

24. JUNI 2014

No. reg.:

PO

NE

FEG

GA

FEC

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

visto il Piano Particolareggiato (PP) quale autorizzazione a costruire relativo al porto regionale del Gambarogno, comprensivo di un Rapporto di impatto ambientale (RIA), della Domanda di dissodamento e della Domanda di costruzione,

presentati dal Municipio del Gambarogno il 25 novembre 2013,

richiamati gli artt. 53 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1) e 71 ss. del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst, RL 7.1.1.1.1),

considera quanto segue.

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	3
1.1.	SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	3
1.2.	IL PROCESSO PIANIFICATORIO	3
1.3.	IL PIANO PARTICOLAREGGIATO QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	4
1.4.	COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE	4
1.5.	L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE	5
1.6.	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	6
1.7.	GARANZIA DELLA PROPRIETÀ.....	7
1.8.	PARITÀ DI TRATTAMENTO	7
1.9.	ESAME DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE E COORDINAMENTO DELLE PROCEDURE.....	7
2.	PREMESSE FORMALI	9
2.1.	ITER PROCEDURALE	9
2.2.	ATTI TRASMESSI	10
2.3.	OSSERVAZIONI GRAFICHE	10
3.	IL PP QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	11
3.1.	PIANO PARTICOLAREGGIATO	11
3.2.	DOMANDA DI COSTRUZIONE	19
4.	AUTORIZZAZIONI COORDINATE.....	41
4.1.	DOMANDA DI DISSODAMENTO	41
4.2.	AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA (ART. 38 LPAC)	43
4.3.	AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SUI CORPI D'ACQUA (ARTT. 8 E 9 LFSP E ART. 25 LCP)	43
4.4.	AUTORIZZAZIONE PER IMPIANTI E ATTIVITÀ NEI SETTORI PARTICOLARMENTE MINACCIATI (ART. 19 LPAC).....	44
4.5.	AUTORIZZAZIONE PER L'INTRODUZIONE DI SOSTANZE SOLIDE NEL LAGO (ART. 39 LPAC)	44
4.6.	CONCESSIONE DEMANIALE	45
4.7.	AUTORIZZAZIONE PER UN IMPIANTO DI STAZIONAMENTO NATANTI AI SENSI DELL'ART. 28 RLCALNI	45
5.	ATTI D'IMPUGNAZIONE.....	46
6.	DISPOSITIVO.....	46
7.	COMUNICAZIONE.....	55
8.	ALLEGATI.....	57
9.	ANNESI.....	58

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101), *“la pianificazione territoriale è volta a un'appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e a un ordinato insediamento del territorio.”*

Questo postulato è sviluppato dalla Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). Giusta l'art. 1 LPT il suolo deve essere utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. A tal fine la pianificazione deve tenere conto delle condizioni naturali come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia. Con misure pianificatorie è poi necessario sostenere in particolare gli sforzi tesi a:

- proteggere le basi naturali della vita (come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio – pure tutelati dagli artt. 73, 74, 76, 77 e 78 Cost.);
- creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- promuovere la vita sociale, economica e culturale nelle singole parti del Paese e decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Paese e la difesa nazionale.

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Nel sistema della LPT il processo pianificatorio si svolge in tre tappe, corrispondenti ad altrettanti livelli decisionali: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione.

Il Piano direttore (PD) è lo strumento strategico per eccellenza a livello cantonale. E' in questo piano che, previa procedura d'informazione e partecipazione (art. 4 LPT, artt. 4 e 5 Lst), si stabiliscono le grandi linee dell'organizzazione del territorio cantonale in un'ottica di sviluppo sostenibile e si assicura il coordinamento delle attività di rilevante incidenza territoriale (art. 8 cpv. 1 Lst). Esso vincola le autorità e non i privati (art. 16 Lst); pertanto, le scelte della pianificazione direttrice vanno concretizzate nella successiva pianificazione dell'utilizzazione, svolta principalmente dai Comuni mediante lo strumento del piano regolatore comunale (PR), vincolante per ognuno.

Il PR è adottato nell'ambito di una procedura in cui è garantita la partecipazione democratica (art. 4 LPT) e la protezione giuridica (art. 33 seg. LPT). La sua funzione principale è quella di disciplinare in modo dettagliato l'uso del territorio, che deve essere suddiviso, giusta l'art. 14 LPT, almeno nella zona edificabile (art. 15 LPT), agricola (art. 16 LPT) e protetta (art. 17 LPT). Al diritto cantonale è poi conferita la facoltà di prevedere altre zone (art. 18 LPT). Tutto quanto sopra deve avvenire in conformità con il PD (art. 6 e 26 LPT).

Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione ed i vincoli da osservare nell'edificazione e di riservare le superfici necessarie per l'urbanizzazione e per le altre costruzioni per scopi pubblici (cfr. artt. 20, 21 e 23 Lst).

Infine, la procedura d'autorizzazione a costruire (licenza edilizia) traspone l'ordinamento stabilito dal PR al livello di progetto edilizio; quest'ultima fase risponde allo scopo di verificare la conformità col PR (art. 22 LPT) e costituisce pertanto uno degli strumenti attraverso i quali il PR trova concreta attuazione.

1.3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Il piano particolareggiato costituisce uno strumento della pianificazione territoriale analogo al PR, nella misura in cui anch'esso permette di stabilire scopo, luogo e misure dell'uso ammissibile del suolo (cfr. artt. 19 cpv. 1 e 51 prima frase Lst)

Esso si distingue invece dal PR per il grado di definizione, più di dettaglio, con cui regola l'utilizzazione, come pure per il fatto che è impiegato per una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica e del paesaggio, oppure la realizzazione d'interesse pubblico (art. 51 Lst).

Esso vale quale autorizzazione a costruire (ai sensi della legge edilizia cantonale e della legge sulle strade) se definisce il progetto di costruzione nel dettaglio di una domanda di costruzione (art. 53 cpv. 1 Lst).

Si tratta di uno strumento che conferisce in particolare ai Comuni la possibilità di operare con maggior celerità ad esempio nel caso di edifici di interesse pubblico. Si pensi a costruzioni come scuole o centri sportivi, o porti, acquedotti comunali, discariche (ma anche musei o cinema multisala costruiti come edifici privati d'interesse pubblico) per i quali l'ente pubblico può elaborare sin dall'inizio un progetto edilizio a grado di dettaglio della domanda di costruzione. In questi casi la legge prevede che con l'approvazione del piano particolareggiato sia rilasciata l'autorizzazione a costruire.

Il PP quale autorizzazione a costruire lascia immutate le caratteristiche fondanti dei due strumenti originari (PP e domanda di costruzione), coordinando e unendo le due procedure. E' evidente il vantaggio temporale che deriva dallo svolgere le procedure pianificatoria ed edilizia congiuntamente, invece che una dopo l'altra. L'unica differenza, rispetto al regime della legge edilizia, consiste nel fatto che la licenza viene rilasciata dal Consiglio di Stato - e non dal Municipio (cfr. art. 10 Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991, LE, RL 7.1.2.1) - contestualmente all'approvazione del piano ed all'evasione dei ricorsi (art. 53 cpv. 2 lett. d Lst).

1.4. COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PP è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. 52 cpv. 1 in comb. con art. 27 cpv. 1 Lst).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PP (artt. 55 cpv. 1 e 29 Lst), dispone di un pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997, RL 1.1.1.1, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le au-

torità subordinate, cui deve essere lasciato *“il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti”*.

1.5. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE

Giusta l'art. 15 LPT le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (cpv. 1); quelle sovradimensionate devono essere ridotte (cpv. 2). Le loro ubicazioni e dimensioni vanno coordinate al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio (artt. 1 e 3 LPT). In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio (cpv. 3).

In generale, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

In particolare, un terreno può essere assegnato alla zona edificabile, se è idoneo ad essere costruito e sarà prevedibilmente necessario all'edificazione, urbanizzato ed edificato entro 15 anni, anche in caso di sfruttamento coerente delle riserve interne d'utilizzazione delle zone edificabili esistenti (art. 15 cpv. 4 LPT).

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

A norma dell'art. 16 LPT le zone agricole comprendono invece i terreni idonei all'utilizzazione agricola o all'orticoltura o i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.

Le zone protette comprendono infine i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive, i paesaggi particolarmente belli e quelli con valore naturalistico o storico-culturale, i siti caratteristici, i luoghi storici e i monumenti naturali e culturali, i biotopi per gli animali e i vegetali degni di protezione (art. 17 LPT).

L'art. 15 LPT pone pertanto le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al di sotto di questa soglia l'azzonamento è escluso a priori. Non basta, invece, che i requisiti legali siano tutti dati, e in modo chiaro e incontrovertibile, perché l'inserimento in zona edificabile si imponga: un'area, infatti, può avere caratteristiche fisiche tali da poter rispondere alla definizione legale di più zone. Ad esempio, può prestarsi

sia all'edificazione, sia all'agricoltura o può contenere valori naturali e paesaggistici che ne impongono la protezione a dispetto delle altre idoneità. Bisogna inoltre considerare che, per la loro funzione eminentemente pianificatoria, i criteri enunciati, di regola, possono riferirsi solo a interi comparti, e non a singole particelle; essi intervengono in una prospettiva generale, d'ordine superiore, che li rende inadeguati a risolvere i problemi attributivi di terreni isolati.

Oltre a quanto sopra esposto, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb; RS 814.01), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.6.

1.6. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Le legislazioni federali sulla protezione dell'ambiente e sulla pianificazione del territorio chiariscono la connessione fra protezione dell'ambiente e pianificazione del territorio, che già si desume dall'art. 73 Cost.

Con specifico riferimento ai piani di utilizzazione si osserva quanto segue. Con l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986 (OIF, RS 814.41), il Consiglio federale ha stabilito per la protezione della popolazione dai rumori valori limite di incidenza: fra questi vi sono i valori limite delle immissioni (art. 13 e 15 LPAmb), i valori di pianificazione (art. 23 LPAmb), inferiori ai precedenti, ed i valori di allarme, superiori ai primi (art. 19 LPAmb). Questi valori sono presentati in modo differenziato a seconda della fonte di rumore, del giorno e della notte e dei diversi gradi di sensibilità dati alle singole zone d'utilizzazione.

Ciò presuppone che alle zone d'utilizzazione vengano assegnati appositi gradi di sensibilità, e più precisamente il grado di sensibilità I alle zone che richiedono una protezione fonica elevata (zone ricreative), il grado di sensibilità II alle zone in cui non sono ammesse aziende moleste (zone destinate all'abitazione e per edifici e impianti pubblici), il grado di sensibilità III alle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste (zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e zone agricole) e infine il grado di sensibilità IV alle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste (zone industriali) (art. 43 OIF).

Il compito di provvedere affinché nei regolamenti edili o nei piani di utilizzazione dei Comuni siano assegnati i gradi di sensibilità alle zone d'utilizzazione incombe ai Cantoni (art. 44 OIF). In Ticino questa esigenza è stata recepita dall'art. 30 cpv. 1 cifra 7 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst, RL 7.1.1.1.1), secondo il quale il regolamento edilizio attribuisce appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

In particolare, nelle nuove zone edificabili, devono essere rispettati i valori di pianificazione fissati dal Consiglio federale (art. 23 LPAmb e art. 29 OIF): di conseguenza nuove zone edificabili e nuove zone che richiedono una protezione fonica elevata possono essere delimitate soltanto laddove le immissioni foniche non superano i valori di pianificazione o dove questi valori possono essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv 1 LPAmb).

1.7. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è garantita dall'art. 26 cpv. 1 Cost. Tale garanzia non è tuttavia assoluta: in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost.).

Giusta l'art. 36 Cost., una limitazione della garanzia della proprietà è possibile, a condizione che abbia una base legale (restrizioni gravi devono essere previste dalla legge) (cpv. 1), che sia giustificata da un interesse pubblico (cpv. 2) e che sia proporzionata allo scopo (cpv. 3). L'essenza della garanzia della proprietà è intangibile (cfr. cpv. 4).

a) Base legale

In adempimento dell'art. 75 Cost. e degli artt. 14 LPT e 18 seg. Lst, il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone, di cui stabilisce la disciplina. Il PR, adottato dal legislatore comunale e soggetto a referendum, costituisce la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà.

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza relativa, considerato che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, ogni interesse pubblico è fondamentalmente atto a giustificare una limitazione della proprietà, nella misura in cui lo scopo prefisso non è di natura esclusivamente fiscale o contrario ad altre norme di rango costituzionale.

c) Proporzionalità

Secondo la giurisprudenza, una limitazione della proprietà non può eccedere ciò che è necessario per raggiungere l'interesse pubblico perseguito. Se lo scopo può essere raggiunto con misure meno incisive, adottarne di più ampia portata significherebbe violare il principio della proporzionalità e di conseguenza pure il disposto costituzionale di cui all'art. 36 cpv. 3 Cost.

1.8. PARITÀ DI TRATTAMENTO

In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. E' quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

1.9. ESAME DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE E COORDINAMENTO DELLE PROCEDURE

a) Nel caso che ci occupa, il PP ha a valere quale autorizzazione per la costruzione di un porto per battelli da diporto con più di 100 posti d'ormeggio; in base all'all. 1 n. 13.3 Ordinanza del 19 ottobre 1988 concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente (OEIA; RS 814.011), esso richiede l'esperimento dell'esame dell'impatto sull'ambiente (EIA).

b) Nel caso di specie, si è inoltre evidenziata la necessità di rilasciare altre autorizzazioni, oltre a quella edilizia, e segnatamente:

- autorizzazione di dissodamento (art. 5 Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991, LFo, RS 921.0);
- autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua (art. 38 Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991, LPaC, RS 814.20);
- autorizzazione per interventi sui corpi d'acqua (artt. 8 e 9 della Legge federale sulla pesca del 24 gennaio 1991, LFSP, RS 923.0, e dell'art. 25 della Legge cantonale sulla pesca e sulla protezione dei pesci e gamberi indigeni del 26 giugno 1996, LCP, RL 8.5.2.1);
- autorizzazione per impianti e attività nei settori particolarmente minacciati (art. 19 LPaC e art. 32 Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998, OPaC, RS 814.201);
- autorizzazione per depositi di materiale a lago (art. 39 LPaC);
- autorizzazione per impianto di stazionamento natanti (art. 28 Regolamento della Legge cantonale d'applicazione alla Legge federale 3 ottobre 1975 sulla navigazione interna del 22 novembre 1982, RLCALNI, RL 7.4.5.1);
- concessione demaniale (art. 10 Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986, RL 9.4.1.1).

Giusta l'art. 1 cpv. 1 della legge sul coordinamento delle procedure del 10 ottobre 2005 (Lcoord, RL 7.1.2.3), nei casi in cui la costruzione o la trasformazione di un edificio o di un impianto necessiti decisioni di più autorità (autorizzazioni, concessioni, accordi, approvazioni o decisioni di risanamento), si dà luogo al coordinamento, allo scopo (art. 2 Lcoord) di armonizzare cronologicamente e materialmente le decisioni e di accelerare le procedure.

L'art. 25a LPT dispone che i principi del coordinamento trovino applicazione per analogia anche nel caso di piani di utilizzazione (nel cui novero rientrano i piani regolatori e i piani particolareggiati ai sensi artt. 18 ss e 51 ss. Lst; cfr. art. 3 cifra 6 Lcoord), quando si rendesse necessario pronunciare contemporaneamente decisioni o conferire autorizzazioni. Quale esempio va citata l'attribuzione di terreno boschivo alla zona edificabile (ciò che richiede il dissodamento, cfr. art. 12 LFo), oppure un atto volto a costituire la base pianificatoria di un'opera ben precisa, per la quale sono necessarie altre autorizzazioni.

La Lcoord tiene conto di questa esigenza: all'art. 7 cpv. 2 lett. b, individua la procedura direttrice in quella relativa al piano d'utilizzazione, se non è richiesta una concessione (art. 7 cpv. 2 lett. a Lcoord) e se per lo svolgimento di un eventuale esame dell'impatto sull'ambiente non è applicabile un'altra procedura (cfr. art. 7 cpv. 1 Lcoord), nel qual caso queste procedure svolgono prioritariamente la funzione direttrice. Per *procedura direttrice* s'intende la procedura da applicare – in sostituzione di tutte le procedure relative alle decisioni accentrate – per giungere alla decisione globale, ossia alla decisione che riunisce tutte le decisioni accentrate per effetto del coordinamento (cfr. art. 3 cifre 1, 2 e 3 Lcoord).

Nel caso che ci occupa, come detto è necessario svolgere l'EIA; l'all. 1 al Regolamento di applicazione dell'ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente del 20 marzo 2007 (ROEIA, RU 9.2.1.1.6) rimanda

poi alla procedura relativa alla pianificazione dell'utilizzazione. Pertanto, anche in applicazione dell'art. 7 cpv. 1 Lcoord, è direttrice la procedura di PP quale autorizzazione a costruire.

Giusta l'art. 10 Lcoord, nell'ambito della procedura relativa ai piani d'utilizzazione, è autorità direttrice – incaricata di svolgere il coordinamento delle procedure e di emanare la decisione globale (artt. 6 e 12 Lcoord) – quella competente per l'approvazione dei piani d'utilizzazione; nel caso in esame è conseguentemente autorità direttrice il Consiglio di Stato (CdS) (cfr. art. 29 Lst).

