

Numero 4123	sl	21	Bellinzona 30 agosto 2023
-----------------------	-----------	-----------	-------------------------------------

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

RICEVUTO - 1 SET. 2023

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

vista la richiesta di approvazione delle varianti del Piano regolatore (PR) del Comune di Gambarogno,

concernente le varianti a seguito della risoluzione governativa n. 4082 del 21 luglio 2011 relativa all'approvazione della revisione del PR del Comune di Gambarogno

presentata dal Municipio il 17 giugno 2021,

visti i ricorsi interposti contro le varianti del PR trasmessi per decisione dal Municipio di Gambarogno il 12 ottobre 2021, con le relative osservazioni

richiamati l'art. 29 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST),

considera quanto segue.

UFFICIO TECNICO GAMBAROGNO	
<i>3/11</i>	Data - 4 SET. 2023
Antognini	Schuler
Casada	Solari
Chassot	Ugas
Gambetta	SAI
Lupatini	SME
Mobiglia	
Riederer	

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	4
1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	4
1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO	4
1.3. MODIFICA DEL PR, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE.....	4
1.4. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE	5
1.5. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	6
1.6. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ.....	6
1.7. PARITÀ DI TRATTAMENTO	7
2. CONSIDERAZIONI FORMALI.....	8
2.1. ITER PROCEDURALE	8
2.2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTI.....	8
2.3. OSSERVAZIONI SUI GEODATI.....	9
3. CONSIDERAZIONI GENERALI	9
3.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO	9
3.2. CONTENUTO DELLE VARIANTI	9
4. ESAME DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI	14
4.1. ATTRIBUZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO PIÙ IDONEE DELLE SUPERFICI COMPRESSE NEGLI EX PP3 (FOSANO), PP4 (PIAZZOGNA), PP5 (SAN NAZZARO), PP 10 (CAVIANO)	14
4.2. SEZIONE DI MAGADINO - COMPARTO TRA LA STRADA CANTONALE E LA FERROVIA	15
4.3. ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE DEL FMN 832 – SEZIONE DI MAGADINO.....	16
4.4. SEZIONE DI PIAZZOGNA - ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE DEI FMN 230, 231, 232, 233, 234 E 823	17
4.5. NUCLEI STORICI (DELIMITAZIONE E ART. 33 NAPR).....	17
4.6. MAGADINO - FONDI 757, 758 E 759.....	20
4.7. DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO (ZPGNP) DELIMITAZIONE DEI PARAMETRI DELLE AP-EP.....	21
4.8. VARIANTI A SEGUITO DELLE SENTENZE DEL TRAM.....	21
4.9. VARIANTI PUNTUALI DI AGGIORNAMENTO	22
4.10. BENI CULTURALI PROTETTI.....	22
4.11. PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI RILEVANTI.....	23
4.12. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	24
5. RICORSI CONTRO LE VARIANTI DI PR.....	27
5.1. ELENCO DEI RICORRENTI.....	27
5.2. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO	27
5.3. DECISIONE DEI RICORSI	28

RG n. 4123 del 30 agosto 2023

6.	RIASSUNTO DELLE DECISIONI.....	52
6.1.	MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI CHE NECESSITANO DI UNA PUBBLICAZIONE.....	52
6.2.	DECISIONI CHE RICHIEDONO UNA VARIANTE DI PR (ART. 29 CPV. 2 LST).....	52
6.3.	DECISIONI SOSPESE.....	52
7.	DISPOSITIVO.....	53
8.	COMUNICAZIONE.....	55
9.	ALLEGATI.....	57

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.), *"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). 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.

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 PD è lo strumento strategico di livello cantonale, in cui 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.

La funzione principale del PR è quella di disciplinare in modo dettagliato l'uso del territorio, 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 e risponde quindi allo scopo di verificarne la conformità col PR (art. 22 LPT).

1.3. MODIFICA DEL PR, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR può essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze con la procedura ordinaria (artt. 25 segg. LST) o con quella semplificata (artt. 34 seg. LST; cfr. art. 33 cpv. 2 LST).

Nel caso di varianti ordinate in sede d'approvazione del PR, il Consiglio di Stato può esentare il Comune dallo svolgimento dell'esame preliminare (art. 29 cpv. 2 LST).

Le modifiche sono quindi adottate dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 27 cpv. 1 LST) e sottoposte all'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST). Secondo la legislazione ticinese, il Consiglio di Stato dispone di pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente 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, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui deve essere lasciato *"il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti"*.

1.4. 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.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".

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'azzoneamento 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), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.5.

1.5. 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), 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), 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).

1.6. 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.

1.7. 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.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- a) Nelle date 29 settembre 2014, 14 giugno 2016 e 30 agosto 2016 il Municipio di Gambarogno ha sottoposto i progetti di varianti del PR al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 LST. Il Dipartimento si è espresso il 26 aprile 2017;
- b) Le varianti in esame sono state poste in consultazione dal 26 aprile 2018 per il periodo di 30 giorni (art. 7 RLST), con il deposito atti presso la cancelleria. Entro il termine fissato sono pervenute al Municipio 7 osservazioni e richieste scritte.
- c) Le varianti sono state sottoposte al legislativo comunale con messaggio municipale n. 239 del 13 agosto 2018, unitamente all'esame preliminare (art. 36 cpv. 1 RLST). La Commissione delle opere pubbliche e della pianificazione ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio Comunale che, nella seduta del 17 dicembre 2018, ha adottato le varianti di PR (art. 27 cpv. 1 LST).
- d) In seguito all'adozione, conclusa la procedura ricorsuale ai sensi della LOC, la pubblicazione delle varianti è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 85 del 21 maggio 2021, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone; ai proprietari fondiari direttamente toccati è stato notificato l'avviso personale (art. 36 cpv. 3 RLST). Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale, dal 26 maggio 2021 al 24 giugno 2021, conformemente all'art. 27 cpv. 2 LST.
- e) Al Consiglio di Stato sono pervenuti 8 ricorsi contro le varianti.
- f) In data 17 giugno 2021 il Municipio ha presentato al Consiglio di Stato domanda di approvazione delle varianti di PR, unitamente alla documentazione relativa al rispetto della procedura di adozione prevista dalla legge. Successivamente, in data 12 ottobre 2021, il Municipio ha trasmesso i ricorsi e le relative osservazioni.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Comune ha ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 25 ss. LST.

2.2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTI

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- a) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Caviano (1:2'000, gennaio 2019);
- b) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di Gerra (1:2'000, gennaio 2019);
- c) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio della Sezione di Indemini (1:2'000, gennaio 2019);
- d) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Magadino (1:3'000, marzo 2018);
- e) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Piazzogna (1:2'000, gennaio 2019);

- f) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di S. Abbondio (1:2'000, marzo 2018);
- g) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di S. Nazzaro (1:2'000, gennaio 2019);
- h) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di Vira Gambarogno (1:2'000, marzo 2018);
- i) modifica del piano del paesaggio (1:11'000, marzo 2018)
- j) Relazione di pianificazione (giugno 2018).

Dall'esame formale della documentazione risulta che gli atti presentati per approvazione sono completi e conformi ai disposti di legge (artt. 19, 21, 23, 24 LST; artt. 26, 28, 30, 31 RLST; art. 31 OPT).

