento previsto verso le strade
 - la profondità massima può essere aumentata di m 2,00 per la realizzazione degli spazi di servizio quali rampe, scale, lift e corpi tecnici in generale
 - altezza massima degli edifici: alla gronda m 12,00 al colmo m 14,00 l'altezza è misurata dalla quota della strada antistante in mezzera della facciata
4. Distanze verso proprietà altrui
Verso fondi in edificati:
a confine senza aperture, a m 1,50 con aperture
Verso fondi edificati:
m 3,00 verso edifici

a confine senza aperture con l'accordo dei confinanti

5. Altre distanze

Per le distanze verso le strade e le piazze, verso i riali e i sentieri, dove sono fissate diversamente dal Piano di dettaglio 1:500 valgono le prescrizioni previste dal Piano regolatore del Comune del Gambarogno.

6. Per ragioni di natura urbanistica e ambientale il Municipio può vietare realizzazione di posteggi. In tal caso verrà prelevato il contributo sostitutivo previsto dall'art. 53 NAPR del Gambarogno.

7. Il presente articolo sostituisce l'art. 57 NAPR approvato dal CdS il 12 ottobre 1985.

Art. 58 Zona R3 Residenziale intensiva

Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici (art. 13 LE): m 10.00.

Altezza massima degli edifici al colmo: m 12.00.

Per la costruzione di rampe di accesso ad autorimesse o depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di m 1.50 per lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata.

Indice di occupazione massimo: 30%

Indice di sfruttamento massimo: 0.6

Distanza minima dai confini: m 4.00 per lunghezza di facciata fino a m 22.00 (art. 14).

Altezza minima dei locali d'abitazione (art. 25 RALE): m 2.30.

Sono concesse facilitazioni per costruzioni su grandi superfici (art. 27) impianti turistici (art. 28).

Il tetto piano è ammesso qualora sia adibito a spazio abitabile (terrazza, giardino praticabile).

Materiale di copertura: tegole rosse o brune.

Art. 60 Zona R2 Residenziale estensiva¹⁵

Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici alla gronda m 9.0; al colmo m 11.00;

Indice di sfruttamento massimo 0.5

Indice di occupazione massimo 30%

Distanza minima dal confine m 3.0 per lunghezza di facciata fino a m 20.0 (art. 14).

Art. 66 Zona R2s Residenziale estensiva con prescrizioni speciali

Nella zona residenziale estensiva R2s è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti ed altre attrezzature turistiche, nonché relative costruzioni accessorie.

¹⁵ Art. modificato con rettifica dell'Ufficio pianificazione locale del 21 dicembre 2015.

L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.3.

L'indice di occupazione massimo è del 20%.

L'altezza massima degli edifici (secondo LE) è di m 7.00, e di m 9.00 al colmo, ritenuto che il colmo non superi la quota della strada cantonale retrostante (ad eccezione della tratta compresa tra il nucleo di Vira e l'inizio delle Bolle di Magadino).

Per ragioni di sicurezza il piano di calpestio dei locali abitabili non deve essere inferiore alla quota di 197 m/sm.

La distanza minima dai confini è fissata in m 5.00 (la delimitazione tra proprietà dello Stato a lago e la proprietà privata è considerata quale confine).

La lunghezza massima della facciata a lago è m. 20.00.

Il tetto piano è ammesso qualora sia adibito a spazio abitabile (terrazza, giardino praticabile).

Materiale di coperture: tegole rosse o brune.

Art. 67 Zona R3s Residenziale semi-intensiva con prescrizioni speciali

Nella zona residenziale semi-intensiva R3s è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti ed altre attrezzature turistiche, nonché relative costruzioni accessorie.

L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5.

L'indice di occupazione massimo è del 20%

L'altezza massima degli edifici (secondo LE) è di m 9.00.

L'altezza massima degli edifici al colmo è di m 11.00.

La distanza minima dai confini è fissata in m 5.00 (la delimitazione tra proprietà dello Stato a lago e proprietà privata è considerata quale confine).

La lunghezza massima della facciata a lago è di m 20.00.

Il tetto piano è ammesso qualora sia adibito a spazio abitabile (terrazza, giardino praticabile).

Materiale di copertura: tegole rosse o brune.

Art. 68 Zona MA di mantenimento

1. E' la zona nella quale hanno priorità la protezione e la salvaguardia dell'ambiente lacuale.
2. E' permessa la costruzione di nuovi arredi di giardino quali pergolati eventuali posteggi, ecc. a condizione che l'ambientamento e la salvaguardia della zona, della vegetazione pregiata e dei passaggi pedonali lo consentano.
3. Il Municipio, d'intesa con le Autorità Cantionali, ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni del presente articolo per opere d'interesse pubblico e parapubblico come installazioni balneari e portuali.

D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 72 Zona EP-AP

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico. Le abitazioni sociali previste in dette zone dovranno essere realizzate nello spirito e nella tipologia delle disposizioni definite per le zone adiacenti.

In particolare:

zona NV3 per il mappale no. 370 ed ev. adiacenti (Sezione di Gerra Gambarogno).

Zona Rr4 per i mappali no. 433 e no. 434 (Sezione di Gerra Gambarogno) limitatamente alle prescrizioni relative al numero dei piani abitabili, dell'altezza degli edifici, al tipo di copertura e alle distanze.

Zona R3 per il mappale no. 275 (Sezione di S. Nazzaro).

Art.73 Interesse pubblico di proprietà privata

Comprende le superfici adibite o riservate per gli edifici privati di interesse pubblico. Eventuali interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti devono essere giustificati da necessità funzionali.

Per trasformazioni non di interesse pubblico fanno stato le norme edificatorie delle zone confinanti.

Il tetto piano è ammesso qualora sia adibito a spazio abitabile (terrazza, giardino praticabile).