2. PREMESSE FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- a) In data 29 gennaio 2013, il Municipio ha inviato al DT il progetto di PP quale autorizzazione a costruire relativo al Porto regionale del Gambarogno, la domanda di dissodamento e il RIA, corredato dalla Domanda di costruzione, per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 e 53.2 lett c Lst e 71 RLst, sul cui merito il Dipartimento si è espresso il 22 maggio 2013;
- b) il PP quale autorizzazione a costruire è stato posto in consultazione dal 10 giugno al 9 luglio 2013 per il periodo di 30 giorni, con il deposito atti presso la cancelleria (art. 71 RLst). Entro il termine fissato non sono pervenute al Municipio osservazioni e richieste scritte;
- c) il PP quale autorizzazione a costruire è stato sottoposto al legislativo comunale con messaggio municipale n. 35 del 29 luglio 2013 e n. 36 del 29 luglio 2013. La Commissione per la pianificazione del territorio, la Commissione della Gestione, la Commissione delle petizioni, la Commissione delle opere pubbliche hanno trasmesso il loro rapporto al Consiglio comunale che, nella seduta del 30 settembre 2013, ha adottato il PP quale autorizzazione a costruire proposto dal Municipio (art. 53 cpv. 2 lett. c e 27 cpv. 1 Lst e art. 72 RLst);
- d) in seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione del PP quale autorizzazione a costruire e la pubblicazione della domanda di costruzione, della domanda di dissodamento e del RIA, sono state regolarmente annunciate nel Foglio Ufficiale n. 93 del 19 novembre 2013, agli albi comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale, dal 25 novembre al 27 dicembre 2013 (art. 53 cpv. 2 lett c, 27 cpv. 2 Lst, art. 73 RLst e art. 6 cpv. 2 e 3 LE);
- e) nel termine stabilito (art 74 cpv. 1 RLst) non sono stati inoltrati al Consiglio di Stato ricorsi contro il contenuto del PP quale autorizzazione a costruire;
- f) nel termine stabilito (art. 74 cpv. 1 RLst) è stata inoltrata al Consiglio di Stato un' opposizione contro il contenuto della domanda di dissodamento;
- g) nel termine stabilito (art. 74 cpv. 1 RLst) sono state inoltrate al Consiglio di Stato due opposizioni contro la domanda di costruzione;
- h) in data 25 novembre 2013, il Municipio del Gambarogno ha presentato al Consiglio di Stato formale domanda di approvazione del PP quale autorizzazione a costruire con gli allegati che documentano il rispetto della proce-

dura di adozione. Successivamente, in data 28 aprile 2014, il Municipio ha trasmesso l'opposizione al dissodamento e le opposizioni alla domanda di costruzione e i relativi scritti mediante le quali queste opposizioni sono state tutte ritirate.

Alla luce dell'iter procedurale descritto, il Comune ha ottemperato correttamente alle disposizioni di cui agli artt. 53 Lst e 71 RLst.

2.2. ATTI TRASMESSI

2.2.1. PP quale autorizzazione a costruire

a Piano particolareggiato

- Piano delle zone e dell'urbanizzazione (agosto 2013, 1:500);
- Regolamento edilizio (agosto 2013);
- Rapporto di pianificazione (agosto 2013);
- Piano del perimetro del PP (agosto 2013, 1:1'000).

b Domanda di costruzione

- Domanda di costruzione (fascicolo Ottobre 2013 e successivi complementi febbraio – marzo 2014);
- Domanda di autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua ai sensi dell'art. 38 LPac;
- Domanda di autorizzazione per interventi sui corpi d'acqua ai sensi degli artt. 8 e 9 LFSP e art. 25 LCP;
- Rapporto di impatto ambientale.

2.2.2. Altri atti

- Domanda di dissodamento (15 ottobre 2013);
- Progetto di rimboschimento compensativo – Relazione tecnica e piani.
- Domanda di autorizzazione per un impianto di stazionamento natanti
- Domanda di concessione demaniale.

2.3. OSSERVAZIONI GRAFICHE

Sono state riscontrate delle incongruenze d'ordine grafico in prossimità del perimetro del PP verso la strada cantonale. Il CdS va a colmare questa lacuna con una modifica d'ufficio che non muta nella sostanza il PP e non ha ripercussioni sulla domanda di costruzione.

Gli atti del PP presentati per approvazione adempiono i requisiti formali stabiliti dalla Lst.

3. IL PP QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

3.1. PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1.1. Consultazione dei servizi dello stato

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini della presente decisione. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni..... 20.05.2014
- Ufficio della natura e del paesaggio 03.04.2014
- Sezione protezione aria, acqua e suolo 14.05.2014
- Ufficio corsi d'acqua 18.04.2014
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti..... 14.01.2014
- Ufficio caccia e pesca 15.04.2014
- Ufficio del demanio..... 07.05.2014
- Sezione forestale 18.12.2013 – 10.06.2014
- Gruppo rive laghi..... 12.05.2014
- Sezione degli enti locali..... 05.12.2013

3.1.2. Considerazioni generali

Prima dell'avvenuta aggregazione degli ex Comuni del Gambarogno, ai sensi dell'articolo 4 lettera f) dello statuto consortile, al Consorzio competeva l'elaborazione e l'adozione di varianti di Piano regolatore o di Piani particolareggiati che eccedono il puro interesse comunale (nel caso di interesse esclusivamente locale il Consorzio permetterebbe una delega utile all'adozione della variante in forma autonoma al singolo Comune), come per il Piano particolareggiato in esame.

Il presente progetto pianificatorio, seppur non esattamente uguale in ogni sua componente a quello oggi in esame, è già stato infatti proposto dal Consorzio dei Comuni del Gambarogno ed oggetto di Esame preliminare del 31 luglio 2009 da parte del Dipartimento del territorio.

Il Municipio ha tuttavia deciso di rifare l'Esame preliminare del PP6 del Porto del Gambarogno per elaborare, contestualmente al Piano Particolareggiato, anche la Domanda di costruzione e poter così procedere ai sensi dell'art. 53 Lst. Sul nuovo progetto di PP, il DT si è espresso con esame del 22 maggio 2013.

Il perimetro del Piano Particolareggiato qui in esame è stato approvato nell'ambito della revisione del Piano regolatore del Comune del Gambarogno (vedi ris. gov. n. 4082 del 21 luglio 2011).

Nell'ambito della citata approvazione della revisione del PR, il CdS scriveva:

"In riferimento agli accordi presi nei vari incontri in direzione DT e con gli uffici cantonali si ricorda che il piano particolareggiato avrebbe tuttavia do-

vuto regolare anche gli aspetti di relazione con il nucleo, in particolare per quanto riguarda la passeggiata a lago, nonché definire le ubicazioni dei posti boa da smantellare (...)"

Dagli studi realizzati nell'ambito del PD, emerge la necessità che la ricettività e le relative dimensioni delle infrastrutture sono da coordinare all'interno di ogni bacino e sono definite, in un ampio discorso pianificatorio, di comune accordo tra i Comuni interessati e il Cantone.

Per la sponda del Gambarogno, in relazione alle risultanze degli studi citati ed in seguito a scelte d'ordine politico, per questioni d'ordine pianificatorio e di sviluppo socio-economico, è stato ritenuto idoneo realizzare un'unica grande struttura portuale.

Per quanto riguarda la sistemazione dei natanti, lo scrivente Consiglio ricorda che con la costituzione di nuovi posti barca nei porti si intende perseguire un riordino degli stazionamenti dei natanti e al contempo favorire il progressivo smantellamento di singoli attracchi privati in contrasto con gli obiettivi ambientali e procedere alla soppressione dei campi boa.

La revisione del Piano direttore nella scheda P7 – Laghi e rive lacustri, oltre alla passeggiata a lago, prevede la formazione di un porto regionale a S. Nazzaro. Tale proposta, che permetterà il riordino degli ormeggi a lago sulla fascia costiera del Gambarogno, è oggetto di uno specifico Piano particolareggiato (PP6). In questo senso, va da sé che debba essere garantita la continuità della passeggiata a lago, oltre che nel PP6 medesimo, in particolare a complemento del tracciato esistente, lungo la riva (fondi limitrofi fmn. 1130, 32 e segg.) in direzione foce a nord-est, come meglio esposto nel cap. 4).

Il CdS condivide e richiama quanto esposto dal DT in sede d'esame preliminare, il quale riteneva opportuno che per la navigazione di diporto - vista l'importanza per l'economia turistica della regione e per lo svago dei residenti – fosse elaborata una specifica scheda anziché la sola menzione del porto regionale. In tale scheda sarebbero stati trattati i temi relativi agli attracchi temporanei, la salvaguardia dei porti locali storici di pregio formale e culturale, la creazione dei posteggi sulla riva per il deposito di piccole imbarcazioni, la problematica dei campi boa, la disponibilità di ormeggi turistici, la formazione di impianti funzionali per il varo dei natanti (gru, rampe di alaggio), ecc.

Sebbene l'Ente pianificante non abbia ritenuto necessario elaborare una simile scheda, la relazione di pianificazione resta anche silente sui motivi che hanno condotto a tale rinuncia." (pag. 43 della decisione governativa n. 4082)

Nell'ambito della stessa procedura, il CdS non ha approvato tutta la fascia compresa tra la strada cantonale e il lago, in quanto la documentazione presentata non affrontava il tema della passeggiata a lago, né in qualità di infrastruttura né in qualità di elemento di collegamento tra le zone AP-EP poste sulla riva (per i dettagli della decisione si rimanda alle pagg. da 67 a 72 delle decisioni governative n. 4082 del 21 luglio 2011).

La pianificazione e costruzione del porto dovranno garantire e prevedere quegli elementi di interfaccia con il resto della riva lago (ad esempio la passeggiata a lago).

3.1.3. Obiettivi del PP

Gli obiettivi del PP 6 sono esplicitati nell'art. 43 delle NAPR:

- *“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.”*

Come descritto nel Rapporto di pianificazione, il progetto del Porto si inserisce in un contesto pianificatorio più ampio, che è quello della fascia compresa tra la strada cantonale e il lago. In questo senso, il DT aveva chiesto in sede di EP che il Comune presentasse, parallelamente alla richiesta di approvazione del PP del porto, anche la pianificazione della riva lago per Esame preliminare.

Gli studi in merito alla riva lago non sono tuttavia ancora ad uno stadio di avanzamento tale da poter supportare la variante di PR. Gli studi in merito alla viabilità lenta, legata ad una misura dei Programmi di agglomerato (INF 5), e alla passeggiata a lago su tutta la riva sono oggi in corso. Questi studi consentiranno di consolidare la pianificazione in divenire in una visione d'insieme.

In questo quadro d'insieme dovrà quindi trovare soluzione (così come riportato nell'EP del 2009 a pag. 5) la passeggiata a lago fra il porto e il nucleo di Bustello lungo il tratto di riva ricostruito. Essa è un elemento determinante per l'interesse pubblico e la fruibilità del porto.

Il CdS ricorda che la stessa doveva, infatti, essere parte integrante del PP6. Per ragioni legate ad una necessità da parte del Comune di accelerazione dei tempi di adozione e approvazione del porto regionale, il CdS conviene a che il tratto di passeggiata a lago tra il porto e il nucleo di Bustello sia precisato e definito nell'ambito di una successiva variante di PR riguardante tutta la riva lago del Gambarogno.

3.1.4. Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione

a Spazio riservato alle acque (art. 3 Regolamento edilizio)

In base all'Ordinanza sulla protezione delle acque, lo spazio riservato alle acque stagnanti e ai corsi d'acqua deve essere definito in base a due sole categorie: lo “Spazio riservato ai corsi d'acqua” ai sensi dell'art. 41a OPAC e lo “Spazio riservato alle acque stagnanti” ai sensi dell'art. 41b OPAC.

Il CdS modifica d'ufficio l'art. 3 del Regolamento edilizio e il piano grafico conformandoli alla legislazione vigente, come indicato nel piano e al cap. 3.1.5.

b Protezione delle acque

A causa delle limitate dimensioni del collettore, il metodo di smaltimento delle acque meteoriche della piazzuola di travaso è stato modificato su richiesta dell'Ufficio della protezione e della depurazione delle acque.

L'articolo 4 del Regolamento edilizio deve essere quindi aggiornato in conformità del progetto pubblicato per quanto riguarda lo smaltimento di queste acque.

Il CdS modifica pertanto d'ufficio l'art. 4 del Regolamento edilizio così come riportato al cap. 3.1.5.

c Edificio a servizio del porto ed edificio corpo posteggi e depositi (art. 7 e 8 Regolamento edilizio)

La pianificazione particolareggiata determina l'ingombro massimo dell'edificio del porto nonché l'altezza dello stesso espresso in mslm.

L'edificio del porto è caratterizzato da un buon inserimento nel territorio. Le modifiche apportate rispetto alla domanda di costruzione precedente hanno consentito di adeguare la struttura ai luoghi, contenendo il suo impatto, in particolare per quanto attiene l'altezza.

Per quanto riguarda il corpo dedicato ai posteggi e deposito carburante si ritiene che l'inserimento nel contesto territoriale così come la relazione con l'edificio del porto siano adeguati.

Trattandosi di una procedura coordinata con la Domanda di costruzione, nell'ambito della verifica degli aspetti di sicurezza dell'accesso al posteggio, è emerso un problema legato alla visibilità in uscita dallo stesso.

La soluzione progettuale prevede la riduzione del numero definitivo di posti auto, aspetto disciplinato sia nell'art. 9 NAPP, in termini di numero massimo di posti auto ammessi, sia nel Piano delle zone, con l'indicazione di 36 posti auto esterni e 32 posti auto coperti.

Al fine di rendere conformi lo strumento pianificatorio e la licenza edilizia, il CdS stralcia dal Piano delle zone l'indicazione del numero dei posti auto mantenendo l'indicazione del numero massimo ammissibile nel Regolamento edilizio.

d Spazio in acqua destinato alle imbarcazioni (art. 9 Regolamento edilizio)

Il Comune ha fissato nei piani grafici la superficie lacuale in cui il progetto prevede il pontile e i posti barca; la stessa è disciplinata dall'art. 9 del Regolamento edilizio.

Il numero dei posti barca da stazionare al Porto regionale del Gambarogno si basa su tre elementi:

- gli studi di base effettuati nell'ambito del PD;
- l'eliminazione dei campi boe esistenti al fine di riordinare le rive;
- la sopportabilità della nuova infrastruttura in termini paesaggistici e ambientali.

La pianificazione locale, oltre a recepire gli indirizzi del PD vincolanti per le autorità, deve verificare la sostenibilità della proposta pianificatoria, e in questo caso anche edilizia, del dimensionamento del porto.

Il numero dei posti barca, come riportato a pag. 9 del Rapporto di pianificazione, è stato definito mediante un calcolo per il dimensionamento del porto. Il Comune si è avvalso di un rilievo dello stato di fatto e ha provveduto alla riorganizzazione degli ormeggi, tenendo conto dell'eliminazione dei campi boe sulle rive del lago per prevedere un riordino delle stesse. In particolare a pag. 10 del Rapporto di pianificazione si descrive come si intende compiere la riorganizzazione degli ormeggi e il riordino della riva.

Sulla base dei calcoli del dimensionamento del Porto, il Comune conferma il vincolo per realizzare un impianto di 287 posti barca.

L'operazione implica lo smantellamento di ca 173 posti barca lungo la riva del Gambarogno, sui 348 complessivi, con riferimento e in conformità alla lettera del CdS al Municipio del Gambarogno del 13 maggio 2014.

Il CdS ricorda che, i posti barca rimanenti (175) presso i restanti campi boe previsti nelle Sezioni comunali più periferiche rispetto all'impianto portuale sottostanno in ogni caso al principio secondo cui

“Essi hanno funzione transitoria e saranno eliminati con la realizzazione di impianti portuali.” (vedi art. 26 cpv.2 RLCALNI).

Il CdS nella sua lettera del maggio 2014, fa inoltre riferimento allo spostamento dei barconi di lavoro della ditta Ferrari, che oggi sono ubicati all'interno del perimetro del PP oggetto della presente risoluzione che dovranno trovare nuova ubicazione.

e Passeggiata a lago e percorso a lago (art. 11 e 12 Regolamento edilizio)

Il Piano regolatore in vigore prevede, per il comparto in oggetto, la formazione di una passeggiata a lago il cui tracciato è illustrato mediante linea puntinata nera lungo la riva (●●●) completamente sulla riva.

Di principio il CdS ritiene di poter condividere la definizione dei vincoli pianificatori relativi alla passeggiata a lago per la tratta che si estende dal fmn 1130 verso sud-ovest attraversando la struttura del porto pubblico. Questi devono garantire, per tutti gli utenti, una percorribilità pubblica continua e di qualità.

Considerato come attualmente la continuazione della passeggiata verso nord-est non sia ancora effettiva, occorre prevedere un raccordo con il marciapiede della strada cantonale, comunque utile anche quando la passeggiata sarà completata.