2.3. OSSERVAZIONI SUI GEODATI

Il Comune ha presentato il PR in forma di geodato. Dal loro esame, risulta che i dati presentati soddisfano i requisiti stabiliti dal modello della Confederazione (artt. 1 cpv. 1, 8 e allegato 1, dell'Ordinanza sulla geoinformazione del 21 maggio 2008, OGI).

Da un punto di vista formale, si osserva che occorre indicare sui piani anche il campanile della chiesa di S. Nazzaro e Celso (mapp.190) quale bene culturale di interesse locale (n. 11) così da garantire la piena congruenza tra norma, legenda e planimetria. Il CdS modifica d'ufficio il geodato inserendo anche sul piano il bene culturale sul fmn 190.

3. CONSIDERAZIONI GENERALI

3.1. 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.

- Ufficio dei beni culturali.....04.07.2023
- Sezione della mobilità.....30.03.2023
- Divisione delle costruzioni16.08.2021
- Ufficio della natura e del paesaggio.....24.05.2023
- Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo.....06.10.2021
- Ufficio dei corsi d'acqua.....26.05.2023
- Sezione dell'agricoltura.....13.01.2022
- Ufficio della caccia e della pesca.....12.08.2022
- Sezione della logistica30.09.2021

3.2. CONTENUTO DELLE VARIANTI

Il PR comunale di Gambarogno è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 21 luglio 2011 con risoluzione governativa n. 4082. Lo stesso è stato in seguito oggetto di alcune varianti.

Con le varianti qui in approvazione, il Comune di Gambarogno dà seguito alle richieste del CdS elaborate nell'ambito della decisione della revisione del PR sopra citata nonché al contenuto delle Sentenze del Tribunale cantonale amministrativo emanate a seguito di alcuni ricorsi in seconda istanza contro la stessa decisione governativa. Inoltre, il Comune propone alcune modifiche puntuali.

Qui di seguito un'estrema sintesi dei contenuti delle varianti in esame.

3.2.1. Attribuzione alle destinazioni d'uso più idonee delle superfici comprese negli ex PP3 (Fosano), PP4 (Piazzogna), PP5 (San Nazzaro) e PP 10 (Caviano)

a) Sezione di Vira Gambarogno (Ex PP3 località Fosano):

- attribuzione del comparto alla zona residenziale semi-intensiva;
- definizione del posteggio pubblico P4;
- attribuzione del sedime della strada cantonale a "strada principale" e definizione della linea di arretramento.

b) Sezione di Piazzogna (Ex PP 4 Centro storico)

- consolidamento della scuola dell'infanzia;
- ridefinizione del vincolo pubblico per il parco giochi;
- consolidamento delle strutture pubbliche quali Chiesa parrocchiale, cimitero, sala patriziale, giardini pubblici e punto di sosta;
- consolidamento del parco giochi a ovest del cimitero;
- attribuzione delle zone residenziali alle diverse zone d'utilizzazione;
- ripresa di elementi relativi al piano del traffico (gerarchie stradali, posteggi) e dei beni culturali esistenti.

c) Sezione di San Nazzaro (Ex PP5 Centro Civico)

- conferma della Casa per anziani sul fmn 1186 ed estensione del vincolo sul fmn 1299;
- conferma del vincolo di Centro scolastico e della biblioteca/ludoteca comunale;
- attribuzione al fmn 275 alla zona EP – Alloggi protetti per anziani
- conferma delle strutture pubbliche esistenti;
- delimitazione del marciapiede lungo la strada cantonale;
- attribuzione alla zona residenziale semi-intensiva.

d) Sezione di Caviano (Ex PP10)

- attribuzione del lavatoio ad AP-EP e istituzione di tutela quale bene culturale locale;
- delimitazione di un'area verde sui fmn 343 e 345;
- attribuzione del fmn 396 a "viottolo";

- riconferma dell'edificabilità dei mappali 395 e 416 a monte del cimitero e dei punti di vista lungo la strada comunale;
- definizione di una linea di allineamento verso il cimitero e di una linea di arretramento a monte della strada di 8.00 ml a protezione del punto di vista;
- attribuzione del fmn 393 a verde pubblico.

3.2.2. Sezione di Magadino - Comparto tra la strada e la ferrovia

- a) estensione del limite del nucleo fino a comprendere il perimetro dell'insediamento ISOS;
- b) attribuzione del fmn 748 a Zona nucleo;
- c) attribuzione della superficie tra la ferrovia e la strada alla zona residenziale intensiva;
- d) attribuzione ai fmn 1487, 1488 e 613 alla zona residenziale intensiva speciale.

3.2.3. Sezione di Magadino – fmn 832

- a) l'eliminazione del vincolo pubblico sul fmn 832;
- b) l'attribuzione del fmn 832 alla zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche;
- c) la definizione dei punti di vista verso lago;
- d) l'adeguamento del vincolo di verde pubblico rispetto ai punti di vista.

3.2.4. Sezione di Piazzogna – località Alabardia

l'attribuzione dei fmn 230, 231, 232, 233, 234 e 823 alla zona residenziale semintensiva.

3.2.5. Articolo 33 NAPR – Nuclei storici e Zona nucleo

- a) la ridefinizione dell'art. 33 NAPR con l'introduzione di tre gradi di protezione;
- b) l'attribuzione dei fmn 218, 516 di Magadino alla zona del nucleo storico;
- c) l'attribuzione del sentiero a Vira-Corognola alla Zona nucleo storico.

3.2.6. Delimitazione della zona di protezione della natura e del paesaggio (ZPGNP)

Delimitazione di una zona di protezione nel piano del paesaggio generale e nel piano del paesaggio delle singole Sezioni.

3.2.7. Definizione dei parametri delle AP-EP

Attribuzione dei parametri urbanistici ed edilizi a tutte le zone AP-EP.

3.2.8. Varianti a seguito delle Sentenze del Tram

- a) Rinuncia del posteggio pubblico sul fmn 128 a Gerra Gambarogno e dei posteggi lungo la strada cantonale e loro attribuzione alla zona residenziale semi-intensiva;
- b) attribuzione dei fmn 602, 603 e 243 di Caviano (località Scaiano) alla zona edificabile;
- c) attribuzione alla zona edificabile del fmn 169 della Sezione di Caviano;

- d) attribuzione dei fmn 282, 283 e 284 della Sezione di San Nazzaro alla zona agricola;
- e) attribuzione dei fmn 281 e 349 della Sezione di San Nazzaro in parte alla zona residenziale semintensiva con vincolo di residenza primaria e in parte alla zona agricola.