Per il lato nord-est del comparto l'arretramento della passeggiata rispetto al vincolo fissato dal Piano regolatore in vigore è condiviso come proposto dal Comune; per contro non si ritiene adeguato e sufficientemente sostenuto da valide argomentazioni il sentiero a lago proposto sul lato sud-ovest del porto.

Al riguardo sono confermate le osservazioni contenute nella lettera del 22 gennaio 2014 della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità all'attenzione del Municipio, sul “Masterplan” della riva lago del Comune di Gambarogno, e che sono qui di seguito riportate integralmente, per quanto riguarda la tratta (6) Comparto nuovo porto Regionale – Gerra.

“Anche lungo la tratta compresa fra il Comparto nuovo porto Regionale al fmn 156 (dopodiché il problema non sussisterebbe) risulta incomprensibile la mancanza di un percorso pedonale lungo la riva, contraddistinta dalla presenza di alcune aree pubbliche esistenti, che fungerebbe da prolungamento dei percorsi già previsti.

Si deve altresì riconoscere che questa tratta sia caratterizzata da una tipologia di riva contraddistinta sostanzialmente da muri/muretti a lago e superfici libere (spiaggette), sicché occorrerebbe uno sforzo maggiore ai fini di una messa in rete delle diverse aree pubbliche esistenti tramite la passeggiata.”

Il CdS ricorda che, per essere annoverati come tali, i percorsi a lago, a meno di giustificate ragioni e dopo attenta ponderazione di eventuali interessi contrapposti, devono prioritariamente essere realizzati lungo la riva, come peraltro correttamente ripreso nel vigente Piano regolatore (cfr. linea puntinata nera).

La soluzione proposta solleva comunque importanti interrogativi circa l'adeguatezza del raccordo della passeggiata con il sentiero a lago in corrispondenza del punto più a sud-ovest del posteggio del porto in relazione alla pronunciata pendenza della riva (che determinerebbe una pendenza del raccordo stimato ca. del 20%).

Eventuali problematiche puntuali (quali ad esempio di franamento del terreno) devono essere approfondite e valutate in merito alla possibilità di adottare interventi di sistemazione da effettuare contestualmente alla realizzazione della passeggiata a lago. A testimonianza delle carenze analitiche vi è il fatto che nella domanda di costruzione non compare il sentiero a lago menzionato.

Il Comune del Gambarogno sta compiendo attualmente degli studi relativi alla pianificazione e progettazione della passeggiata a lago lungo tutta la riva lago comunale, da Magadino a Dirinella, che costituiranno uno studio di base per la pianificazione di tutta la riva lago; comparto che il CdS, in sede di approvazione della revisione del PR, non aveva approvato (per i dettagli della decisione si rimanda alle pagg. da 67 a 72 delle decisione governativa n. 4082 del 21 luglio 2011).

In ragione degli studi pianificatori in atto e ritenuta inopportuna la proposta di sentiero adottata, il CdS non approva il sentiero a lago riportato nel Piano delle zone e dell'urbanizzazione e stralcia d'ufficio dall'art. 13 del Regolamento edilizio il riferimento al sentiero a lago (vedi cap. 3.1.5).

Il CdS rinvia gli atti al Comune affinché completi il PP 6 mediante una variante di PP.

In regime transitorio rimane in vigore il tracciato indicativo della passeggiata a lago del PR in vigore.

3.1.5. Regolamento edilizio

Qui di seguito sono espone le modifiche del Regolamento edilizio che si rendono necessarie per ragioni formali o di legalità. Le parti aggiunte o modificate sono indicate in **grassetto** o a ~~carattere~~ ~~barrato~~.

a Art. 3

L'articolo di norma viene modificato d'ufficio conformandolo alla legislazione in vigore (OPAc) (vedi cap. 3.1.4.a).

Art. 3 Spazio riservato alle acque stagnanti e ai corsi d'acqua

- Il Piano particolareggiato

~~la zona di protezione delle acque superficiali (art. 41b-c OPAc);~~

- lo spazio riservato ai corsi d'acqua **alle acque stagnanti** (art. 41 b epv. 4 OPAc);

- lo spazio riservato ai corsi d'acqua (art. 41a epv. 2 OPAc).

2. ~~Nella zona di protezione delle acque superficiali sono ammesse opere poiché di~~ **Nello spazio riservato alle acque è consentito realizzare impianti se questi sono ad** ubicazione vincolata e **d'interesse pubblico** ai sensi dell'art. 41c (OPAc).

b Art. 4

Così come descritto al cap. 3.1.4.b, il CdS modifica d'ufficio l'art. 4 rendendolo conforme al progetto del Porto.

Art. 4 Protezione delle acque

1. Le acque luride prodotte dall'edificio di servizio e dalla cucina/bar e quelle di sentina ~~come pure le acque provenienti dalla piazzuola di travaso dei carburanti, dovutamente trattate attraverso una fossa di decantazione e un separatore per oli e benzine,~~ devono essere evacuate nel collettore consortile.
2. Le acque meteoriche dei tetti e dei piazzali possono essere scaricate nel lago, previo passaggio attraverso un separatore dei fanghi.
3. **Le acque meteoriche dell'area di travaso devono essere fatte passare attraverso un dissabbiatore e un separatore a coalescenza per oli e benzine, prima di essere scaricate nel lago. La stessa deve essere munita di una vasca di contenimento di dimensioni sufficienti per raccogliere l'intero contenuto dei veicoli di rifornimento.**
3. 4. E' vietata l'esecuzione di lavori di manutenzione, pulizia o riparazione sui natanti all'interno del porto che possono potenzialmente causare l'inquinamento delle acque, fatta eccezione per il rifornimento dei natanti, lo svuotamento delle acque fecali o di sentina che possono essere eseguiti unicamente presso i punti appositamente previsti.

c Art. 13

Così come descritto al cap. 3.1.4.e, il CdS stralcia i riferimenti al sentiero a lago.

Art. 13 Passeggiata e sentiere a lago

1. Il Piano particolareggiato definisce la passeggiata e il sentiero a lago.
2. [...]
3. ~~Il sentiero a lago all'interno dell'area forestale è considerato quale "utilizzo nocivo" ai sensi della Legge forestale cantonale, può avere una larghezza massima di m 1.50 e pavimentato in calcestre.~~

3.1.6. Rapporto di pianificazione e verifica sostenibilità finanziaria**a Sostenibilità finanziaria e Programma di realizzazione**

Tenuto conto della Direttiva "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione" del 1° settembre 2007 e della documentazione presentata dal Comune, si evince che per l'anno 2012 l'autofinanziamento del Comune del Gambarogno si attesta a fr. 5 mio circa.

Considerando l'investimento iniziale e i ricavi previsti, in base a quanto riportato nel documento "Porto comunale al Sass di Sciatt San Nazzaro (Comune del Gambarogno) Analisi economica-finanziaria" del prof. Orlando Nosetti, il CdS ritiene sostenibile il PP del Porto regionale.

3.2. DOMANDA DI COSTRUZIONE

3.2.1. Verifica della domanda da parte dei servizi dello Stato

La documentazione relativa alla domanda di costruzione è stata esaminata dai Servizi dello Stato, che hanno formulato i loro preavvisi indicando oneri e condizioni alla licenza edilizia.

La raccolta dei preavvisi è avvenuta per il tramite dell'Ufficio domande di costruzione (UDC).

3.2.2. Condizioni e oneri alla licenza edilizia

Ufficio dei corsi d'acqua

Il rifacimento parziale della copertura esistente del riale temporaneo è autorizzata ai sensi dell'art. 38 LPAc.

La misura AC.10 del RIA, rimessa a cielo aperto parziale del nuovo riale temporaneo a valle della strada cantonale, dovrà essere funzionale e garantire la sicurezza idraulica del comparto;

Tutte le misure di compenso dovranno essere realizzate integralmente.

Ufficio della caccia e della pesca

L'Ufficio esprime un preavviso favorevole nel rispetto delle seguenti condizioni:

- divieto di scaricare a lago qualsiasi tipo di materiale o sostanza, anche se non inquinano l'acqua (art. 39 LPAc) in assenza di un'apposita autorizzazione;
- i lavori non dovranno creare intorbidamenti delle acque del lago nel periodo di riproduzione del pesce persico + lucioperca (divieto a partire da inizio aprile fino ad inizio giugno)+coregoni e salmerino (divieto a partire da metà novembre fino a fine gennaio).

Per i compensi di tipo naturalistico è richiamato il preavviso espresso nel RIA

Area dell'esercizio e della manutenzione

Il Preavviso è favorevole in conformità al piano di variante 500-D di 2014d.

Dovrà essere creato un posteggio per handicappati al piano inferiore della struttura.

Sezione amministrativa immobiliare

Preavviso positivo con le seguenti considerazioni:

- il riordino dei campi boe, a seguito dell'organizzazione del nuovo porto rispetterà i contenuti della lettera del 13 maggio 2014 con la quale il Consiglio di Stato dichiara il suo assenso al Piano particolareggiato di riordi-

no, approvato dal Municipio del Comune del Gambarogno in data 24 aprile 2014 con risoluzione municipale n. 466/2014.

- le condizioni d'uso del demanio pubblico tra la Repubblica e Cantone Ticino ed il Comune di Gambarogno sono già state concordate.

Sezione forestale

Preavviso favorevole, riservata la decisione di dissodamento.

Sezione della mobilità

Preavviso favorevole a condizione che il posteggio sia realizzato considerando le misure costruttive atte a migliorare la visibilità degli accessi all'autosilo come indicato nel piano 500-D-di214d, Comune di Gambarogno, Porto di Gambarogno, verifica della viabilità (stato di fatto 60 Km/h), Sciarini SA datato 08.05.2014.

Per quanto attiene alla sistemazione interna dell'autosilo (posteggi) si rimanda alle osservazioni dell'Area esercizio e manutenzione.

Servizio navigazione

Preavviso favorevole alle seguenti condizioni:

- Sulla base del Capitolo 25 - Segnalazioni della via navigabile - dell'Ordinanza sulla navigazione interna, ONI -747.201.1- dell'8 novembre 1978 (Stato 1° gennaio 2013), l'istante dovrà richiedere la posa della segnaletica necessaria secondo le vigenti disposizioni.
- Secondo l'articolo l'art. 1 del Regolamento della legge cantonale d'applicazione alla legge federale 3 ottobre 1975 sulla navigazione interna del 22 novembre 1982 del 31 marzo 1993, RL 7.4.5.1.1, l'autorità competente per la segnaletica della via navigabile é la Sezione della circolazione. Si segnala che, dovrà essere posata una segnaletica per le due entrate al porto, ed eventuali altri segnali secondo l'allegato 4 dell'Ordinanza sulla navigazione interna (ONI) (eventuali segnali di divieto, d'obbligo, di limitazione e di raccomandazione). Consigliamo di prendere contatto con la Sezione della circolazione, servizio navigazione, per una visione e valutazione di una corretta. La domanda per la posa della segnaletica dovrà essere inoltrata alla Sezione circolazione con una planimetria dettagliata.
- Il frangionde dovrà essere segnalato con luci di riferimento.

Laboratorio cantonale

Preavviso favorevole per l'esercizio pubblico di tipo Ristorante, dotato di 73 posti interni (di cui 30 posti in veranda) e di una cucina di 39 mq, alle seguenti condizioni:

- per i locali dove si svolgono attività con derrate alimentari deve essere rispettata l'Ordinanza del DFI del 23 novembre 2005 sui requisiti igienici

(ORI, RS 817.024.1), in particolare le prescrizioni al Capitolo 2 (articoli 7-20) e al Capitolo 3 (articolo 21);

- ai sensi dell'articolo 12 dell'Ordinanza del 23 novembre 2005 sulle derrate alimentari e gli oggetti d'uso (ODerr, RS 817.02), l'inizio dell'attività deve essere notificato al Laboratorio cantonale. I formulari di notificazione sono disponibili alla pagina di sportello del sito del Laboratorio cantonale.

Ai sensi dell'articolo 102 cpv. 2 del Regolamento della legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (RLear) del 16 marzo 2011, nell'ambito del rilascio del preavviso di cui all'articolo 7 cpv. 2 della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) del 1° giugno 2010, il Laboratorio cantonale preleva un'adeguata tassa. L'importo di Fr. 100.00 verrà fatturato all'istante e incassato direttamente dal Laboratorio cantonale.

A titolo abbondanziale si ricorda che l'apertura di un esercizio alberghiero e di ristorazione è soggetto ad autorizzazione, da richiedere all'Ufficio del commercio e dei passaporti.

Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo

Protezione dell'aria

Stazione carburante

L'impianto di distribuzione di carburante deve essere dotato di un sistema per il recupero dei vapori di benzina durante i travasi dall'autocisterna al serbatoio (fase I).

L'impianto deve essere equipaggiato con i dispositivi di sorveglianza automatica per il monitoraggio del funzionamento dei sistemi di recupero dei vapori. Il dispositivo di sorveglianza automatica deve segnalare ogni anomalia o interruzione del funzionamento del sistema di recupero e disattivare automaticamente l'erogazione di benzina, al più tardi entro 72 ore, se la disfunzione non viene tempestivamente eliminata (fase II).

Detto dispositivo di sorveglianza, deve essere approvato dall'Autorità federale.

I serbatoi devono essere dotati di una valvola di controllo della pressione sulla condotta di sfiato alle condizioni fissate dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM).

Devono essere predisposti i punti per la misura del flusso volumetrico del gas di ritorno secondo il manuale per il collaudo degli impianti di recupero dei vapori di benzina, dell'UFAM.

Prima di entrare in servizio l'impianto deve essere collaudato dall'ispettorato UPSA (per maggiori dettagli consultare il seguente link: http://www.agvs.ch/fileadmin/agvs/dokumente/dienstleistungen/umwelt/tsi/20130909_Messpartner_i.pdf) e, se del caso, sottoposto a successivi controlli periodici.

Impianto di ventilazione

Viene preavvisato favorevolmente l'impianto proposto a condizione che venga alzato lo sbocco del camino ad 1 metro al di sopra della quota 204,60 e/o 2 metri dal tetto piano calpestabile dell'edificio.

Sull'estremità dello sbocco è ammessa la posa di un bicono se l'impianto non dispone di un separatore per l'acqua piovana, ma non altri dispositivi che ostacolano il flusso verticale dei fumi.

La cappa di aspirazione della cucina deve comunque essere dotata di un filtro ignifugo per grassi.

Prevenzione dei rumori

In merito alla domanda di costruzione in oggetto e in particolare per gli aspetti legati alla concomitante procedura pianificatoria riteniamo soddisfatti i disposti dell'art. 31 OIF. Il progetto prevede infatti che lungo il lato che costeggia la strada cantonale non siano previste finestre ma piuttosto elementi trasparenti fissi, a garanzia di protezione dei locali sensibili al rumore.

Certificata la conformità del progetto alla normativa istituita dalla Legge federale del 7 ottobre 1983 sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), in particolare dall'art. 11, all'Ordinanza federale del 15 dicembre 1986 contro l'inquinamento fonico (OIF), per il tramite delle valutazioni foniche presentate (cfr. Rapporto di impatto ambientale nr. 12/63/02.001 aggiornato al 15.10.2013 e relativo complemento del 18 marzo 2014 inerente le nostre richieste del 4 febbraio 2014), vengono imposte le seguenti condizioni tecniche, costruttive e d'esercizio:

- l'esercizio pubblico previsto dovrà adottare delle direttive di comportamento e informazione alla clientela, soprattutto con l'utilizzo della parte esterna. Se necessario sarà da prevedere l'impiego di personale di sicurezza;
- l'esercizio pubblico dovrà attenersi agli orari normali previsti dalla legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear);
- negli spazi adibiti all'esercizio non sarà possibile lo svolgimento di manifestazioni o d'intrattenimenti musicali di alcun genere. Per eventi di carattere straordinario e sporadico va richiesta di volta in volta l'autorizzazione dell'autorità comunale;
- l'eventuale musica riprodotta dovrà essere di sottofondo, confinata all'interno dell'edificio;
- la veranda/terrazza potrà essere aperta unicamente sul fronte lago, come indicato dal perito (cfr. complemento RIA del 18.3.2014 fig. 3);
- le condizioni sopra descritte dovranno essere formalizzate nel contratto d'affitto in modo tale che il gerente e il gestore siano al corrente delle limitazioni imposte.

Qualora si volesse modificare o estendere le attività sopra descritte e indicate nel citato complemento del RIA del 18.03.2014, in particolare effettuare manifestazioni o intrattenimenti musicali regolari, si dovrà presentare una nuova domanda di costruzione per cambiamento di destinazione corredata da una perizia fonica in conformità alle normative federali in materia (LPAmb, OIF e OSLa) e alla norma SIA 181 edizione 2006.