3.2.9. Varianti puntuali di aggiornamento

a) Sezione di Magadino:

- attribuzione di parte del mappale no. 1338 alla Zona agricola;
- prolungamento della strada che, provenendo dalla rotonda, serve attualmente il posteggio ALDI, attraversa il canale della bonifica e si orienta verso ovest fino a toccare il mappale no. 314, a Magadino-Quartino;
- riassetto della situazione in corrispondenza dei mappali no. 1038 e 1039, a Magadino di Sopra con: la delimitazione di un posteggio pubblico per 15 stalli; la proposta di estensione del nucleo a monte fino al limite del nuovo posteggio, vincolato a verde privato, senza possibilità di essere edificato; l'attribuzione dell'ex forte militare mappale no. 53 alla Zona del nucleo;
- stralcio del vincolo di edificio privato d'interesse pubblico "Ostello della Gioventù", dal mappale no. 869, a Magadino-Orgnana e attribuzione del mappale alla Zona del nucleo storico.

b) Sezione di San Nazzaro

- mantenimento del vincolo "Belvedere" gravante i mappali no. 1370, 1371 e 1391;
- stralcio di un vincolo d'interesse pubblico sui mappali no. 467 e 471, in località Vairano e rispettivamente: assegnazione del mappale no. 467 alla Zona del nucleo storico NV3; delimitazione delle linee di arretramento lungo le facciate dell'edificio a completazione di quelle in vigore per l'edificio contiguo mappale no.468;
- assegnazione di parte del mappale no. 471 alla destinazione strade e viottoli (Piano delle zone) e strada di servizio (Piano del traffico).

c) Sezione di Vira Gambarogno

- assegnazione dello slargo in corrispondenza del mappale no. 642, in località Fosano, alla Zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche;
- assegnazione di uno scorporo del mappale no. 583, in località Corognola, alla Zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche vincolata alla realizzazione di residenza primaria ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione.

3.2.10. Modifiche alle Norme di attuazione

Il Comune a seguito delle modifiche sopra descritte propone la modifica dei seguenti articoli di norma: art. 18 Zona di protezione generale della natura e del paesaggio, art. 29 Beni culturali, art. 33 zona dei nuclei storici (articolo nuovo), art. 34 Zona di completazione del nucleo, art. 45 Edifici d'interesse pubblico,

art. 46 Attrezzature di interesse pubblico, art. 47 Edifici e attrezzature private di interesse pubblico, art. 54 Posteggi pubblici.

In particolare, per quanto riguarda il nuovo articolo di norma relativo ai nuclei storici, il Comune propone tre gradi di tutela dei nuclei:

- grado I: nucleo da preservare in cui sono ammessi interventi di restauro conservativo (sia degli edifici che degli spazi adiacenti) e di valorizzazione degli spazi pubblici;
- grado II: insediamenti originari che hanno subito trasformazioni in cui sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti;
- grado III: insediamenti periferici al nucleo in cui sono ammessi interventi che valorizzano l'impianto urbanistico e il valore paesaggistico del nucleo storico.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI

4.1. ATTRIBUZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO PIÙ IDONEE DELLE SUPERFICI COMPRESSE NEGLI EX PP3 (FOSANO), PP4 (PIAZZOGNA), PP5 (SAN NAZZARO), PP 10 (CAVIANO)

Le proposte relative all'ex PP 3 (Fosano) e all'ex PP 5 (San Nazzaro) sono condivise e non si hanno particolari osservazioni in merito.

Per quanto riguarda le proposte relative all'ex PP4 (Piazzogna) si osserva che:

- la zona di completamento consente la parziale edificazione dell'ampio spazio libero prospiciente il nucleo ponendo delle condizioni per l'area verde, delle linee di arretramento e delle altezze, che condizionano l'edificazione in modo da essere coerente con gli edifici soprastanti garantendo un adeguato inserimento dei volumi;
- per quanto riguarda i posteggi si ricorda che nell'ambito della revisione del Piano regolatore il Consiglio di Stato aveva approvato la delimitazione di un posteggio in corrispondenza del mappale no. 32, respingendo nel contempo un ricorso dei proprietari. In sede di ricorso il Tribunale cantonale amministrativo con Sentenza n. 90.2011.43 del 12 febbraio 2014 ha ritenuto che la delimitazione del posteggio andava integrata nell'ambito delle varianti generali concernenti il comparto dell'ex PP4. Il Municipio aveva rivalutato la situazione proponendo una nuova ubicazione lungo la strada cantonale in corrispondenza del mappale no. 41, quale naturale prolungamento del posteggio comunale esistente sul mappale no. 962. Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento, pur condividendone di principio la proposta, aveva chiesto che fosse dimostrato il fabbisogno di posteggi del nucleo e che ci fosse un'analisi delle possibili ubicazioni con la relativa ponderazione di interessi.

L'attuale proposta del Comune si basa su una serie di criteri tra i quali la necessaria visibilità in entrata e in uscita, ritenuto come non sia possibile per motivi urbanistici e di facilità di accesso realizzare dei nuovi posteggi all'interno del nucleo storico, ragione per cui la scelta è stata indirizzata verso un'ubicazione lungo la strada cantonale. Infatti, a monte della strada cantonale la realizzazione di un posteggio non sarebbe possibile per la vicinanza delle costruzioni al sedime stradale e a valle sono stati considerati solo quei sedimi non ancora edificati che fossero centrali rispetto al nucleo storico. La soluzione ideale è risultata essere l'estensione del posteggio esistente verso est per garantire l'accesso ai fondi sottostanti. In relazione al fabbisogno, il Comune ha ritenuto che non vi fosse l'esigenza di elaborare un nuovo calcolo, in quanto già realizzato a suo tempo nell'ambito della revisione del Piano regolatore, premesso che i parametri considerati per il calcolo del fabbisogno non sono sostanzialmente mutati. Inoltre, la verifica elaborata nel 2001 evidenziava che per il nucleo storico vi fosse un ammanco di 50 stalli. In base alla situazione attuale, a servizio del nucleo vi sarebbero attualmente solo 39 stalli. Con il previsto nuovo posteggio per 8 stalli si raggiungerebbe quindi una disponibilità di 47 stalli, vicini quindi al fabbisogno calcolato.

Sulla base delle giustificazioni sopra riportate il CdS approva la proposta pianificatoria.

Per quanto riguarda le superfici dell'ex PP 10 (Caviano) si prende atto della conferma della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche delle superfici a sud della chiesa, nonostante la presenza del bene culturale (chiesa di S. Maria Nascente), ritenuto come le stesse fossero già in zona edificabile nel PR del 1985, e l'abbandono del vincolo di magazzino pubblico sul fmn 396.

Si segnala tuttavia che le costruzioni della zona residenziale, dovrà relazionarsi in modo adeguato con il bene culturale, infatti come precisato della Commissione federale *“ogni monumento si situa in un contesto spaziale con il quale si relaziona sotto diversi aspetti. Il contesto è quindi parte essenziale del monumento. È l'ambito in cui il monumento ha effetto e in cui è percepito; per questo motivo merita un'attenzione particolare. (...) Nell'ambito degli insediamenti il contesto di un monumento può comprendere edifici contigui, lo spazio stradale circostante, piazze e giardini. (...) Monumento e contesto formano un'unità spaziale e interagiscono tra di loro: il contesto è parte del monumento. Le mutazioni del contesto non devono pregiudicare la percezione e l'effetto del monumento. Le alterazioni inadeguate alla situazione specifica turbano questa complessa interazione e compromettono il valore del monumento. (...) Proteggere il contesto significa salvaguardare o, all'occorrenza, rafforzare e migliorare l'interazione tra monumento e contesto. Le modifiche del contesto dovrebbero preservare e non pregiudicare la natura e le peculiarità del monumento e del contesto”*.