- sul fronte strada si dovranno prevedere delle finestre fisse senza possibilità di apertura (nemmeno per la pulizia), ossia degli elementi edili trasparenti senza cerniere e maniglie (cfr. RIA 15.10.2013 cap4.2.3 a pag. 44);

- la pompa di calore prevista (Alphinnotec LW310L) dovrà essere posizionata nel locale deposito al livello -1, come previsto nei piani di progetto, con la presa e la resa dell'aria stabilita dal perito (cfr. aggiornamento RIA 18.3.2014 fig. 5). Nel caso in cui si volesse modificare il tipo (aria-aria, split estremo, ecc.) o la posizione della pompa di calore sarà necessario presentare una domanda di costruzione di variante al fine di poter rivalutare la compatibilità dell'impianto con la legislazione federale in materia di protezione fonica;
- i dati relativi alla pressione sonora della pompa di calore dovranno corrispondere scrupolosamente a quelli elencati nella scheda tecnica del fabbricante (vedi allegato 1 complemento RIA del 18.3.2014);
- nei canali di aspirazione e di espulsione dell'aria della pompa di calore si dovranno prevedere dei silenziatori debitamente dimensionati, come stabilito dal perito nel complemento di RIA del 18.3.2014;
- l'impianto di ventilazione della cucina previsto (/air SIMPLEX modello SSG 2.5) posizionato sul tetto come descritto nel complemento di RIA del 18.3.2014 (vedi fig. 7) dovrà funzionare per un massimo di 8 ore nel periodo diurno (07:00/19:00) e per un massimo di 4 ore nel periodo notturno (19:00/07:00), tempistica utilizzata dal perito per le valutazioni foniche;
- i dati relativi alla potenza sonora dell'impianto di ventilazione dovranno corrispondere scrupolosamente a quelli elencati nella scheda tecnica del fabbricante (vedasi allegato 2 complemento RIA del 18.3.2014);

Se dopo la messa in esercizio degli impianti tecnici si dovessero riscontrare lamenti da parte del vicinato a causa del rumore eccessivo, l'istante dovrà provvedere a verificare, tramite misurazioni acustiche, l'entità delle immissioni foniche e il rispetto dei limiti d'esposizione al rumore fissati dall'OIF. Queste verifiche dovranno essere eseguite seguendo i parametri stabiliti dall'allegato 6 dell'OIF ed utilizzando degli strumenti conformi alle direttive dell'allegato 2 dell'OIF e dell'apposita Ordinanza federale sugli strumenti di misura (RS 941.210) e sottoposte alla nostra attenzione per approvazione. Nel caso in cui i limiti d'esposizione al rumore risultassero superati gli impianti non potranno funzionare e dovranno essere immediatamente resi conformi dal punto di vista fonico.

L'isolamento acustico degli elementi edili esterni e di quelli di separazione dei locali sensibili al rumore come pure delle scale e degli impianti tecnici dell'edificio deve corrispondere alle regole riconosciute nell'edilizia. Come tali valgono in particolare le esigenze minime previste dalla norma SIA 181 (edizione 2006), come indicato agli articoli 32 e 33 dell'OIF.

Per regolare e limitare i rumori provenienti dal cantiere e dal traffico indotto dovrà essere rispettata, durante tutte le fasi dei lavori, la Direttiva sul rumore dei cantieri del 2 febbraio 2000, aggiornata al 24 marzo 2006, edita dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM).

Si dovranno pertanto adottare in particolare i seguenti provvedimenti atti a contenere nella massima misura possibile la molestia:

- lavori edili rumorosi => provvedimenti gruppo: B
- lavori edili molto rumorosi => provvedimenti gruppo: C
- trasporti edili => provvedimenti gruppo per GdS II e II - A

Le limitazioni delle emissioni devono essere inasprite se è certo o probabile che gli effetti, tenuto conto del carico inquinante esistente, divengano dannosi o molesti (art. 11 cpv. 3 LPAmb).

Deve inoltre essere rispettata anche l'Ordinanza federale del DATEC sul rumore delle macchine all'aperto del 22 maggio 2007 (ORMAp, 814.412.2). Essa riprende la direttiva europea in materia (2000/14/CE), in base alla quale per le macchine e per gli apparecchi equipaggiati secondo lo stato riconosciuto della tecnica valgono i valori limite d'emissione fonica indicati nell'Ordinanza stessa.

In conclusione si invita l'istante a fare in modo che tutte queste condizioni e tutti i provvedimenti necessari al rispetto delle normative sopraelencate siano concretizzati ed inseriti nei capitolati d'appalto.

Risparmio energetico

La precertificazione Minergie, necessaria in accordo al Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008, deve essere inoltrata alla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

La certificazione provvisoria Minergie sarà ritenuta valida quale verifica energetica dell'edificio a comprova di un uso razionale dell'energia, del rispetto delle prescrizioni in materia di risparmio energetico, e di sfruttamento delle energie rinnovabili (art.34 RUEn).

Protezione e depurazione acque

Fase di cantiere

Le acque reflue artigianali dovute alle attività di cantiere dovranno essere smaltite, eventualmente dopo adeguato pretrattamento, come previsto nella norma SIA 431: evacuazione e trattamento acque dei cantieri. In particolare segnaliamo che se il cemento per l'esecuzione dell'opera venisse prodotto sul cantiere, le acque di lavaggio del miscelatore e delle betoniere dovranno assolutamente essere raccolte e trattate in modo specifico prima della loro evacuazione.

Area di travaso

La costruzione dovrà rispettare le esigenze stabilite dalla Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) e dalle sue ordinanze di applicazione. In particolare solo ditte competenti possono costruire impianti per liquidi nocivi alle acque. Sono definite competenti quelle imprese che dispongono di personale che in base alla propria formazione, all'attrezzatura e all'esperienza sono in grado di garantire un'esecuzione conforme allo stato delle tecnica (art. 22 cpv. 3 LPAc).

Presso la stazione dovranno essere a disposizione:

- recipiente della capacità di almeno 20 litri;
- materiale assorbente per almeno 100 litri di oli minerali;
- l'area di travaso deve essere stagna e resistente agli idrocarburi;

- le operazioni di travaso tra l'autocisterna e i serbatoi della stazione devono avvenire sull'apposita area allacciata al separatore e alla vasca di recupero;
- la vasca di recupero (5m³) della piazza di travaso deve risultare impermeabile e resistente agli idrocarburi. Al suo interno dovrà essere inserita una sonda che in presenza di liquidi fornisca un allarme;
- le condotte di sfiato devono essere sistemate in modo da essere visibili dal punto di carico dei serbatoi;
- le condotte di alimentazione delle colonne, in aspirazione, con pendenza continua verso i serbatoi, devono essere inserite in guaine di protezione stagne e resistenti ai prodotti depositati;
- tutte le condotte di carico a distanza, con pendenza continua verso i serbatoi, devono essere a doppio mantello e lo spazio intermedio controllato da un apparecchio di sicurezza e allarme omologato;
- il pozzo o l'armadietto nel quale sono sistemati i bocchettoni per il carico a distanza, deve essere stagno, resistente ai liquidi depositati e chiuso in modo tal e da evitare qualsiasi infiltrazione di acque meteoriche al suo interno;
- i pozzetti dei passi d'uomo dei serbatoi devono essere stagni ed eseguiti conformemente a quanto previsto dalle regole della tecnica. Inoltre al loro interno dovrà essere posata una sonda rilevatrice di liquidi, di tipo approvato;
- le acque meteoriche dei piazzali circostanti non devono invadere la piazza di travaso, ma essere smaltite separatamente;

Serbatoi

I serbatoi per il deposito di carburante dovranno essere a doppio mantello con relativo apparecchio di sicurezza e allarme.

Colonna di distribuzione

- La colonna dovrà essere munita di un pozzetto stagno e resistente agli idrocarburi.
- Sull'impugnatura di ogni pistola o sul comando delle pistole stesse dovrà essere montato un interruttore per inserire e disinserire le pompe (colonne poste a quote superiori rispetto ai ponti li sui quali viene effettuato il rifornimento dei natanti).
- Sui pontili riservati al rifornimento dei natanti, (chiusi su tre lati per mezzo di paratie) dovrà essere sistemata e pronta per l'uso una barriera galleggiante che in caso di incidenti venga posata per trattenere il carburante fuoriuscito (come da progetto).
- Parimenti dovrà essere disponibile del materiale assorbente per il recupero degli idrocarburi fuoriusciti.

Condotte

- Le condotte di servizio in aspirazione dovranno essere inserite in una guaina di protezione stagna e di tipo approvato, montata con una pendenza continua verso i serbatoi.

- Sul punto più alto di ogni condotta di alimentazione del carburante dovrà essere installata una valvola elettromagnetica collegata con la pompa che alimenta la colonna (aperta solo quando la pompa è in esercizio), al fine di impedire sifonamenti.

Condizioni finali

- Il detentore dell'impianto notifica all'Ufficio protezione e depurazione delle acque (via Franco Zorzi 13, 6500 Bellinzona) l'entrata in funzione delle installazioni.
- Richiamato l'articolo 22 cpv. 1 (LPAC), il detentore dell'impianto deve provvedere affinché le opere e le apparecchiature necessarie alla protezione delle acque siano regolarmente controllate. Inoltre, il loro esercizio e la loro manutenzione devono essere ineccepibili e i difetti riscontrati vanno immediatamente eliminati tramite ditte specializzate. Il detentore dell'impianto conserva, per almeno 10 anni, tutti i documenti riguardanti l'installazione (autorizzazioni, formulari, verbali d'esame, rapporti di controllo, protocolli, ecc.).

Industrie, sicurezza e protezione del suolo

Protezione del suolo (O suolo) e Organismi pericolosi per l'ambiente (OEDA)

Le misure SU01-SU06 relative alla protezione del suolo proposte nel RIA (pag. 122 e 123) sono condivise.

La Misura OP.01 relativa agli organismi pericolosi per l'ambiente, in particolare a specie neofite invasive elencate nell'allegato 2 dell'Ordinanza sull'emissione deliberata nell'ambiente (OEDA), è condivisa.

Si rende attenti che per evitare la loro ulteriore diffusione, le aree già contaminate dovranno essere circoscritte e qualora fosse movimentato del materiale in un'area infestata, le neofite andranno eliminate prima di iniziare i lavori di scarifica del suolo. Durante il taglio evitare di disperdere pezzi di pianta e, se del caso, coprire eventuali corsi d'acqua con reti (tipo antigrandine o più fine) per evitare che frammenti di pianta vi finiscano. Allontanare tempestivamente gli scarti vegetali per poi smaltirli presso il termovalorizzatore ICTR di Giubiasco (è vietato portarli ad una piazza di compostaggio). Durante il trasporto, per evitare la propagazione di queste specie, gli scarti vegetali dovranno essere messi nei sacchi della spazzatura oppure trasportati coperti da una plastica.

Il suolo contaminato da neofite invasive elencate nell'allegato 2 OEDA, deve venire impiegato solamente nel luogo in cui viene prelevato. Non va comunque mai mescolato con materiale pulito o depositato provvisoriamente in luoghi non contaminati. Se il riutilizzo in loco non è possibile va annunciato all'indirizzo dt.smaltimento-neofite@ti.ch per ottenere l'autorizzazione a portarlo in una discarica per materiali inerti. Anche nella fase dell'esecuzione dei lavori e del trasporto, dovranno essere presi gli accorgimenti necessari per evitare di diffondere materiale contaminato.

Per ulteriori dettagli sulla corretta gestione di neofite invasive elencate nell'allegato 2 OEDA consultare il foglio informativo scaricabile dalla pagina web www.ti.ch/organismi - per saperne di più.

Prevenzione incidenti rilevanti (OPIR)

Conformemente a quanto riportato nel capitolo 4.9 del RIA, il Porto Gambarogno non sottostà all'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (O-PIR). Non occorre dunque attuare la relativa procedura.

Ufficio dell'ispettorato del lavoro

In base alle norme previste dalla Legge federale sul lavoro del 13 marzo 1964 e della Legge federale sull'assicurazione infortuni del 20 marzo 1981 sono da osservare tutte le disposizioni concernenti la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute sul posto di lavoro, definite nelle relative ordinanze - Ordinanza sulla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali e Ordinanza 3 concernente la legge sul lavoro.

Le misure di prevenzione degli infortuni e tutela della salute, da adottare, saranno confermate direttamente all'istante.

Collaudo:

Prima della messa in esercizio dei locali deve essere richiesto all'Ufficio dell'ispettorato del lavoro la visita per la verifica del rispetto delle condizioni di lavoro delle citate leggi.

Ufficio della natura e del paesaggio

Il progetto qui in esame riprende in sostanza quanto già esaminato in procedura preliminare (incarto 83202); riconfermiamo pertanto il preavviso positivo.

Ufficio pianificazione locale sentito il Gruppo rive laghi

Il progetto del porto in questione è sostanzialmente conforme alla pianificazione prevista dal relativo PP ad esso correlato proceduralmente.

Tuttavia i seguenti elementi di discordanza dovranno costituire una condizione al rilascio della licenza edilizia.

La passeggiata a lago non risulta essere risolta convenientemente nella sua parte conclusiva in corrispondenza del fmn 1130. Essa deve essere pensata di principio quale percorso con caratteristiche di continuità, senza interruzioni o tratte che necessitano di dover affrontare il percorso a ritroso. Per questo settore ci sono le condizioni, sentiti i progettisti, per collegare con una struttura leggera a basso impatto paesaggistico e a titolo temporaneo (scala), la passeggiata a lago con il marciapiede all'altezza del fmn 1130. Questa soluzione transitoria permette, ad una fascia di utenti limitata (non disabili e carrozzine), di accedere da subito alla riva lago per chi giunge dal nucleo di Bustello, in attesa delle soluzioni volte al completamento della passeggiata lungo la riva.

La passeggiata a lago non risulta essere risolta convenientemente anche per la parte verso Gerra. In questa settore il PP fissa un vincolo di passeggiata a lago che si sviluppa intorno al blocco del posteggio, mentre il progetto prevede per la stessa tratta un percorso con due rampe di scale che non può propriamente chiamarsi passeggiata in quanto non sarebbe liberamente fruibile da tutte le categorie di utenti. Tuttavia, a titolo temporaneo, analogamente a quanto previsto sul fmn 1130, possiamo ammettere l'attuazione di questo percorso come da progetto fintanto che da parte del Comune non verrà analizza-

ta e sviluppata una soluzione alternativa e coerente con il concetto di passeggiata a lago verso Gerra. A quel momento occorrerà prevedere un vera passeggiata a lago per la parte qui in discussione.

L'assenza di chiusure fisiche (cancelli o altro) indica che la passeggiata a lago prevista in questa sede non sarà impedita negli orari di chiusura del porto. Questo aspetto è giudicato positivamente ed è una condizione alla realizzazione dell'impianto.

Ufficio di sanità

Per quanto riguarda le barriere architettoniche si richiama il progettista al rispetto delle misure a favore degli invalidi motulesi fissate dall'art. 3 della LDis del 13 dicembre 2002, dall'art. 30 LE del 13 marzo 1991 e le prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli ingegneri e degli architetti (norma SIA 500). In particolare si deve garantire la mobilità verticale e orizzontale alle persone portatrici di handicap motori; con:

- i servizi accessibili alle persone in carrozzella della dimensione minima di 180 x 165 cm, porta apribile verso l'esterno e conformemente arredati.
- accessi pedonali della pendenza massima del 6% e della larghezza minima di 120 cm;
- i posti auto riservati della larghezza minima di 350 cm.

Collaudo

Si ricorda che, prima della messa in esercizio dei locali, deve essere richiesto il collaudo all'Ufficio di sanità del Dipartimento della sanità e della socialità, a norma dell'art. 38a) della Lsan.

3.2.3. Esame d'impatto ambientale

In qualità di Servizio cantonale di protezione dell'ambiente¹, la Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS) raccoglie le valutazioni dei servizi specialistici e formula una proposta di decisione (preavviso del 28 maggio 2014) all'indirizzo del CdS, autorità decisionale² nel caso di specie.

a Progetto

Il progetto consiste in un porto galleggiante per 287 natanti in località "Sass di Sciatt", tra i paesi di San Nazzaro e Gerra Gambarogno del Comune di Gambarogno. Oltre agli ormeggi galleggianti, l'infrastruttura comprende una stazione per il rifornimento di carburante e le installazioni necessarie per l'evacuazione di acque di sentina e acque luride delle barche. Gli ormeggi galleggianti sono agganciati tramite fissaggi elastici a un'intelaiatura subacquea, appoggiata sul fondale a oltre 20 m di profondità e ancorata tramite catene.

A terra il progetto prevede uno stabile portuale con un ristorante e servizi (lavanderia, docce, servizi igienici, capitaneria) e comprende un progetto di massima per un percorso pedonale che costeggia il lago.

Il progetto include un autosilo per circa 74 posteggi pubblici al servizio del porto. Esso non comprende altre attrezzature per lavori di manutenzione alle imbarcazioni, quali gru, rampe di alaggio o simili: I lavori di manutenzione saranno infatti esplicitamente vietati tramite il regolamento d'esercizio del porto.

Della documentazione presa in considerazione fanno parte in particolare i documenti seguenti:

- [A] Piano regolatore del Comune di Gambarogno - Sezione di S. Nazzaro. PP6 Porto regionale. Relazione di pianificazione. Elaborato da bcm pianificazione e urbanistica, Locarno, agosto 2013.
- [B] Piano regolatore del Comune di Gambarogno - Sezione di S. Nazzaro. PP6 Porto regionale. Regolamento edilizio. Elaborato da bcm pianificazione e urbanistica, Locarno, agosto 2013.
- [C] Piano regolatore del Comune di Gambarogno - Sezione di S. Nazzaro. PP6 Porto regionale. Studio di fattibilità - Passeggiata a lago. Rapporto preliminare. Elaborato da bcm pianificazione e urbanistica, Locarno, agosto 2013.
Planimetrie allegate: Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione 1:500;
Perimetro 1:1000.