Inoltre, a causa della difficile morfologia del luogo e della scarsa accessibilità dei fondi, durante la fase di progettazione degli edifici che sorgeranno sui fondi dovranno essere trovate soluzioni adeguate per raggiungere le abitazioni con i mezzi privati o facendo capo ai posteggi pubblici esistenti.

4.2. SEZIONE DI MAGADINO - COMPARTO TRA LA STRADA CANTONALE E LA FERROVIA

Il comparto si estende dal confine con la Sezione di Vira fino alla Traversa della Peppa, tra la strada e la ferrovia, esclusa la zona del nucleo storico di Magadino.

Rispetto alla proposta della revisione del Piano regolatore volta ad una densificazione, questa variante privilegia considerazioni di ordine qualitativo derivanti dagli approfondimenti compiuti sui nuclei storici e in particolare in base alle raccomandazioni contenute nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS). Le volumetrie massime concesse garantiscono un maggior rispetto dell'impianto urbanistico del nucleo storico e sono salvaguardate alcune interessanti prospettive visive sugli edifici.

Ad est, il limite del nucleo viene esteso andando a comprendere il perimetro dell'insediamento definito dall'ISOS (vedi inoltre variante concernente l'art. 33 delle NAPR) e il mappale n. 748 viene assegnato alla zona nucleo malgrado l'edificio non abbia un valore tipologico coerente con il vicino insediamento. Questa scelta è dovuta principalmente alla necessità di legare i due nuclei ed evitare la delimitazione di microzone edificabili. Il mappale n. 748 è comunque già edificato nella sua totalità, quindi il mantenimento della situazione esistente non farà altro che garantire la necessaria prospettiva sulle case dei Pescatori.

Verso est il nucleo termina con un verde privato in corrispondenza degli orti e giardini esistenti, complementari al mappale no. 757. Per il comparto costituito dai fmn 757parz, 758 e 759 si rimanda al cap. 4.6.

Per quanto riguarda la fascia tra la ferrovia e la strada ad ovest, a confine con la Sezione di Vira, il CdS concorda con la proposta che ben si concilia con la pianificazione della Sezione di Vira.

4.3. ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE DEL FMN 832 – SEZIONE DI MAGADINO

Il mappale no. 832 è ubicato a Orgnana a valle del promontorio dove il PR in vigore prevede un vincolo di area verde con punti di vista. Il mappale no. 832 risulta privo di destinazione pianificatoria conseguentemente ad un accertamento che aveva escluso parte del fondo dalla zona forestale.

Il limite del bosco precluderebbe la continuazione della strada di servizio a valle del fmn 832, per cui, in caso di edificazione, inevitabilmente l'Autorità cantonale dovrebbe concedere un nuovo dissodamento. Senza dimenticare che l'obbligo di rispettare i m. 10.00 dal bosco comporterebbe lo spostamento dell'eventuale edificazione verso monte, proprio verso il punto di vista. La salvaguardia del punto di vista è ritenuta invece fondamentale e confermata dal Comune.

Alla luce di un progetto preliminare elaborato dal proprietario, il Comune ha potuto verificare che un'eventuale costruzione non precluderebbe la prospettiva visiva verso il lago e ciò nella misura in cui l'altezza della costruzione resti uguale o inferiore alla quota del punto di vista. Il progetto preliminare ha evidenziato la necessità che il proprietario possa disporre di tutto il fronte est-ovest del fondo per cui il vincolo di verde pubblico sul declivio viene eliminato. Considerata la particolarità della situazione il mappale viene assegnato alla zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche.

Coerentemente con quanto illustrato in precedenza, la variante prevede la definizione dei punti di vista verso il lago a completare quelli già previsti dal Piano regolatore e che interessano tutta l'area sommitale del promontorio. La posizione dei punti di vista corrisponde a quella già in vigore nel PR 1985. Il vincolo di verde pubblico si adegua di conseguenza alla posizione del punto di vista.

In base all'art. 32 delle Norme di attuazione, l'edificazione interessata da un punto di vista deve garantire una prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Interventi in questa situazione soggiacciono ad una domanda di costruzione preliminare che deve essere accompagnata da una serie di atti che permettano di poter comprendere l'inserimento della costruzione per rapporto all'obiettivo di salvaguardia del punto di vista. Nel caso in esame, considerata la particolare prospettiva, non sarà possibile che la quota della costruzione oltrepassi quella del punto di vista.

Si prende atto che il Comune ha rinunciato al prolungo della strada di servizio al fine di servire il fondo 832.

Sulla base di quanto suddetto si approva la variante.

4.4. SEZIONE DI PIAZZOGNA - ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE DEI FMN 230, 231, 232, 233, 234 E 823

Nell'ambito della revisione del PR del Gambarogno l'allora Consorzio del Piano regolatore aveva proposto l'attribuzione dei fmn 230, 231, 232, 233, 234 e 823, in località Alabardia, alla zona EP-Struttura sociosanitaria. Il CdS, esaminata la proposta, aveva negato l'approvazione della stessa in ragione del decaduto interesse pubblico all'istituzione di un vincolo per una struttura sociosanitaria. Gli atti erano quindi ritornati al Comune per l'elaborazione di una proposta alternativa. Nel frattempo, i fondi in discussione sono rimasti attribuiti alla zona residenziale estensiva in base al PR del 1985. L'edificio esistente sul fmn 234, che ospitava la struttura sociosanitaria, non rispetta tuttavia i parametri della zona residenziale estensiva in quanto venne costruito prima dell'approvazione del primo PR.

In questa sede, il Comune propone l'attribuzione del comparto alla zona residenziale semi-intensiva, senza particolari approfondimenti in merito ai parametri previsti ed alla sostenibilità paesaggistica delle nuove costruzioni in questo contesto territoriale.

Ritenuto che quanto proposto rispecchia sostanzialmente quanto ammesso dal precedente PR e pure le tipologie edilizie delle zone adiacenti, la modifica è approvata senza ulteriori considerazioni.

4.5. NUCLEI STORICI (DELIMITAZIONE E ART. 33 NAPR)

4.5.1 Perimetri dei nuclei storici

In generale, gli adeguamenti dei perimetri dei nuclei proposti sono condivisi.

4.5.2 I gradi di protezione

In generale, l'approccio adottato dal Comune di individuare tre gradi di protezione dei nuclei in base al loro valore urbanistico ed architettonico è condiviso:

- al grado di protezione I sono assegnati quelle parti di nucleo di particolare pregio dove gli interventi sia sugli edifici sia in corrispondenza degli spazi esterni devono privilegiare la conservazione delle componenti tipologiche originarie e, se del caso, eliminare quegli interventi realizzati nel tempo che non sono coerenti con la struttura originaria;
- al grado II sono assegnati quei comparti insediativi dove la struttura tipologia originaria delle costruzioni sono state oggetto di interventi puntuali sugli elementi architettonici originari, trasformazioni con ampliamenti poco sensibili, ma che permettono ancora nel loro insieme una lettura continua dell'impianto originario;
- al grado III sono assegnati i comparti periferici al nucleo la cui tipologia è stata condizionata dalla vicinanza alle zone residenziali di recente sviluppo, oppure nuclei di minor importanza dal punto di vista tipologico pur mantenendone l'impianto urbano. In questi comparti si evidenziano ancora elementi e strutture originarie, seppur in modo puntuale.