¹ Art. 42 Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb);
art. 3 del Regolamento generale della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente (RLaLPAmb, RL 9.2.1.1.1);

² Art. 4 Regolamento di applicazione dell'Ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente (ROEIA, RL 9.2.1.1.6)

- [D] Porto comunale del Gambarogno - Domanda di costruzione. Relazione Tecnica. Elaborato dallo Studio Ingegneria Sciarini SA, Vira Gambarogno, 15.01.2013.
Allegati:
- Planimetrie numeri 500-100 – 500-110
 - Incarto energetico SIA 380/I certificazione MINERGIE
 - Rapporto tecnico illuminazione pontili (TecnoProgetti SA, Camorino, 21 ottobre 2013)
 - Incarto energetico SIA 380/1 Certificazione Minergie. Compilato in gennaio 2013 dallo Studio Ingegneria Sciarini SA, Gambarogno (Vira).
 - Attestato di conformità progettuale antincendio. Compilato dallo Studio d'ingegneria CELIO BRENNO, Faido 30 luglio 2013, BC/905-500
- [E] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Rapporto di impatto ambientale. Piano n. 12/63/02.001. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 15.10.13.
- [F] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Domanda di dissodamento. Piano n. 12/63/02.002. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 15.10.13.
- [G] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Progetto di rimboschimento compensativo. Planimetria aree di rimboschimento e schema di impianto. Piano n. 12/63/02.003. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 15.10.13.
- [H] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Progetto di rimboschimento compensativo. Relazione tecnica. Piano n. 12/63/02.004. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 15.10.13.
- [I] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Domanda di autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua ai sensi: degli art. 8 e 9 LFSP, dell'art. 38 LPac e dell'art. 25 della LCP. Piano n. 12/63/02.005. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 31.07.13.
- [J] Nuovo porto regionale del Gambarogno. Progetto di sistemazioni naturalistiche integrate nel porto. Relazione tecnica. Piano n. 12/63/02.006. Elaborato da DIONEA S.A., Massagno/Locarno, datato 25.10.12 / mod. 15.10.13.
Con le planimetrie:
- Passaggio per gli anfibi. Piano n. 12/63/02.007.
 - Valorizzazione della riva nel porto. Piano n. 12/63/02.008.
 - Valorizzazione puntuale di rive in Gambarogno. Piano n. 12/63/02.009.
- Dopo la pubblicazione del progetto, l'incarto è stato completato su richieste degli uffici cantonali con i seguenti documenti:
- [K] Complemento "Concerne: Richiesta atti domanda di costruzione n. 86882, nuovo porto Gambarogno". Risposta alle richieste atti del 4 febbraio 2014; elaborata da Dionea SA, Locarno, 18.03.2014.

- [L] Comune del Gambarogno - Porto Gambarogno: Domanda di costruzione – Relazione tecnica canalizzazioni. Elaborato dallo Studio Ingegneria Sciarini SA, Vira Gambarogno, marzo 2014.
Allegati:
- Piano canalizzazioni 500-210a (marzo 2014)
 - Stazione carburante, serbatoio e condotte 500-212a (marzo 2014)
- [M] Comune del Gambarogno - Porto Gambarogno: Perizia tecnica – Visibilità presso gli accessi del posteggio pubblico. Elaborato dallo Studio Ingegneria Sciarini SA, Vira Gambarogno, marzo 2014.
Allegati:
- Verifica viabilità (stato di fatto 60 km/h) 500-D-di214 (20.03.2014)
 - Verifica viabilità (variante proposta 50 km/h) 500-D-di215 (20.03.2014)
 - Proposta modifica segnaletica 500-D-di216 (20.03.2014)
- [N] Attestato di conformità progettuale antincendio. Compilato dallo Studio d'ingegneria Celio Brenno, Faido 28 febbraio 2014, BC/905-500.

Nel seguito saranno usate le seguenti abbreviazioni:

- il documento [A] sarà citato come "RP" (Rapporto di pianificazione);
- il documento [B] sarà citato come "RT" (Relazione tecnica);
- il documento [C] sarà citato come "RIA" (Rapporto sull'impatto ambientale).

b Impostazione della documentazione

Il RIA riprende la struttura richiesta dal Manuale EIA (UFAM, 2009) ed è risultato completo dopo l'inoltro dei documenti [K] – [N], richiesti dagli uffici cantonali a pubblicazione avvenuta.

c Presupposti pianificatori

Il coordinamento pianificatorio, che stabilisce l'interesse pubblico del porto regionale, emerge dall'iscrizione, quale dato acquisito, del porto regionale e della passeggiata a lago nella scheda P07 del Piano direttore cantonale, nel frattempo approvata dal Consiglio federale.

L'Ufficio del demanio, competente per approvare il riordino dei campi boa richiesto tramite la scheda P7 del Piano direttore cantonale, esprime un preavviso positivo in base al principio secondo cui i campi boa hanno funzione transitoria e sono da eliminare con la realizzazione di impianti portuali³.

L'Ufficio del demanio è dell'avviso che lo smantellamento delle boe costituisce un onere per i proprietari dei singoli ormeggi e non rientra nella procedura in

³ Art. 26 cpv .2 del Regolamento della legge cantonale d'applicazione alla legge federale sulla navigazione interna (RL 7.4.5.1.1).

oggetto. Considerata la collocazione centrale del nuovo Porto del Gambarogno nella sezione San Nazzaro, il Consiglio di Stato condivide il Piano di riordino delle boe trasmesso all'Ufficio del demanio il 24 aprile 2014, tramite la Risoluzione governativa numero 2278 del 13 maggio 2014, che prevede il mantenimento di 4 campi denominati C1, C3, C8 e C9 per un totale di 175 impianti d'attracco⁴. Gli altri impianti boe (C7, C6, C5, C4, C3A e parte C3, C2) saranno oggetto di ordine di rimozione.

d Elementi del progetto

Come il RP spiega a pag. 12, non è prevista la realizzazione di una gru per l'alaggio delle barche, per motivi legati sia ai costi, sia all'impatto sul paesaggio, sia all'offerta già presente sul bacino svizzero del lago Verbano. Questa impostazione è condivisa in quanto contribuisce a contenere i rischi ambientali per le acque; giustamente è inserita nelle Norme di attuazione⁵ del Piano particolareggiato. Il regolamento d'esercizio del porto definirà i dettagli, come previsto tramite la misura AC.05 "Divieto di lavori sui natanti".

Il progetto comprende una stazione per il rifornimento di carburante (benzina e diesel). Come descritto nel RIA⁶, queste installazioni sono ritenute compatibili con le disposizioni attuali. L'avviso cantonale elenca le modalità di realizzazione, già previste nella documentazione tecnica. Le stesse saranno collaudate al termine dei lavori, prima dell'apertura del porto. Si rimanda al punto m) per ulteriori dettagli.

e Energia

La precertificazione Minergie, necessaria in accordo al Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008, deve essere inoltrata alla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

La certificazione provvisoria Minergie sarà ritenuta valida quale verifica energetica dell'edificio a comprova di un uso razionale dell'energia, del rispetto delle prescrizioni in materia di risparmio energetico, e di sfruttamento delle energie rinnovabili (art. 34 RUEn).

f Protezione dell'aria e del clima

Richiamando quanto già espresso in sede di Esame preliminare, le misure integrate al progetto sono condivise, come già nella precedente fase preliminare. Nel dettaglio l'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili (UACER) condivide le misure AR.01 (fermata bus) e AR.02 (Chiusura campi boa), con la quale si definisce che il bilancio fra i natanti attualmente esistenti e quelli pre-

⁴ Nel RIA (pag. 64) si prevedeva lo smantellamento di 205 boe.

⁵ Art. 4 cpv. 3 NAPR (documento [B]): "E' vietata l'esecuzione di lavori di manutenzione, pulizia o riparazione sui natanti all'interno del porto che possono potenzialmente causare l'inquinamento delle acque fatta eccezione per il rifornimento dei natanti, lo svuotamento delle acque fecali o di sentina che possono essere eseguiti unicamente presso i punti appositamente previsti."

⁶ Cf. RIA a pag. 11, pagg. 55-56, pagg. 63-64 e pag. 121 (misure AC.08 e AC.11).

visti in futuro deve essere sostanzialmente neutro. Gli attuali ormeggi devono essere rimossi.

Le misure AR.03 – AR.05 concernono la prevenzione delle emissioni di idrocarburi e sono condivise dall'UACER.

L'impianto di distribuzione di carburante deve essere dotato di un sistema per il recupero dei vapori di benzina durante i travasi dall'autocisterna al serbatoio (fase I).

Per quanto riguarda l'impianto di ventilazione, lo sbocco del camino dovrà essere alzato ad 1 metro al di sopra della quota 204.60 e/o 2 metri dal tetto piano calpestabile dell'edificio.

Si rimanda al capitolo precedente per le indicazioni di dettaglio concernenti l'impianto di ventilazione e la stazione per il rifornimento di carburante.

g Protezione delle acque

aa) Smaltimento delle acque

Le modalità di smaltimento delle acque meteoriche e di quelle luride sono descritte a pag. 64-65 del RIA. Dopo la pubblicazione, il progetto è stato adattato su richiesta dell'Ufficio della protezione e della depurazione delle acque (UPDA), con l'obiettivo di indirizzare le acque meteoriche dell'area di travaso al lago, previo passaggio attraverso un dissabbiatore e un separatore a coalescenza per gli idrocarburi, onde evitare apporti eccessivi nel collettore consortile. Di conseguenza la misura AC.04, indicata a pag. 66 e 120 del RIA, è sostituita tramite la misura AC.17, presentata nel documento [K]. Con questi aggiornamenti il progetto è ritenuto conforme alle esigenze per quanto riguarda lo smaltimento delle acque.

La corretta gestione delle acque provenienti dal cantiere dovrà avvenire in base alla Norma SIA 431. L'accompagnamento ambientale ne verifica la corretta applicazione.

bb) Acque superficiali

A parte la definizione pianificatoria dello spazio riservato alle acque, il progetto necessita delle autorizzazioni per impianti nei settori particolarmente minacciati (art. 19 LPAc), per il mantenimento della copertura del riale tra il ristorante e il posteggio (art. 38 LPAc) e per il deposito di materiale nel lago (art. 39 LPAc).

Intervento nei settori particolarmente minacciati

Il futuro porto si trova nel settore A₀ per la protezione della qualità delle acque superficiali, ossia nella fascia ripuale dei laghi. Impianti e attività entro questa fascia, tra le quali rientra anche il porto, necessitano di un'autorizzazione in base all'art. 19 LPAc, risp. art. 32 OPAC, che può essere rilasciata se i richiedenti dimostrano che le esigenze relative alla protezione delle acque sono soddisfatte. Sulla base della documentazione del progetto e nella misura in cui il progetto osserva le richieste del presente preavviso, esso è ritenuto confor-

me alle esigenze di protezione delle acque, per cui l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 LPAC può essere rilasciata.

In particolare, per prevenire possibili fuoriuscite di idrocarburi durante le operazioni di travaso dall'autocisterna ai serbatoi interrati della struttura portuale, l'area di travaso sopra il riale (le cui acque meteoriche saranno evacuate a lago) sarà dotata di un dissabbiatore, un separatore a coalescenza e di una vasca di contenimento con volume di 5 m³, in grado di contenere il 30% del volume nominale della cisterna di trasporto più grande. Queste aggiunte sono condivise. Per la fase di esercizio si ritiene necessaria la seguente condizione:

[1] I rifornimenti di carburante potranno essere effettuati con veicoli con una capacità massima di 15'000 litri.

La documentazione non chiarisce le esigenze relative alla chiusura dell'impianto (art. 32 cpv. 4 OPAC). In seguito allo smantellamento del porto, onde evitare la presenza di corpi estranei o di sostanze o prodotti potenzialmente inquinanti rimanenti, si chiede di chiarire questo aspetto tramite la seguente condizione:

[2] In caso di chiusura o modifica dell'impianto portuale o di parti di esso, i manufatti obsoleti dovranno essere rimossi e la situazione ripristinata.

In particolare, i serbatoi degli idrocarburi dovranno essere rimossi alla fine della loro fase di esercizio, e il fondale dovrà essere analizzato per la presenza di sostanze inquinanti e liberato da eventuali oggetti o manufatti in caso di smantellamento del porto.

Spazio riservato alle acque

All'interno dello spazio riservato alle acque, in base all'art. 41c OPAC, è ammesso realizzare unicamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico. L'ubicazione vincolata è data dall'iscrizione del porto nella scheda P07 del Piano direttore. Il Piano particolareggiato "PP6" contempla e definisce lo spazio riservato alle acque stagnanti e propone anche quello per i corsi d'acqua. Le aree riservate alle acque sono indicate nel "Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione", facente parte Piano particolareggiato (documenti [A]). Il Regolamento edilizio tiene correttamente conto delle disposizioni vigenti tramite l'art. 3 "Spazio riservato alle acque stagnanti e ai corsi d'acqua", ritenuto conforme all'art. 36a LPAC e 41c OPAC.

I servizi competenti per l'applicazione dell'art. 41c OPAC ritengono perciò che la costruzione del porto possa essere autorizzata.

Corsi d'acqua

Il comparto è interessato dalla presenza degli sbocchi di un riale attualmente intubato (RIA pag. 60-62). Si tratta di un riale temporaneo, la cui continuità ecologica è interrotta poco a monte dall'intubamento sotto la strada, da un ponte sotto la ferrovia e da una camera di raccolta per il materiale. Pur non trattandosi quindi di un corso d'acqua pregiato, il RIA propone delle misure per migliorarne il valore quale corridoio per anfibi, tramite la misura AC.10 (RIA,

pag. 67) e le misure a scopo naturalistico su cui si torna al punto n. Siccome il progetto prevede la modifica dell'alveo per un breve tratto di un riale temporaneo, la documentazione comprende una richiesta di autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua ai sensi degli art. 8 e 9 LFSP, dell'art. 38 LPAC e dell'art. 25 della LCP (documento [I]). Si chiede, per la breve tratta in cui il riale scorre tra l'edificio di servizio e quello per il posteggio, di autorizzare l'eliminazione dell'intubamento, la costruzione di un alveo semi-naturale e il rifacimento della copertura esistente tra la strada cantonale e lo sbocco nel lago.

Il progetto prevede di realizzare l'area di travaso sopra il riale, con alcuni accorgimenti per limitare il pericolo di inquinamento in caso di moderate fuoriuscite di idrocarburi⁷. In particolare le acque dall'area di travaso non saranno smaltite nel collettore consortile (a cause delle ridotte dimensioni), come menzionato al punto aa). In condizioni normali le acque dell'area di travaso defluiscono nel riale, mentre in caso di fuoriuscita accidentale di idrocarburi dovranno essere in funzione i necessari dispositivi automatici per trattenere le sostanze e saranno realizzati dei serbatoi in grado di immagazzinare fino a 5000 l di liquidi.

L'Ufficio dei corsi d'acqua (UCA) e l'UPDA approvano il progetto presentato. Le misure di compenso dovranno essere realizzate integralmente. In particolare l'UCA ritiene fattibile il rifacimento parziale della copertura esistente del riale temporaneo ai sensi dell'art. 38 LPAC, ricordando in particolare che la misura⁸ AC.10 dovrà essere funzionale e garantire la sicurezza idraulica del comparto.

L'autorizzazione necessaria in base all'art. 38 LPAC, richiesta tramite il documento [I], può essere rilasciata in modo coordinato alla procedura direttrice.

Riporto di materiale nel lago

La misura NA.06⁹ necessita di un'autorizzazione per il deposito di materiale a lago ai sensi dell'art. 39 LPAC. Tale autorizzazione può essere rilasciata contestualmente all'approvazione del Piano particolareggiato, se sono soddisfatti i seguenti presupposti¹⁰:

- riqualifica di un fondale compromesso precedentemente;
- fondale morfologicamente adatto ad essere riqualificato;
- miglioramento sostanziale della zona litorale;
- progetto che per entità e dimensione può essere definito di interesse pubblico;

⁷ Cf. documento [K] con planimetrie comprese.

⁸ AC.10: Rimessa a cielo aperto parziale del nuovo riale temporaneo a valle della strada cantonale, con fondo composto da massi e ciottoli di adeguate dimensioni e non fugato con cemento.

⁹ NA.06: "Si prevede di predisporre mirati interventi di ingegneria naturalistica (posa di canneti, piante, arbusti o vegetazione lacustre, depositi a lago di materiale alluvionale, ecc.) in 7 tratti di riva di proprietà pubblica lungo le rive del Gambarogno, oggi sotto pressione per la presenza di barchini o di ormeggi a riva. La superficie complessiva recuperata ammonta a circa 4'695 m². In quest'ambito, ove presenti, sono da valorizzare anche le foci dei riali."

¹⁰ Cf. Risoluzione governativa numero 3241 del 5 luglio 2006.

- dimostrazione chiara e tangibile del miglioramento ambientale;
- miglioramento durevole della situazione;
- valenza multidisciplinare dell'intervento (ambiente emerso, ambiente subacqueo, funzione ricreativa, sicurezza, ecc.).

Gli uffici competenti in materia (UPDA e UNP) ritengono soddisfatte queste condizioni nella misura in cui sarà utilizzato unicamente del materiale pulito e di pezzatura idonea per permettere un miglioramento tangibile e durevole del fondale nei punti individuati nel documento [J]. La documentazione, proponendo lo "spianamento del materiale ghiaioso" in corrispondenza di diverse aree di intervento nel documento [J], non fornisce dettagli ulteriori in merito.

Anche l'Ufficio della caccia e della pesca (UCP) esprime un preavviso favorevole sul progetto, ricordando che vige il divieto di scaricare a lago qualsiasi tipo di materiale o sostanza (fatta eccezione per quelli necessari alla misura NA.06 di cui si è appena detto), anche se non inquina l'acqua (art. 39 LPAc). Ricorda inoltre che i lavori non dovranno creare intorbidamenti delle acque del lago nel periodo di riproduzione del pesce persico e del lucioperca (divieto a partire da inizio aprile fino ad inizio giugno) oltre che dei coregoni e del salmerino (divieto a partire da metà novembre fino a fine gennaio). Di conseguenza l'accompagnamento ambientale (cf. punto r) assicurerà che i lavori a contatto con le acque avvengano in febbraio – marzo oppure tra giugno e novembre.

- [3] Prima dell'inizio dei lavori l'accompagnamento ambientale informerà gli uffici cantonali con compiti esecutivi¹¹ concernenti la misura NA.06 e assicurerà che il materiale alluvionale da depositare sarà scelto in funzione di un miglioramento tangibile e durevole dell'ambiente subacqueo.

Pericolo di alluvionamento

I locali previsti al livello inferiore dovranno essere provvisti di serramenti stagni. Si tratta dei diversi locali al piano inferiore e i servizi di porto con quota del pavimento finito a 197.75 m s.l.m., ma anche del deposito con quota del pavimento finito a 197.60 m s.l.m. nell'autosilo¹².

h Rumori

L'Ufficio della prevenzione dei rumori (UPR), in sede di esame preliminare, aveva chiesto approfondimenti concernenti 4 aspetti:

- verifica fonica del rumore provocato dalla linea FFS verso i locali sensibili del nuovo edificio;
- verifica fonica delle future immissioni derivanti dal funzionamento della pompa di calore verso i ricettori sensibili più prossimi;

¹¹ Si tratta dei seguenti uffici: UCP, UNP, UPDA, UCA.

¹² cf. RT cap. 7 a pag. 16, e planimetria "Prospetto Nord-Est e sezioni", numero 500-207, di ottobre 2013

- il tipo e modello d'impianto che verrà installato e eseguire le valutazioni foniche sulla base della scheda tecnica e della posizione dei condotti dell'aria, seguendo le modalità stabilite dall'allegato 6 OIF
- immissioni foniche dell'esercizio pubblico emissioni complessive dell'impianto sommando il livello di valutazione ottenuto (Lri) di ogni singola fase o fonte di rumore attribuita al medesimo allegato OIF.

La documentazione pubblicata è stata completata in base alle indicazioni dell'UPR. Il documento [K] permette di ritenere il progetto conforme alle esigenze legali.

In particolare sono ritenuti soddisfatti i disposti dell'art. 31 OIF. Il progetto prevede infatti che lungo il lato che costeggia la strada cantonale non siano previste finestre ma piuttosto elementi trasparenti fissi, a garanzia di protezione dei locali sensibili al rumore. Si ricorda che negli spazi adibiti all'esercizio non sarà possibile lo svolgimento di manifestazioni o d'intrattenimenti musicali di alcun genere.

i Suolo

Sono condivise le misure SU01-SU06 relative alla protezione del suolo proposte nel RIA (pag.122 e 123).

j Rifiuti

Si esprime preavviso favorevole al progetto e alle misure integrate RI.01 e RI.02.

Il RIA al cap. 5.1.7 quantifica i rifiuti da smaltire durante il cantiere, provenienti soprattutto dal deposito di materiale degli anni '60 che sarà rimosso parzialmente per la costruzione dell'autosilo (ca. 2500 m³, cf. RIA pag. 70-71).

Il concetto di smaltimento dei rifiuti, oggetto della misura RI.02 ("*Prima dell'inizio dei lavori di costruzione, dovrà essere presentato il concetto di smaltimento dei rifiuti edili.*"), terrà conto della qualità dei materiali per definirne le vie di smaltimento. In questo contesto l'accompagnatore ambientale (cf. punto r) avrà un ruolo importante già prima dell'avvio dei lavori, e successivamente durante le diverse fasi dei lavori. Si chiede di dare la massima priorità al riciclaggio del materiale non inquinato da sostanze o da neofite, considerati i quantitativi e la situazione precaria relativa alla disponibilità di volumi nelle discariche per materiali inerti.

Nell'ambito dello smantellamento delle boe (cf. RIA, pag. 63) si condivide che i corpi morti, le parti galleggianti e le catene dovranno essere rimossi. Questi lavori, benché necessari, esulano dal progetto in esame e saranno eseguiti in un secondo tempo sotto la supervisione dell'Ufficio del demanio.

k Organismi pericolosi per l'ambiente

Come il RIA documenta, nella zona prevista per il porto è nota la presenza di diverse neofite invasive. La misura OP.01 relativa agli organismi pericolosi per l'ambiente, in particolare a specie neofite invasive elencate nell'allegato 2 dell'Ordinanza sull'emissione deliberata nell'ambiente (OEDA), è condivisa e necessaria.

Dettagli in merito alle misure preventive per evitare la loro ulteriore diffusione durante il taglio e il trasporto sono specificati nell'avviso cantonale relativo alla licenza edilizia. Il deposito in discarica per materiali inerti presuppone un'autorizzazione da parte dell'Ufficio delle industrie, della sicurezza e della protezione del suolo (UISPS). Questi aspetti andranno affidati all'accompagnatore ambientale (cf. punto r).

l Prevenzione degli incidenti rilevanti

Conformemente a quanto riportato nel capitolo 4.9 del RIA, il Porto Gambarogno non sottostà all'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR). Non occorre dunque attuare la relativa procedura.

m Sostanze

Il progetto del porto comprende 2 serbatoi da 20'000 l ciascuno per il rifornimento dei natanti con benzina e diesel. I due serbatoi saranno interrati nello spazio verde. I passi d'uomo degli stessi si troveranno al di sopra della quota massima del lago, come previsto tramite la misura AC.06.

Come codificato con l'art. 4 cpv. 3 del Regolamento edilizio (documento [B]) nel porto non saranno eseguiti lavori di manutenzione.

L'Avviso cantonale relativo alla domanda di costruzione elenca dettagliatamente le varie componenti del porto in grado emettere sostanze inquinanti per le acque (quali l'impianto per il rifornimento del carburante, i serbatoi, l'area di travaso del carburante, le condotte). Lo stesso Avviso elenca le caratteristiche che queste componenti dovranno presentare per prevenire adeguatamente incidenti e inquinamenti delle acque durante l'esercizio del porto.

[4] Prima dell'apertura dell'infrastruttura al pubblico l'impianto dovrà essere collaudato.

Si raccomanda di far verificare al consulente ambientale la corretta realizzazione dell'impianto, affinché il collaudo, prima della messa in esercizio del Porto, possa essere svolto con successo.

n Protezione della natura

Per quanto attiene alle componenti naturali presenti, il RIA non identifica valori naturali particolari, anzi in alcuni tratti di riva sono presenti situazioni di degrado, date dalla forte pressione di neofite invasive, dalla presenza di elementi artificiali o da depositi di barchette al servizio dei campi boa. Per quanto attiene alla fauna, le sole specie coinvolte dal progetto sono gli anfibi, i cui movimenti dal bosco al lago risultano fortemente disturbati dalla presenza di elementi antropici, primo fra tutti la strada cantonale.

Il progetto riprende in sostanza quanto già esaminato in procedura preliminare (incarto 83202). Nell'ambito del progetto sono previsti interventi di ricostruzione della riva, in loco, oppure laddove non possibile, vengono identificate delle aree di intervento lungo altre parti del litorale del Gambarogno. Tutti gli interventi sono mirati alla ricostituzione, mediante tecniche di ingegneria naturalistica, di tratti di riva naturale / semi-naturale. Per quanto attiene agli anfibi sono previsti degli interventi tecnici per migliorare le condizioni di migrazione tra il lago e il bosco retrostante, utilizzando i passaggi esistenti (riali intubati). In particolare viene migliorato, tramite accorgimenti tecnici, il riale temporaneo, in

parte intubato, che passa attraverso l'infrastruttura portuale (cfr. pago 61-62 RIA). In questo senso si intende mantenere e migliorare, rispetto alla situazione attuale, la funzione di collegamento ecologico. Gli interventi sono descritti in dettaglio nel documento [J], che accompagna il RIA.

- La valutazione dello stato attuale, la descrizione degli impatti e delle relative misure di mitigazione, nonché le misure costruttive integrate nel progetto sono condivisi dall'UNP. Lo stesso Ufficio esprime preavviso positivo sul progetto, congiuntamente alle misure¹³ elencate a pag. 94-95 del RIA, che ne fanno parte.

Si rimanda al punto g per le osservazioni concernenti la misura NA.06¹⁴, che prevede il riporto di materiale nel lago.

o Protezione del paesaggio e dell'aspetto degli abitati

Il progetto riprende in sostanza quanto già esaminato in procedura preliminare (incarto 83202). L'UNP conferma pertanto il precedente preavviso positivo.

Per quanto riguarda l'illuminazione del porto regionale, il dossier illustra il progetto dell'illuminazione per l'area di stazionamento come richiesto in sede di esame preliminare del Piano particolareggiato. Sui moli galleggianti si prevedendo delle colonnine luminose ogni secondo posto barca e i fari d'entrata necessari secondo le disposizioni sulla navigazione. Per l'illuminazione degli edifici a terra la documentazione non menziona le "Linee guida cantonali sulla prevenzione dell'inquinamento luminoso" e il relativo rapporto esplicativo¹⁵, ma si limita a sostenere, nell'Incarto energia, che non è necessaria alcuna verifica.

Considerato che le radiazioni luminose sono emissioni ai sensi dell'art. 7 LPAmb, le cui emissioni vanno limitate preventivamente, il progetto è approvato alla seguente condizione:

- [5] L'illuminazione delle infrastrutture a terra durante i periodi di chiusura del ristorante dovrà limitarsi alle funzioni essenziali (capitaneria, servizi).

Lo spegnimento dell'illuminazione dei pontili dopo le ore 23.00, con accensione automatica limitatamente ai momenti di presenza di utenti, è approvata quale limitazione preventiva e dovrà essere estesa alle infrastrutture a terra.

¹³ NA.01: "Rive porto seminaturali"
NA.02: "Sostegni edificio che non ostacolino gli anfibi"
NA.03: "Rampe per migrazione anfibi"
NA.04: "Rinverdimenti delle aree prative"
NA.05: "Conservazione grandi alberi "
NA.06: "Valorizzazione rive del Gambarogno"

¹⁴ NA.06: "Si prevede di predisporre mirati interventi di ingegneria naturalistica (posa di canneti, piante, arbusti o vegetazione lacustre, depositi a lago di materiale alluvionale, ecc.) in 7 tratti di riva di proprietà pubblica lungo le rive del Gambarogno, oggi sotto pressione per la presenza di barchini o di ormeggi a riva. La superficie complessiva recuperata ammonta a circa 4'695 m2. In quest'ambito, ove presenti, sono da valorizzare anche le foci dei riali."

¹⁵ Vedi sito internet <http://www.ti.ch/troppaluce> > Per saperne di più

Dovrà essere posata una segnaletica per le due entrate al porto, ed eventuali altri segnali secondo l'allegato 4 dell' ONI (eventuali segnali di divieto, d'obbligo, di limitazione e di raccomandazione).

p Conservazione della foresta

La Sezione forestale esprime un preavviso favorevole alla domanda di dissdamento, senza ulteriori osservazioni.

q Fase di cantiere

La fase di costruzione (RIA, cap. 5) è trattata separatamente dalla fase di esercizio (RIA, cap. 4), individuando le misure specifiche a questa fase. Le osservazioni in merito, per quanto necessarie, sono comprese nei punti precedenti.

r Accompagnamento ambientale

Il RIA propone di affiancare un consulente ambientale alla direzione lavori e abbozza una lista di compiti da affidare a questo servizio (cf. RIA, pag. 114). La misura AAL.01 è condivisa e ritenuta necessaria.

Oltre ai temi elencati nel RIA il consulente ambientale dovrà assicurare lo sfalcio e lo smaltimento corretto delle neofite invasive, secondo le modalità indicate nell'avviso cantonale.

s Sintesi

In conclusione, riprendendo quanto esposto e con riferimento ai preavvisi espressi dai diversi servizi cantonali, la SPAAS formula un preavviso positivo riguardo all'EIA per il progetto in questione. Il preavviso è vincolato alle seguenti condizioni, qui riassunte in modo succinto:

- [1] I rifornimenti di carburante potranno essere effettuati con veicoli con una capacità massima di 15'000 litri.
- [2] In caso di chiusura o modifica dell'impianto portuale o di parti di esso, i manufatti obsoleti dovranno essere rimossi e la situazione ripristinata.
- [3] Prima dell'inizio dei lavori l'accompagnamento ambientale informerà gli uffici cantonali con compiti esecutivi concernenti la misura NA.06 e assicurerà che il materiale alluvionale da depositare sarà scelto in funzione di un miglioramento tangibile e durevole dell'ambiente subacqueo.
- [4] Prima dell'apertura dell'infrastruttura al pubblico l'impianto dovrà essere collaudato.
- [5] L'illuminazione delle infrastrutture a terra durante i periodi di chiusura del ristorante dovrà limitarsi alle funzioni essenziali (capitaneria, servizi).

Si rimanda alle valutazioni sopra esposte per le motivazioni e ulteriori indicazioni.

Se i provvedimenti integrati nel progetto o richiesti successivamente dovessero rivelarsi insufficienti per l'adempimento dei requisiti legali gli stessi potranno essere inaspriti. Restano pure riservate eventuali ulteriori valutazioni a seguito di modifiche del progetto.

4. AUTORIZZAZIONI COORDINATE

4.1. DOMANDA DI DISSODAMENTO

La presente decisione è fondata sulla LFo, sull'Ordinanza sulle foreste del 30 novembre 1992 (OFo, RS 921.01), sulla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1) e sul Regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 8.4.1.1.1).

4.1.1. Ritenuto in fatto

Con domanda del mese di ottobre 2013 il Comune di Gambarogno ha richiesto il dissodamento definitivo di una superficie di 1'069 mq di area boschiva sui mappali n. 1, 9 e 1279 RFD di Gambarogno - San Nazzaro (appartenenti a diversi proprietari), coordinate medie 704.950/109.440, allo scopo di realizzare il nuovo porto regionale del Gambarogno. Questa richiesta è coordinata con il Piano particolareggiato (PP6), quale autorizzazione a costruire.

La domanda di dissodamento è stata pubblicata con annuncio sul Foglio Ufficiale n. 93 del 19 novembre 2013 e gli atti sono rimasti esposti nel Comune di Gambarogno per un periodo di 30 giorni, dal 25 novembre al 27 dicembre 2013. Entro i termini stabiliti non sono state inoltrate opposizioni.

Nel merito dell'istanza di dissodamento, i Servizi cantonali interpellati (Sezione per la protezione dell'aria dell'acqua e del suolo, Sezione della mobilità, Sezione degli enti locali, Ufficio della pianificazione locale, Ufficio della natura e del paesaggio, Ufficio dei corsi d'acqua, Ufficio della caccia e della pesca, Ufficio del demanio, Ufficio forestale del 9° circondario) hanno tutti formulato preavviso favorevole.

4.1.2. Considerato in diritto

a) In generale, giusta l'articolo 3 LFo, l'area forestale non va diminuita. Deve inoltre poter continuare a svolgere le sue funzioni protettive, sociali ed economiche (cfr. art. 1 cpv. 1 LFo). Ne consegue che i dissodamenti sono di principio vietati (art. 5 cpv. 1 LFo), laddove si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo (art. 4 LFo).

Ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 LFo può essere concessa una deroga se il richiedente comprova l'esistenza di motivi gravi e preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e se sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

- a) l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;
- b) l'opera soddisfa materialmente le condizioni della pianificazione del territorio;
- c) il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente.

Non sono considerati gravi motivi interessi finanziari, quali uno sfruttamento più redditizio del suolo o l'acquisizione di terreno a buon mercato per scopi non forestali (art. 5 cpv. 3 LFo). Va inoltre tenuto conto della protezione della natura e del paesaggio (art. 5 cpv. 4 LFo).

Perché la legge raggiunga il suo scopo, è necessario che le autorizzazioni di dissodamento siano concesse solo in via eccezionale e secondo severi criteri. L'interesse a conservare intatta la foresta è dato per legge e non deve essere dimostrato; esso vale indipendentemente dallo stato, dal valore e dalla funzione dell'area in questione e si estende anche a parcelle di bosco piccole o non curate (DTF 117 lb 327 consid. 2).