La formulazione dell'articolo 33 risulta essere corretta e coerente con gli obiettivi di conservazione a dipendenza del grado.

Per alcuni comparti, che in base al PR85 erano assegnati alle Zone residenziali, il Comune ha ammesso la possibilità di nuove costruzioni (vedi art. 33, punto 3.3, lett. b). Questo perché *“Confrontato con una richiesta espropriativa, il Municipio ha voluto riconsiderare queste situazioni cercando di restituire delle potenzialità edificatorie, lavorando però all’interno del modello elaborato. Infatti questi comparti sono urbanisticamente parte del nucleo, ma per scelte fatte a suo tempo vennero assegnati alle Zone residenziali di nuova espansione. L’edificazione di questi fondi con tipologie insediative diverse ha indebolito l’impianto del nucleo occupando quegli spazi liberi che rafforzavano l’emergenza paesaggistica del nucleo storico. In altre situazioni il PR 85 ha assegnato alla Zona residenziale di nuova espansione strutture che urbanisticamente e tipologicamente andavano assegnate già allora alla Zona dei nuclei. Ritenuto che questi comparti sono stati correttamente assegnati alla Zona del nucleo storico nell’ambito della revisione del Piano regolatore la variante deve considerare delle proposte insediative che siano urbanisticamente e paesaggisticamente coerenti con l’insediamento originario garantendo nel contempo la necessaria possibilità edificatoria.”* (vedi pag. 21 del Rapporto di pianificazione).

La motivazione legata alla possibilità di indennizzo per espropriazione non risulta essere una motivazione valida e sufficiente per ammettere delle possibilità edificatorie aggiuntive in deroga alle disposizioni di zona. Anche la motivazione legata alla presenza di *“situazioni in cui vi sono fondi liberi o poco edificati per rapporto alla superficie del mappale per i quali vengono ammesse nuove edificazioni”* non è solida, mentre eccezioni possono essere ammesse in funzione di un obiettivo urbanistico da raggiungere.

Considerati e richiamati i pti 3.3 a) principio e b) tipi di intervento della norma riferita alla Zona dei nuclei storici, gli interventi devono permettere *“una ricucitura linguistica e urbanistica con l’impianto originario storico-ambientale”* e *“devono rispettare e valorizzare la struttura urbanistica e le tipologie architettoniche tradizionali”*. In ragione di tale principio, il CdS ha esaminato le singole proposte.

Tra le nuove possibilità edificatorie, rispettivamente ampliamenti di edifici esistenti, emergono alcune situazioni in cui la completazione del tessuto edilizio del nucleo proposto risulta coerente con i principi della norma mentre in alcuni casi tale ampliamento andrebbe addirittura a scapito di spazi liberi di contorno che qualificano il nucleo stesso. Qui di seguito le osservazioni di merito.

Caviano, località Scaiano fmn 14

L’ampliamento verso valle proposto consente l’edificazione di un tassello oltre il fronte costituito dagli edifici del nucleo tradizionale, in una situazione morfologica slegata dallo stesso, trovandosi ad un diverso livello altimetrico. Il nuovo volume non ha quindi alcuna relazione con il tessuto tradizionale esistente trovandosi a monte dello stesso e andando ad occupare uno spazio libero di pertinenza del nucleo.

L’ampliamento dell’edificio esistente verso est proposto, invece, compromette gli spazi liberi che circoscrivono parte dell’insediamento storico e non valorizzano il nucleo risultando in contrasto con il valore paesaggistico dello stesso. Inoltre, il volume comprometterebbe, chiudendo verso nord, lo spazio intorno al bene culturale locale, ovvero la Cappella di San Bernardo in maniera del tutto ingiustificata. A tal proposito si ricorda che come precisato della Commissione

federale come anche il contesto di riferimento del bene culturale necessiti di essere salvaguardato (cfr cap. 4.1).

In questo quadro, la sostanza edilizia esistente, tipica da nucleo tradizionale, non si scosta dal resto del nucleo di cui evidentemente fa parte: in ambito di esame preliminare, infatti, il Municipio aveva attribuito anche i fondi 14 e 16 alla zona del nucleo di grado I. La proposta pianificatoria non è quindi retta da solide e valide motivazioni e da un'adeguata ponderazione degli interessi.

Il CdS non approva i nuovi ingombri ammessi sui fmn 14 e 16 ritenuto che l'unica soluzione possibile in questo contesto è quella di attribuire la superficie in questione alla zona del nucleo di grado 1, ragione per cui lo stesso vi provvede d'ufficio senza per questo violare l'autonomia comunale in materia (cfr. pto. 1.3 precedente).

Caviano 384 e 385

L'edificazione di un volume sui fondi 384 e 385 appare coerente con il fronte del nucleo e consente di rivalorizzare la situazione attuale, caratterizzata da edifici poco qualificanti (tettoie, depositi). In questo contesto il nuovo volume proposto crea una ricucitura e una riqualifica del nucleo auspicata. La proposta è approvata.

Sant'Abbondio, località Calgiano fondo 107

L'ampliamento verso valle delle possibilità edificatorie e la puntuale attribuzione del fondo a nucleo con Grado di protezione III del nucleo non sono giustificati. Il fmn 107 fa evidentemente parte del nucleo di Grado II e non si distingue dal resto del comparto. Da un punto di vista urbanistico gli edifici esistenti fungono già da conclusione del fronte del nucleo e non si comprende la necessità di ammettere maggiori costruzioni. Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva le potenzialità edificatorie e attribuisce d'ufficio, visto che non vi sono alternative e questa è quindi l'unica soluzione praticabile senza violare l'autonomia comunale (cfr. pto. 1.3 precedente) il fmn 107 al Grado di protezione II del nucleo in conformità al resto del nucleo.

Sant'Abbondio 507 e 525

Gli ampliamenti sono limitati e le nuove potenzialità edificatorie proposte non compromettono gli spazi liberi qualificanti che sono salvaguardati con un vincolo di verde privato. Esse si integrano adeguatamente nel tessuto del nucleo e completano la chiusura dell'insediamento storico verso est facendo parte della fascia più esterna del nucleo. La proposta è approvata.

San Nazzaro, località Taverna 97, 100 e 101

Nel caso specifico la possibilità di ampliamento può essere l'occasione di riqualificare questa parte del nucleo, ora occupata da un edificio di tipologia estranea all'insediamento storico. L'orientamento del possibile volume è ritenuto corretto e coerente con l'accesso meridionale al nucleo. La proposta è approvata.

San Nazzaro, località Mossana fondi 320 e 324

L'ampliamento consente di riqualificare un comparto che allo stato attuale presenta una situazione provvisoria e degradata, legata al rudere sul fondo 320 A ed all'edificio/deposito sul fondo 320 B, poco coerenti con il carattere del nucleo. Le potenzialità edificatorie consentono di ricucire una parte di nucleo che oggi si presenta squalificante e frastagliata. La proposta è approvata.