A norma dell'art. 7 cpv. 1 LFo, ogni dissodamento va compensato in natura nella medesima regione e con essenze stanziali. Giusta l'art. 7 cpv. 2 LFo, invece del compenso in natura, nelle zone con superficie forestale in crescita è possibile adottare provvedimenti equivalenti a favore della protezione della natura e del paesaggio. Giusta l'art. 14 RLCFo, al proprietario che non è in grado di provvedere al rimboschimento di compensazione è fatto obbligo di versare una tassa, destinata a interventi di compenso, conformi alle direttive federali in materia, approvati dalla Sezione. Giusta l'art. 15 RLCFo, è prelevato pure un contributo di compensazione, equivalente alla metà della differenza tra il valore di stima ufficiale della superficie boschiva ed il valore assunto a seguito della nuova utilizzazione, dedotti i costi del compenso di cui all'art. 14 RLCFo. Giusta l'art. 11 cpv. 1 OFo, l'obbligo di fornire il compenso in natura o di assumere provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio deve essere menzionato nel registro fondiario su indicazione dell'autorità forestale cantonale competente.

b) Nel caso specifico, il dissodamento interessa un bosco ripario costituito da alberi di robinia, pioppo, salice e tiglio, con un'età media di ca. 60 anni. Il bosco in esame svolge funzioni di tipo prevalentemente paesaggistico e naturalistico.

In considerazione delle opere previste, il perimetro dell'area oggetto della domanda di dissodamento risulta correttamente dimensionato.

Nel merito della domanda di dissodamento, lo scrivente Consiglio evidenzia come la necessità preponderante sia data dal fatto che la realizzazione di un nuovo porto regionale è principalmente volta ad ottenere una razionalizzazione delle possibilità di approdo e ormeggio lungo la riva Sud della parte svizzera del Lago Verbano; l'opera in questione, di evidente interesse pubblico, assume pertanto un'importanza superiore rispetto alla conservazione del bosco. Per quanto attiene l'ubicazione - premesso che il progetto riprende i contenuti fissati a Piano direttore (dato acquisito), che risulterebbe impossibile proporre un'ubicazione alternativa senza tangere l'area forestale e che la soluzione proposta è volta a minimizzare l'impatto su boschi ripuali pregiati - si può ritenere la prevista ubicazione del nuovo porto regionale vincolata al luogo prescelto. La conformità dell'opera con la pianificazione del territorio è, in tutta evidenza, data dalla variante di Piano regolatore (Piano particolareggiato PP6), coordinata con la presente istanza di dissodamento. Non vi sono, infine, aspetti rilevanti di ordine paesaggistico o naturalistico, di polizia forestale o di carattere ambientale che si oppongono alla concessione del dissodamento richiesto.

Per quanto concerne il compenso, l'istanza prevede il rimboschimento in loco di gran parte della superficie dissodata definitivamente, secondo quanto stabilito dall'art. 7 cpv. 1 LFo: vengono infatti compensati realmente 886 mq di bosco sui mappali n. 1 e 10 RFD di Gambarogno-San Nazzaro. Vista l'impossibilità - a causa dell'elevato tasso di boscosità della Regione del

Gambarogno – di reperire superfici sufficienti per attuare un rimboschimento compensativo integrale dell'area dissodata, il Consiglio di Stato ritiene possibile, in via del tutto eccezionale, ricorrere al prelievo di una tassa di compensazione per la superficie di compensazione mancante, la quale si determina, come da prassi cantonale, in CHF 20.-/mq.

A livello finanziario, nel caso specifico viene pertanto richiesta una garanzia finanziaria a favore delle opere di rimboschimento compensativo, fissata in CHF 26'500.- (ventiseimilacinquecento). Tale importo include le cure iniziali (primi 10 anni) necessarie per il buon avviamento della piantagione, oltre ai costi per eventuali reintegrazioni di esemplari non attecchiti.

Per quel che riguarda la tassa di dissodamento relativa ai rimanenti 183 mq che non saranno oggetto di compensazione reale, visto quanto espresso sopra, la stessa viene fissata in CHF 3'660.- (tremilaseicentossessanta).

Tutto ciò considerato, sono adempiute le condizioni per la concessione del dissodamento richiesto ai sensi dell'art. 12 LFo.

4.2. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA (ART. 38 LPAC)

Giusta l'art. 38 LPAC, i corsi d'acqua non devono né essere coperti né essere messi in galleria. L'autorità può autorizzare deroghe per i canali di sfogo delle piene e i canali d'irrigazione; passaggi di vie di comunicazione; passaggi di strade agricole o forestali; i piccoli canali artificiali di drenaggio con deflusso non permanente; il rifacimento di coperture o messe in galleria esistenti, sempreché non sia possibile ripristinare lo scorrimento a cielo aperto o qualora ne derivi un importante pregiudizio per l'agricoltura.

Visto il progetto e presa visione della documentazione agli atti, per il rifacimento parziale della copertura esistente del riale temporaneo, l'Ufficio dei corsi d'acqua ritiene adempiuti i presupposti per il conferimento della deroga ai sensi dell'art. 38 LPAC.

4.3. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SUI CORPI D'ACQUA (ARTT. 8 E 9 LFSP E ART. 25 LCP)

Giusta l'art. 8 della Legge federale sulla pesca (LFSP) del 21 giugno 1991, gli interventi sulle acque, il loro regime o il loro letto, nonché sulle rive o i fondi sottostanno a un'autorizzazione dell'autorità cantonale competente in materia di pesca (autorizzazione fondata sulla legislazione sulla pesca), se possono pregiudicare gli interessi della pesca. Tale autorità prescrive inoltre i provvedimenti necessari (art. 9 LFSP; cfr. anche art. 25 della Legge cantonale sulla pesca e sulla protezione dei pesci e gamberi indigeni (LCSP) del 26 giugno 1996 e dall'art. 26 del Regolamento di applicazione della Legge cantonale sulla pesca e sulla protezione dei pesci e dei gamberi indigeni (RALCP) del 15 ottobre 1996).

Visto il preavviso dall'Ufficio della caccia e della pesca, valutati i lavori in oggetto e garantito il rispetto integrale da parte dell'istante delle condizioni vinco-

lanti espresse dal medesimo Ufficio nel preavviso positivo sulla domanda, è possibile concedere l'autorizzazione in materia di pesca per interventi tecnici sui corpi d'acqua.

Sulla base dell'art. 25 LCSP cpv. 2, qualora dovesse emergere che gli interventi autorizzati cagionino pregiudizi alla fauna ittica, alla biocenosi acquatica, al biotopo o alla pesca e non si trovino i provvedimenti atti ad evitarli oppure gli stessi comportino costi sproporzionati, l'Ufficio impone il pagamento di un'indennità a favore del Fondo cantonale per la fauna ittica e la pesca.

4.4. AUTORIZZAZIONE PER IMPIANTI E ATTIVITÀ NEI SETTORI PARTICOLARMENTE MINACCIATI (ART. 19 LPAC)

Giusta l'art. 19 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), i Cantoni suddividono il loro territorio in settori di protezione delle acque a seconda dei pericoli che minacciano le acque superficiali e sotterranee. Il Consiglio federale emana le necessarie prescrizioni (cpv. 1). La costruzione e la modificazione di edifici e impianti come pure l'esecuzione di lavori di scavo, di sterro e simili nei settori particolarmente minacciati necessitano di un'autorizzazione cantonale qualora costituiscano un potenziale pericolo per le acque (cpv. 2 e art. 32 cpv. 2 OPAC).

Richiamato il preavviso della Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo, in riferimento agli interventi nei settori particolarmente minacciati, è possibile concedere l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 19 LPAC, risp. art. 32 OPAC nel rispetto delle condizioni esplicitate al cap. 3.2.3.g lett. bb).

4.5. AUTORIZZAZIONE PER L'INTRODUZIONE DI SOSTANZE SOLIDE NEL LAGO (ART. 39 LPAC)

Giusta l'art. 39 della Legge federale sulla protezione delle acque, è vietato introdurre sostanze solide nei laghi, anche se non possono inquinare l'acqua (cpv. 1).

L'autorità cantonale può autorizzare il riporto:

- a. per costruzioni ad ubicazione vincolata in zone edificate, se interessi pubblici preponderanti lo esigono e se lo scopo perseguito non può essere raggiunto altrimenti;
- b. se il riporto consente il risanamento di una zona d'acqua stagnante (cpv. 2).

I riporti devono essere sistemati nel modo più naturale possibile e la vegetazione ripuale distrutta deve essere sostituita (cpv. 3).

Richiamato il preavviso della Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo in riferimento al riporto di materiale nel lago, è possibile rilasciare l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 39 LPAC, nel rispetto delle condizioni esplicitate al cap. 3.2.3.g).

4.6. CONCESSIONE DEMANIALE

Richiamati gli artt. 9 e seguenti della Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP), il Regolamento sul demanio pubblico del 30 agosto 1994 (RDP) e la Legge cantonale di applicazione alla Legge federale 3 ottobre 1975 sulla navigazione interna del 22 novembre 1982 e relativo Regolamento del 31 marzo 1993, l'Ufficio del demanio ha espresso preavviso positivo al rilascio della concessione demaniale.

Richiamato il precedente considerando 3.3.2 d, come pure la lettera 13 maggio 2014 del Consiglio di Stato al Municipio di Gambarogno, la concessione demaniale è assortita alla condizione di sopprimere i cambi boa esistenti lungo la riva del Comune di Gambarogno, ad eccezione di quelli denominati C1, C3, C8 e C9, per un totale di 175 attracchi entro la messa in esercizio del porto.

4.7. AUTORIZZAZIONE PER UN IMPIANTO DI STAZIONAMENTO NATANTI AI SENSI DELL'ART. 28 RLCALNI

L'art. 28 del Regolamento della Legge cantonale d'applicazione alla Legge federale sulla navigazione del 22 novembre 1982 prevede che la costruzione e la modifica di impianti per lo stazionamento di natanti richiedono un'autorizzazione del Dipartimento del territorio, Sezione pianificazione urbanistica (ora Sezione dello sviluppo territoriale) e inoltre, se situati su area di demanio pubblico, un permesso rilasciato in virtù della legge sul demanio pubblico (cpv. 1).

Il secondo capoverso della medesima norma prescrive che la domanda per l'autorizzazione di un impianto collettivo deve essere corredata, oltre che dalla documentazione tecnica, dal Regolamento d'esercizio, dal contratto d'affitto tipo e dal piano di finanziamento comprendente il calcolo dei canoni d'affitto; questi atti fanno parte integrante dell'autorizzazione.

Su richiesta delle autorità competenti, il beneficiario dell'autorizzazione è obbligato a presentare tutte le pezze giustificative necessarie per il controllo dell'adempimento del Regolamento in questione e dell'autorizzazione (cpv 3).

Visto il preavviso della Sezione dello sviluppo territoriale e sentito l'Ufficio del demanio, l'impianto stazionamento natanti può essere autorizzato.

5. ATTI D'IMPUGNAZIONE

Nell'ambito della presente procedura, sono pervenuti i seguenti atti:

- opposizione 13 gennaio 2014 della Signora Germana Lorenzetti, della Dr Weber + Partener AG e dell'Art'Edile Brusco Sa avverso la concessione della licenza edilizia e la domanda di dissodamento con progetto di rimboschimento compensativo.
- opposizione 11 gennaio 2014 del Signor Nicola Laffranchi avverso la concessione della licenza edilizia.

Entrambi questi atti sono stati ritirati in data 25 aprile 2014 e 21 marzo 2014.

Non sono per contro pervenuti ricorsi contro il PP.

6. DISPOSITIVO

visto quanto precede,

considerati in particolare il RIA e la valutazione della SPAAS,
su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione del piano particolareggiato

1.1 È approvato, come esposto nei considerandi, il PP 6 del Comune del Gambarogno composto dai seguenti atti:

- a) Piano delle zone e dell'urbanizzazione (agosto 2013, 1:500);
- b) Regolamento edilizio (agosto 2013);
- c) Rapporto di pianificazione (agosto 2013).

1.2 Il sentiero a lago indicato nel piano delle zone e nel Regolamento edilizio è approvato (cfr. consid. 3.1.4 lett. e).

Al Comune di Gambarogno è fatto ordine di adottare una variante di PP al fine di stabilirne il tracciato in maniera coordinata con la pianificazione di tutta la riva lago, e meglio come indicato al consid. 3.1.4 lett. e.

1.3 Sono decretate le modifiche d'ufficio indicate ai considerandi 2.3, 3.1.4 e 3.1.5.

2. Autorizzazione a costruire

2.1 È concessa la licenza edilizia per la costruzione del porto regionale del Gambarogno, costituita dagli atti elencati al cap. 2.2.1 lett. b.

2.2 Al Comune sono imposti gli oneri e le condizioni espressi ai considerandi 3.2.2 e 3.2.3.

- 2.4 Le opposizioni della Signora Germana Lorenzetti, della Dr Weber + Partner AG e dell'Art'Edile Brusco Sa e del Signor Nicola Laffranchi sono stralciate dai ruoli.
- 2.5 Per l'esame della domanda di costruzione è posta a carico dell'istante una tassa di fr. 10'000.--. Ritenuto che il Comune è al contempo istante in licenza e beneficiario al 50% della tassa (art. 19 LE), esso verserà al Dipartimento del territorio l'importo di fr. 5'000.--.

3. Decisioni coordinate

3.1 Decisione di dissodamento

- § 1. La domanda di dissodamento del mese di ottobre 2013, presentata dal Municipio del Comune di Gambarogno, è accolta. Di conseguenza, è autorizzato il dissodamento definitivo di una superficie di 1'069 mq di area boschiva sui mappali n. 1, 9 e 1279 RFD di Gambarogno-San Nazzaro, così come indicato nella planimetria allegata (Allegato 1) in scala 1:1'000, timbrata e firmata Sezione forestale e recante data 6 giugno 2014.
- § 2. La presente autorizzazione, rispettivamente la rimozione delle piante o la modifica delle finalità d'uso del suolo boschivo, sono subordinati all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
- crescita in giudicato della decisione globale;
 - presentazione di una garanzia bancaria o assicurativa secondo quanto indicato al dispositivo 3. della presente decisione;
 - versamento della tassa di compensazione, secondo quanto indicato al dispositivo 4. della presente decisione;
 - versamento della tassa di giustizia fissata al dispositivo 5. della presente decisione.
- § 3. A garanzia della realizzazione integrale degli interventi di compensazione dell'area forestale dissodata (i quali prevedono un rimboschimento compensativo di 886 mq sui mappali n. 1 e 10 RFD di Gambarogno-San Nazzaro e la sua gestione per 10 anni), il Comune di Gambarogno dovrà versare alla Sezione forestale, Bellinzona, al più tardi entro un mese dalla crescita in giudicato della decisione globale, un deposito di CHF 26'500.- (ventiseimilacinquecento) sul c.c.p. 65-135-4 (conto n. 2006.0016) con l'indicazione "Cauzioni dissodamenti", oppure presentare una fideiussione bancaria o assicurativa dello stesso importo, valida fino a revoca, a favore della Sezione forestale. L'importo versato, rispettivamente la garanzia bancaria presentata, saranno restituiti dopo accertamento, da parte dell'Ufficio forestale del 9° circondario, degli avvenuti interventi di compensazione e della corretta esecuzione delle misure di gestione per i primi dieci anni a contare dalla messa a dimora delle piante. La restituzione potrà pertanto aver luogo al più presto 10 anni dopo l'avvenuta esecuzione delle opere di compensazione citate.
- § 4. Il Comune di Gambarogno è tenuto al pagamento di una tassa di compensazione fissata in CHF 20.- per ogni mq di area forestale

dissodata definitivamente, non compensato realmente sul posto, e pertanto in totale di CHF 3'660.- (tremilaseicentossessanta). Questo importo dovrà essere versato sul conto n. 65-135-4 della Cassa cantonale, dopo fatturazione.

- § 5. Per la presente decisione viene applicato, a carico del Comune di Gambarogno, un importo di CHF 200.- (duecento) quale tassa di giustizia, da versare alla Cassa cantonale, c.c.p. 65-135-4, dopo fatturazione.
- § 6. Il dissodamento deve essere preceduto dalla delimitazione sul terreno dell'area da dissodare, verificata dall'Ufficio forestale del 9° circondario. I lavori devono essere eseguiti rispettando l'area boschiva confinante. In particolar modo, è vietato erigervi baracche o deporvi – anche solo a titolo temporaneo – terra di riporto, veicoli e materiali di ogni genere.
- § 7. L'opposizione della Signora Germana Lorenzetti, della Dr Weber + Partner AG e dell'Art'Edile Brusco Sa è stralciata dai ruoli.

- 3.2 E' concessa l'autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua (art. 38 LPAC).
- 3.3 E' concessa l'autorizzazione per interventi sui corpi d'acqua (art. 8 seg. LFSP e art. 25 LCP) per i lavori esplicitamente indicati nella domanda di costruzione e alle condizioni di cui al considerando 3.2.2.
- 3.4 E' concessa l'autorizzazione per impianti e attività nei settori particolarmente minacciati (art. 19 LPAC) alle condizioni di cui al considerando 3.2.3 g, bb.
- 3.5 E' concessa l'autorizzazione per l'introduzione di sostanze solide nel lago (art. 39 LPAC) alle condizioni di cui al considerando 3.2.3 g, bb.

3.6 Concessione demaniale:

§ 1. Oggetto

Per la costruzione e la gestione delle strutture collettive d'attracco e di servizio al Porto Gambarogno, lo Stato concede al Comune di Gambarogno (in seguito concessionario) l'uso speciale di ca. 38'650 mq della particella n. 971 RFD (lago) e ca. 1010 mq della particella no 1 RFD Gambarogno (San Nazzaro), e meglio come indicato nella planimetria (Annesso 1).

§ 2. Condizione:

La concessione demaniale è subordinata alla condizione di cui al considerando 4.6.

§ 3. Durata

3.1 La concessione ha una durata di 30 anni a decorrere dalla crescita in giudicato dell'approvazione del Piano Particolareggiato e dell'autorizzazione a costruire del Porto Gambarogno da parte del Consiglio di Stato.

3.2 Il rinnovo della concessione per un ulteriore periodo è soggetto a decisione del Consiglio di Stato, su istanza scritta del concessionario, da presentare all'Ufficio del demanio entro 3 anni dalla scadenza della concessione.

§ 4. Proprietà degli impianti

In virtù della presente concessione e senza che occorra un'iscrizione a Registro fondiario, il concessionario è riconosciuto proprietario delle installazioni, degli impianti e dei manufatti accessori da esso realizzati sull'area oggetto di concessione.

§ 5. Trasferimento della concessione

La presente concessione è trasferibile previo consenso scritto dello Stato e a condizione che i successori subentrino formalmente a tutti gli obblighi del concessionario.

Il trasferimento contrattuale della gestione di parte delle strutture oggetto della presente concessione è pure soggetto a preventiva approvazione da parte dello Stato.

§ 6. Condizioni di esercizio

6.1 Il concessionario è tenuto a garantire in ogni momento l'ossequio di tutte le prescrizioni edilizie, di sicurezza e di protezione dell'ambiente concretamente applicabili.

6.2 Al concessionario competono i relativi controlli come pure tutti gli interventi di manutenzione alle opere realizzate sulla superficie oggetto della concessione.

6.3 L'amministrazione e l'uso delle strutture sono disciplinati dal Regolamento del porto adottato dal Consiglio comunale il 30 settembre 2013, con gli emendamenti disposti dalla Sezione degli enti locali con decisione 5 maggio 2014. Qualsiasi sua modifica richiede la preventiva approvazione dell'Ufficio del demanio. Per le concessioni in uso a terzi dei posti barca e le relative condizioni (uso annuale, decennale, uso cantieri, mutuo, subconcessione in uso), il concessionario è tenuto a far uso dei contratti tipo allegati quali inserti 2-6).

6.4 Lo Stato, tramite l'Ufficio del demanio, al fine di controllare l'adempimento delle condizioni poste nella presente concessione, può chiedere in ogni momento informazioni sulla ge-

stione del porto e degli attracchi e procedere a controlli o ispezioni contabili, richiedendo la necessaria documentazione. Per gli aspetti tecnici possono anche essere ordinate delle perizie a spese del concessionario.

§ 7. Responsabilità

7.1 In relazione alla costruzione e all'esercizio degli impianti d'attracco collettivi, il concessionario è responsabile a titolo esclusivo verso il Cantone di qualsiasi danno provocato, direttamente per sé e per conto di ogni suo dipendente, ausiliario, terzo avente diritto e/o loro collaboratori, ai beni dello Stato.

7.2 Lo Stato declina ogni e qualsiasi responsabilità a dipendenza della costruzione, della presenza, dell'utilizzazione e dell'esercizio degli impianti.

Il concessionario assume per conto dello Stato in particolare la responsabilità quale proprietario del fondo o d'opera e nei rapporti di vicinato (artt. 679 e 684 CCS e 58 CO), per quanto riguarda direttamente o indirettamente l'area oggetto della concessione e gli impianti ivi situati.

7.3 Al concessionario competono i relativi provvedimenti di sicurezza e le adeguate misure assicurative.

§ 8. Tassa demaniale

8.1 Per l'uso derivante dalla presente concessione è dovuta una tassa annuale pari all' 8% dei proventi lordi annuali risultanti dall'esercizio del porto (IVA e altri tributi pubblici compresi).

8.2 La tassa demaniale annuale è esatta provvisoriamente sulla base dei proventi degli anni precedenti e soggetta in seguito a relativo conguaglio.

8.3 Le rate annuali sono esigibili in via anticipata e da pagare entro 30 giorni a ricezione delle relative fatture.

8.4 Alla fine di ogni esercizio ma al più tardi entro il 30 settembre dell'anno successivo, il concessionari o presenterà allo Stato i conti d'esercizio approvati dall'esecutivo e ogni altro documento necessario per il calcolo del conguaglio della tassa demaniale.

Alla prima richiesta, il concessionario è tenuto a presentare la contabilità completa (conteggi completi e dettagli giustificativi).

8.5 La tassa demaniale potrà essere modificata in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali, come pure qualora, sulla base di dati accertati, essa non si rivelasse più conforme ai criteri di commisurazione stabiliti dall'art. 21 LDP.

§ 9. Estinzione della concessione

9.1 La concessione si estingue alla sua scadenza. Motivi di estinzione anticipata sono la rinuncia, la denuncia e la revoca anticipata.

9.2 Al termine della concessione, ossia qualora giungesse a scadenza e non venisse prorogata, i manufatti e le installazioni esistenti sul demanio passano in proprietà dello Stato (riversione) senza che il concessionario possa far valere alcun diritto di risarcimento, di bonifico o di recupera di qualsiasi natura.

Il concessionario può anche essere tenuto ad un ripristino delle aree occupate, secondo le istruzioni dello Stato. In tal caso, se il ripristino non dovesse essere eseguito tempestivamente, oppure solo in misura parziale, il concessionario autorizza già sin d'ora lo Stato a procedervi direttamente e si riconosce debitore delle relative spese.

9.3 In caso di esplicita rinuncia da parte del concessionario, valgono le condizioni previste per l'estinzione ordinaria (punto 8.2).

La rinuncia deve comunque essere notificata all'Ufficio del demanio con sei mesi di preavviso per il 31 dicembre di ogni anno.

È esclusa qualsiasi pretesa del concessionario.

9.4 Lo Stato può denunciare in qualsiasi tempo la concessione:

- a) se il concessionario interrompesse l'attività, per sua colpa, per la quale la concessione è stata rilasciata;
- b) se il concessionario, ignorando o trascurando le sollecitazioni dello Stato, dovesse incorrere in gravi e ripetute violazioni degli obblighi legali o risultanti dalla presente convenzione;
- c) se la presente concessione è stata ottenuta con indicazioni inveritiere, incluse le informazioni sulla gestione ed i proventi relativi all'esercizio del porto e l'uso delle opere in questione;

La scadenza della concessione per questo titolo comporta le medesime conseguenze dell'estinzione ordinaria (punto 8.2).

È esclusa qualsiasi pretesa del concessionario.

9.5 Lo Stato può revocare anticipatamente la concessione per motivi di interesse pubblico. In tal caso, e sempre che non vi sia colpa da parte del concessionario, quest'ultimo ha diritto ad un'indennità in base ai criteri espropriativi.

§ 10. Disposizioni varie e finali

10.1 Le condizioni della presente concessione sono adeguabili in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali.

10.2 Per tutte le controversie derivanti dalla presente concessione è competente il Tribunale cantonale amministrativo a titolo esclusivo quale istanza unica.

10.3 Al presente atto sono annessi, quale parte integrante, i seguenti documenti:

1. Planimetria dell'occupazione demaniale.
 2. Contratto tipo di concessione in uso annuale.
 3. Contratto tipo di concessione in uso cantieri.
 4. Contratto tipo di concessione in uso decennale.
 5. Contratto tipo di mutuo.
 6. Contratto tipo di subconcessione in uso.
- 3.7 E' concessa l'autorizzazione per un impianto di stazionamento natanti (art. 28 RLCALNI).

4. Publicazione e notificazione

- 4.1 La presente risoluzione è notificata in esteso per raccomandata al Municipio e agli opposenti.

La Cancelleria dello Stato e il Municipio pubblicano nel Foglio ufficiale rispettivamente agli albi comunali il seguente estratto del dispositivo di questa risoluzione:

Estratto del dispositivo della risoluzione (data) del Consiglio di Stato di approvazione del PP quale autorizzazione a costruire per il porto regionale del Gambarogno

1. Approvazione piano particolareggiato

- 1.1 È approvato il PP 6 del Comune del Gambarogno.
- 1.2 Il sentiero a lago indicato nel piano delle zone del Regolamento edilizio non sono approvati.

Al Comune di Gambarogno è fatto ordine di procedere ad una variante di PP al fine di stabilirne il tracciato in maniera coordinata con la pianificazione di tutta la riva lago.

- 1.3 Sono decretate le seguenti modifiche d'ufficio indicate ai considerandi 3.1.4 e 3.1.5.

2. Autorizzazione a costruire

- 2.1 È concessa la licenza edilizia per la costruzione del porto regionale del Gambarogno.

2.2-2.5 omissis

3. Decisioni coordinate

- 3.1 *Decisione di dissodamento*

§ 1 La domanda di dissodamento del mese di ottobre 2013, presentata dal Municipio del Comune di Gambarogno, è accolta. Di conseguenza, è autorizzato il dissodamento definitivo di una superficie di 1'069 mq di area boschiva sui mappali n. 1, 9 e 1279 RFD di Gambarogno-San Nazzaro, così come indicato nella planimetria allegata (Allegato 1) in scala 1:1'000, timbrata e firmata Sezione forestale e recante data 6 giugno 2014.

§ 2 - § 7: omissis.

- 3.2 E' concessa l'autorizzazione per interventi sui corsi d'acqua (art. 38 LPAC).
- 3.3 E' concessa l'autorizzazione per interventi sui corpi d'acqua (art. 8 seg. LFSP e art. 25 LCP) per i lavori esplicitamente indi-

cati nella domanda di costruzione e alle condizioni di cui al considerando 3.2.2.

3.4 *E' concessa l'autorizzazione per impianti e attività nei settori particolarmente minacciati (art. 19 LPAc) alle condizioni di cui al considerando 3.2.3 g, aa.*

3.5 *E' rilasciata la concessione demaniale.*

§ 1- § 10: omissis.

4. Pubblicazione e notificazione

4.1 *omissis*

4.2 *La presente risoluzione è pubblicata dal Municipio, unitamente al RIA e alla valutazione della SPAAS (Annesso 7), al più presto e non oltre i 30 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani del Cantone (art. 27 cpv. 2 Lst e 36 cpv. 3 RLst).*

5. Rimedi di diritto

5.1 *Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo [...] entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 4.2 [...].*

5.2 *omissis*

5.3 *omissis*

4.2 La presente risoluzione è pubblicata dal Municipio, unitamente al RIA e alla valutazione della SPAAS (Annesso 7), al più presto e non oltre i 30 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani del Cantone (art. 27 cpv. 2 Lst e 36 cpv. 3 RLst).

5. Rimedi di diritto

5.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo:

- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
- b) entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 4.2 negli altri casi.

5.2 Il ricorso è da presentare in 3 copie.

5.3 Sono legittimati a ricorrere:

- a) contro il piano particolareggiato:

il Comune, i già ricorrenti per gli stessi motivi, e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato;

- b) contro l'autorizzazione a costruire:

l'istante, le persone che hanno fatto opposizione e il Comune;

- c) contro la decisione di dissodamento:

il Comune e i già oppositori, per gli stessi motivi;

d) contro le altre autorizzazioni:

chi è particolarmente toccato dalla decisione impugnata e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modificazione della stessa.

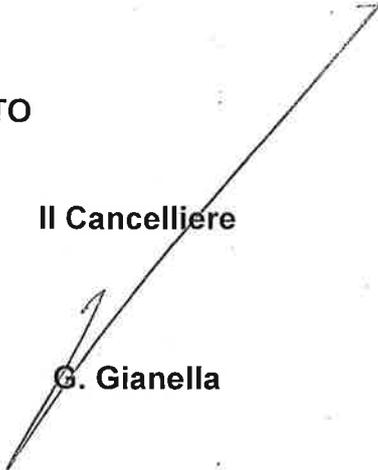
PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



M. Bertoli

Il Cancelliere



G. Gianella

7. COMUNICAZIONE

Invio per raccomandata:

- al Municipio di Gambarogno
- agli opposenti:
 1. Studio legale e notarile avv. Ferruccio Nessi (per conto di Germana Lorenzetti, Dr. Weber + Partner AG, Art'Edile Brusco SA),
Via Ciseri 10,
6601 Locarno.
 2. Laffranchi Nicola,
Via Cantonale 48,
6574 Vira Gambarogno.

Invio per posta ordinaria:

- al Tribunale di espropriazione
Via E. Bossi 3,
6900 Lugano;
- al Tribunale cantonale amministrativo (3)
Tribunale d'appello
Palazzo di Giustizia
6901 Lugano.

Invio interno:

Dipartimento del territorio:

- alla Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch) per la trasmissione degli Annessi;
- all'Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
- all'Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
- alla Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
- alla Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);
- alla Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);
- all'Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);
- all'Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);
- all'Ufficio dei corsi d'acqua (dt-dc@ti.ch);
- alla Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);
- all'ufficio del demanio (dt-sai@ti.ch);

Dipartimento delle finanze e dell'economia:

- alla Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
- alla Divisione delle risorse (dfe-dr@ti.ch);

- all'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria (dfe-uas@ti.ch);
- all'Ufficio di stima (marco.rossini@ti.ch);

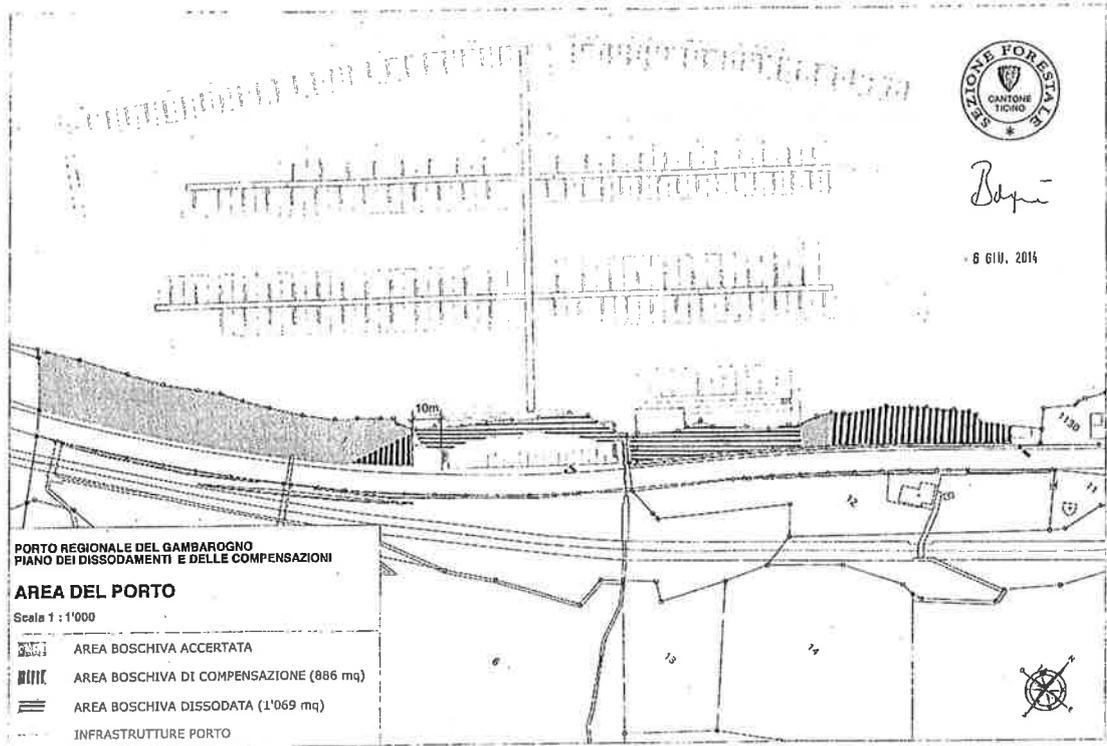
Dipartimento delle istituzioni:

- alla Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch);
- Ufficio distrettuale dei registri di Locarno (di-rf.locarno@ti.ch);
- alla Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch);
- al Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-srcs@ti.ch);
- alla Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 4.1 (can-fu@ti.ch).

8. ALLEGATI

Allegato n. 1

Dissodamento



9. ANNESSI

1. Planimetria dell'occupazione demaniale.
2. Contratto tipo di concessione in uso annuale.
3. Contratto tipo di concessione in uso cantieri.
4. Contratto tipo di concessione in uso decennale.
5. Contratto tipo di mutuo.
6. Contratto tipo di subconcessione in uso;
7. RIA e Valutazione SPAAS.

Trasmessi al Municipio da SST.