San Nazzaro, località Bustello fondi 11, 52, 53 e 54

Il piccolo nucleo in località Bustello è di origini cinquecentesche (si vedano in particolare gli edifici ai mapp. 53 e 62), al quale sono state aggiunte, tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, alcune rilevanti ville a lago (mapp. 35, 44, 52 ecc.). In sede di Esame preliminare si suggeriva, oltre ad un ampliamento del limite del nucleo verso il lago, la sua attribuzione al Grado di protezione I dato il suo valore storico-culturale. Il Comune, oltre a proporre un grado III di protezione prevede anche la possibilità di edificare sulla preziosa area libera a sud del pregevole edificio a sé stante sito sul fondo 52, che di fatto costituisce il limite sud del piccolo nucleo. Nuove costruzioni in questo comparto non rispondono ad una logica di completamento e/o ricucitura del nucleo storico ma costituirebbero un elemento estraneo al contesto.

Il CdS non approva la possibilità di nuove costruzioni per il nucleo di Bustello sui fmn 11, 52, 53 e 54 e prende atto della volontà di attribuire il Grado III ad un comparto di tale pregio.

Piazzogna fondi 162 parz e 1013 parz

Il Comune propone l'attribuzione al Grado III di protezione del nucleo per la parte che interessa i fmn 162 parz e 1013 parz e la possibilità di costruire nuovi volumi per un piccolo comparto. Tale superficie costituisce uno spazio libero delimitato chiaramente da un muro, parallelo al passaggio pedonale, e dal corso d'acqua. Da un punto di vista urbanistico la superficie in cui si vorrebbero ammettere nuove costruzioni costituisce l'area libera del nucleo di Grado I (la parte restante dei fondi a nord è infatti attribuita al Grado I di protezione) e non si intravedono giustificazioni atte a raggiungere un obiettivo di completazione. L'attribuzione di questi fondi al Grado III, che comunque ammette la possibilità di ampliare gli edifici esistenti e di demolire e ricostruire gli edifici di scarsa qualità, con anche la possibilità di nuove edificazioni non si giustifica. Ritenuto quanto suddetto e considerando che si tratta di uno spazio libero da costruzioni che tale deve rimanere, il CdS non approva le potenzialità edificatorie e modifica d'ufficio l'attribuzione di parte di questi fondi dal Grado III al Grado I come il resto dei fondi di cui fanno parte.

Magadino, località Orgnana fondo 894

Una futura edificazione può costituire un'occasione di riqualifica di una situazione assai trasformata rispetto alla sostanza originale e che oggi risulta essere estranea dal nucleo. La proposta è approvata.

4.6. MAGADINO - FONDI 757, 758 E 759

In base al PR in vigore i fmn 757, 758 e 759 sono attribuiti alla zona residenziale intensiva (PR85)

In sede di Esame preliminare, relativo al presente pacchetto di varianti, il Municipio aveva proposto l'attribuzione dei tre fondi a "Nucleo di grado I" - verde privato", variante valutata favorevolmente dal Dipartimento del territorio. Questa soluzione, infatti, era coerente con le raccomandazioni dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) che in corrispondenza dell'edificio sul fmn 757 conclude il "Gruppo" 0.3 con grado di tutela A e determinava uno stacco tra il nucleo e la zona residenziale.

L'attuale proposta prevede invece: l'attribuzione di parte del fmn 757 a nucleo grado I, di parte del fmn 757 a verde privato e degli altri due fondi 758 e 759 a zona residenziale intensiva con una linea di arretramento posta lungo la strada.

In base a quanto riportato nell'ISOS, il complesso degli insediamenti da tutelare termina con lo stabile esistente sul fmn 757, in questo senso la proposta del Comune di prevedere la zona nucleo di grado I in corrispondenza dello stesso è tecnicamente corretta e coerente.

la parte del fmn 757 libera da edificazioni e i fmn 758 e 759 si presenta come comparto caratterizzato, da terrazzamenti (quindi terreni con una forte pendenza) e da verde privato che nel complesso forma l'area di stacco tra il nucleo storico e la zona residenziale intensiva. Si tratta quindi a non aver dubbio di uno di quelle aree sensibili per le quali occorre svolgere una valutazione completa che tenga conto anche delle indicazioni e prescrizioni della scheda R6 del PD. Quest'ultima richiede in particolare che i Comuni, oltre a compiere una verifica del dimensionamento delle zone edificabili, sviluppino la propria politica territoriale sulla base dello sviluppo centripeto di qualità: in questo senso gli spazi liberi, in particolare quelli verdi, diventano un importante e prezioso elemento per il raggiungimento di una qualità insediativa.

In questo quadro la disciplina, e quindi anche la conferma dell'edificabilità, di questo comparto, necessita di essere approfondita ed aggiornata anche in funzione dell'aggiornamento del calcolo del dimensionamento del PR e delle misure atte a concretizzare uno sviluppo centripeto di qualità.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva la zona residenziale intensiva per i fmn 758 e 759 e l'attribuzione della zona del nucleo – verde privato del fmn 757 parz (vedi Allegato 1). In fase transitoria il comparto i fondi sono attribuiti a vuoto pianificatorio all'interno del comparto edificato.

Il Comune dovrà, mediante una variante di PR, attribuire le superfici alla destinazione d'uso più idonea, rispettivamente a disciplinarne l'eventuale edificazione, tenuto conto di quanto suddetto.

4.7. DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO (ZPGNP) DELIMITAZIONE DEI PARAMETRI DELLE AP-EP

Per quanto riguarda le proposte di delimitazione della zona di protezione della natura e del paesaggio e di definizione dei parametri delle AP-EP non si hanno osservazioni. La variante è approvata.

4.8. VARIANTI A SEGUITO DELLE SENTENZE DEL TRAM

Per quanto riguarda le proposte pianificatorie a seguito delle sentenze del Tram e più precisamente:

- Sezione di Gerra Gambarogno (località Ronco di Gerra) relativa al Posteggio pubblico al fmn 128;
- Sezione di Caviano (località Scaiano) relativa all'assegnazione alla zona edificabile fmn 602, 603 e 243;
- Sezione di Caviano (località Dirinella) relativa al fmn 169;

- Sezione di S. Nazzaro (località Mossana), assegnazione alla zona edificabile dei fmn 281, 282, 283, 284, 349,

il CdS non ha particolari osservazioni in merito e approva le proposte.

4.9. VARIANTI PUNTUALI DI AGGIORNAMENTO

4.9.1. Sezione di Magadino

Per quanto riguarda l'attribuzione fmn 1338 parz alla zona agricola, l'urbanizzazione della zona artigianale-commerciale, la delimitazione di un posteggio al fmn 1038 e 1039 ed estensione della zona del nucleo storico e l'attribuzione del fmn 869 alla zona del nucleo, il CdS approva le proposte.

Si rende comunque attento il Comune che, la prevista realizzazione dell'attraversamento del canale nella zona artigianale-commerciale non dovrà comportare riduzioni della capacità idraulica dello stesso e non dovrà neppure entrare in conflitto con il progetto di sistemazione idraulica dei canali del Piano di Magadino. Si osserva inoltre come allo stato attuale l'edificazione sul mappale 317 risulti conflittuale con la zona di pericolo elevato e medio gravante sullo stesso.

4.9.2. Sezione di San Nazzaro

Ritenuta la presenza sul fondo del piccolo stabile, l'attribuzione del fmn 467 alla zona del nucleo di grado II è approvata.

Anche l'attribuzione di parte del fmn 471 alla superficie stradale è condivisa ritenuto che si tratta di uno spazio libero atto a formare una piccola piazzetta.

4.9.3. Sezione di Vira Gambarogno

Ritenuto l'uso attuale (posteggio privato) e la proprietà (privata) del piccolo scorporo (c. 80 mq) del fmn 642 si condivide e si approva l'attribuzione della superficie alla zona residenziale semi-intensiva in quanto costituisce un piccolo adeguamento.

Anche l'adeguamento (circa 80 mq) del fmn 583 è condiviso in quanto la situazione pianificatoria attuale costituisce una discrepanza derivante dal fatto che in sede di costruzione il posteggio è stato realizzato unicamente sul fmn 329, ragione per cui la parte di vincolo sul fmn 583 non si giustifica.

4.10. BENI CULTURALI PROTETTI

Nell'esame preliminare del 26 aprile 2017 il Dipartimento del territorio invitava il Municipio ad istituire una nuova tutela locale per i seguenti edifici:

- Arsenale a Magadino Superiore - Magadino mapp. 53
- Dépendance di Villa Ghisler - Magadino mapp. 684 (completa la protezione già in vigore di Villa Ghisler)
- Villa Verbania a Bustello - San Nazzaro mapp. 37
- Hotel Villa Sarnia a Bustello - San Nazzaro mapp. 44
- Villa Elena e parco a Bustello - San Nazzaro mapp. 35
- Villa a Bustello - San Nazzaro mapp. 52
- Ponte in sasso a Calgiano - Sant'Abbondio mapp. 372

– Ponte in sasso - Piazzogna mapp. 126 e San Nazzaro mapp. 798

Si segnalava inoltre al Municipio che la Riviera del Gambarogno è caratterizzata anche dalla presenza della linea ferroviaria, con i suoi manufatti ingegneristici (ponti), che caratterizzano notevolmente il paesaggio di molti insediamenti storici, e che per taluni di essi sarebbe stato opportuno prevedere un'opportuna protezione ai sensi della LBC.

Il Comune non ha tuttavia dato seguito all'invito del DT adducendo argomentazioni di tipo procedurale. A detta dell'Ente pianificante la procedura in essere non si presterebbe all'aggiornamento dell'elenco delle tutele locali ritenuto che si tratterebbe unicamente di un "completamento del PR approvato dal CdS nel 2011". Il Comune è dell'avviso che la presente proposta debba limitarsi in questa sede all'aggiornamento dell'elenco dei beni culturali con l'aggiunta degli oggetti siti in corrispondenza delle Zone degli ex Piani particolareggiati.

Il CdS prende atto della decisione comunale nel rispetto dell'autonomia comunale in materia, invitando comunque il Comune a completare l'elenco dei beni culturali di interesse locale nel senso auspicato mediante un'apposita variante di PR.

4.11. PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI RILEVANTI

Conformemente all'art. 11a dell'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR) i Cantoni devono tenere conto della prevenzione degli incidenti rilevanti nei loro piani direttori e di utilizzazione (art. 47 OPT). I punti da considerare sono l'ubicazione nell'area di coordinamento, la valutazione della rilevanza dei rischi legati al potenziale di utilizzazione, il risultato della ponderazione degli interessi e la definizione di misure appropriate. In particolare, le strutture che ospitano persone difficilmente evacuabili quali asili nido, scuole, case per anziani, ospedali, penitenziari ecc. sono particolarmente sensibili nell'ottica degli incidenti rilevanti

In base alla guida preparata da ARE/UFAM/UFT/UFE/USTRA "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti" (ottobre 2013), se la zona interessata dal previsto adeguamento del piano di utilizzazione si trova del tutto o in parte nell'area di coordinamento (settore compreso entro una determinata distanza dall'impianto a rischio di incidente rilevante), occorre procedere ad una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico previsto può avere sul rischio.

L'Ufficio della gestione dei rischi ambientali e del suolo rileva che l'impianto a rischio di incidente rilevante che interessa l'aggiornamento del PR Gambarogno, è rappresentato dalla linea ferroviaria.

Il rischio attuale per la popolazione rappresentato dal trasporto di merci pericolose nel tratto ferroviario che attraversa il Comune di Gambarogno è sopportabile. Dalle valutazioni effettuate risulta che anche considerando sia un aumento importante della densità della popolazione nei dintorni della linea ferroviaria che un aumento del traffico ferroviario, il rischio per la popolazione rimarrà ampiamente sopportabile.

La variante prevede però le possibili seguenti edificazioni/ampliamenti di strutture sensibili (oggetti in cui risulta difficile un'evacuazione della popolazione, a causa della ridotta mobilità della stessa oppure di grandi assembramenti di persone, p.es.

ospedali, case di riposo, strutture di alloggio e posti di lavoro per persone con mobilità ridotta, carceri, scuole dell'infanzia, scuole, asili nido, sale per eventi, stadi, centri commerciali, organizzazioni di primo intervento), per la sezione di San Nazzaro:

- Centro scolastico, sale polivalenti - mappale no 265
- Casa per anziani - mappale no. 300, 1299, 1186 (parte)
- Appartamenti protetti per anziani - mappale no. 275

In base alla guida del 2013 citata, e alla sua revisione che sarà pubblicata nel corso del 2021, la realizzazione di nuove strutture sensibili all'interno delle aree di coordinamento è espressamente sconsigliata. Se ciononostante esse sono previste, la relativa pianificazione deve essere considerata rilevante per quanto riguarda i rischi di incidenti rilevanti e sottoposta ad una valutazione del rischio.

Per quanto riguarda la valutazione del rischio, considerando che quello futuro, per la popolazione, rappresentato dal trasporto di merci pericolose sulla ferrovia - in corrispondenza degli oggetti citati - rimarrà comunque ampiamente sopportabile, UGRAS non ritiene necessario stabilire già in questa fase delle misure di sicurezza vincolanti per la realizzazione di tali strutture sensibili. Si invita comunque il Municipio a tenere in considerazione il tema della prevenzione degli incidenti rilevanti nella progettazione o la ristrutturazione di queste strutture e di valutare comunque - a titolo volontario - la possibilità di realizzare delle misure di sicurezza, atte a contenere il rischio connesso al trasporto di merci pericolose lungo la ferrovia.

4.12. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Qui di seguito sono espone le modifiche del Regolamento edilizio necessarie per ragioni formali o di legalità. Le parti aggiunte o modificate sono indicate in **grassetto**, quelle eliminate col ~~carattere barrato~~.

Art. 29 Beni culturali

La verifica effettuata in questa sede ha permesso di individuare la necessità di apportare le seguenti modifiche esclusivamente di ordine formale così da garantire la piena congruenza tra piani, legende e NAPR.

Art. 29 Beni culturali

1. Sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 1 della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
 - a. Interesse cantonale
Omissis
 - b. Interesse locale
Magadino
 - Omissis
 - Piazzogna
 - Oratorio di S. Bernardino, località Alabardia, mappale no. 223;
 - Portale con architrave e iscrizione;

- Cappella con affresco, mappale no. 579 ai Monti, ~~mappale no. 85 a Piazzogna;~~
- **Cappella, mappale no. 85 a Piazzogna;**
- I massi coppelari, mappali no. 473 e 585;
- Chiesa di S. Antonio Abate, ~~mappalle~~ **mappale no. 77.**

S. Nazzaro

- Cappella di San Rocco a Vairano, mappale no. 459;
- Cappella di S. Antonio abate a Casenzano, mappale no. 444;
- Casa Tosi a Vairano con Belvedere di origine medievale, mappale no. 463;
- Edicola votiva anno 1821 a Cadenzano, mappale no. 421;
- Porticciolo comunale, mappale no. 33 al Bustello;
- Affresco Madonna del Rosario con due santi a Vairano, mappale no. 457;
- Affresco Madonna del Rosario a Cadenzano, mappale no. 431;
- Affresco, crocifisso a Casenzano, mappale no. 434;
- Cappella votiva, mappale no. 459;
- Chiesa e campanile di S. Nazzaro e Celso, mappale no. 190.

Vira Gambarogno

- [...]

Caviano

- [...]
- Affreschi;
- ~~Chiesa di Sta Maria Nascente, mappale no. 397;~~
- Lavatoio, mappale no. 344.

Art. 33 La zona dei nuclei storici

Si richiama il cap. 3.2.5 in cui non si approvano alcune possibili nuove costruzioni nei nuclei di grado III.

Art. 33 La zona dei nuclei storici

1. Il nucleo storico comprende [...]

[...]

3.3 Grado III

[...]

A completazione dell'impianto del nucleo sono ammesse nuove costruzioni sui seguenti mappali:

- Sezione di Caviano
~~località Scaiano — mappale no. 14~~
località Caviano - mappali no. 384 e 385.
- Sezione di S. Abbondio
~~località Calgiano — mappale no. 107;~~
località S. Abbondio - mappali no. 507 e 525.
- Sezione di S. Nazzaro

località Taverna - mappali no. 97, 100 e 101;
località Mossana - mappali no. 320 e 324;
~~località Bustello - mappali no. 11, 52, 53 e 54.~~

~~Sezione di Piazzogna
mappali no. 162 e 1013.~~

- Sezione di Magadino
località Orgnana, mappale no. 894.
[...]

Art. 45 Edifici di interesse pubblico

Il Comune ha attribuito a tutte le AP-EP i rispetti parametri edificatori.

Si osserva che per la Sezione di Piazzogna è stato indicato il mappale errato per la zona EP 6. Trattandosi di una modifica formale, lo stesso viene modificato d'ufficio come segue:

Art. 45 Edifici di interesse pubblico

[...]

EP6	Scuola dell'infanzia – mappale 416 57 [...]
-----	--

Per quanto riguarda la proposta della Sezione di Caviano (località Dirinella) relativa alla zona AP-EP "Ostello", il CdS richiama la richiesta del Municipio (lettera del 6 ottobre 2022) di sospendere la decisione su questa zona in funzione di alcuni approfondimenti in corso. Il CdS sospende la decisione sui parametri edificatori del vincolo EP 2 – Ostello a lago d'interesse regionale – mappali 168 e 170.

Art. 54 Posteggi pubblici

Il CdS osserva che per il Centro sportivo di Magadino non sono stati indicati il numero dei posti auto. Si chiede al Comune, nell'ambito di una prossima variante di colmare la lacuna e indicare il numero di posti pubblici si presso il Centro sportivo.

5. RICORSI CONTRO LE VARIANTI DI PR

5.1. ELENCO DEI RICORRENTI

Ric.	Sezione	Mapp	Ricorrente
1.	San Nazzaro	569	Mörgeli Ingrid e Michael
2.	Caviano	14 e 16	Fontana Katharina (rappr. avv. Fiorenzo Cotti)
3.	Magadino	1338	Oprandi Luigi e Silvana (rappr. da avv. Luca Zorzi)
4.	Magadino	757	Simeoni Davide (rappr. da avv. Lorenza Ponti Broggin)
5.	Magadino	676 e 1855	Bonifaccio Frances (rappr. da avv. Flavio Magri)
6.	Vira	49	Abele Alberto e Natalie
7.	Vira	37	Leoni Mariuccia
8.	Magadino	1173, 1177 e 1180	Albertoni Luca

5.2. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO

La procedura amministrativa è retta dal principio inquisitorio (art. 25 cpv. 1 Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 LPAm), in base al quale l'autorità deve accertare d'ufficio gli elementi suscettibili di determinare la decisione ed assumere di sua iniziativa le prove necessarie, raffrontando accuratamente i contrapposti interessi e rispettando il divieto d'arbitrio, i principi della parità di trattamento, della buona fede e della proporzionalità. In virtù del diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. ed in analogia all'art. 8 Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CCS), applicabile per la sua portata generale anche al diritto pubblico, la parte può altresì chiedere l'assunzione delle prove offerte. In tal caso l'autorità procede al loro apprezzamento anticipato, in esito al quale essa può rinunciare ad assumere dei mezzi di prova il cui presumibile risultato non porterebbe ad alcun nuovo chiarimento ai fini del giudizio (RtiD II-2004 n. 13 consid. 3a con rinvii; RDAT I-1995 n. 51 consid. 2a), come mezzi di prova superflui o non pertinenti (Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 18 n. 1c).

5.3. DECISIONE DEI RICORSI

Ricorso n. 1 Michael e Ingrid Mörgeli, fmn 569

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 569 del Comune di Gambarogno – Sezione di San Nazzaro, chiede che al fondo di sua proprietà venga tolto il vincolo di residenza primaria e che venga attribuito alla zona residenza secondaria.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2021; i ricorrenti hanno prodotto la replica 4 gennaio 2022.

Il Municipio postula la reiezione del gravame in quanto privo d'oggetto.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 LST).

Il gravame è ricevibile in ordine senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e degli oggetti della contestazione emerge chiaramente dagli atti.

2.

Sulla base della documentazione adottata dal Consiglio Comunale, nella seduta del 17 dicembre 2018 (vedi cap. 2.2), il fmn 569 di proprietà dei ricorrenti non è oggetto di modifica di questa procedura.

I ricorrenti non possono quindi contestare la natura giuridica del fondo la quale risulta essere quella approvata dal CdS con la risoluzione governativa n. 4082 del 21 luglio 2011 relativa all'approvazione della revisione del PR del Comune di Gambarogno, ovvero zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche – Aree destinate alla residenza primaria.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta in solido a carico dei ricorrenti (art. 47 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è privo d'oggetto.
2. La tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti Michael e Ingrid Mörgeli, in solido, nella misura di CHF 200.-.
3. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 2 Fontana Katharina, fmn 16

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria dei fmn 16 del Comune di Gambarogno – Sezione di Caviano, insorge contro le varianti di PR e in particolare sulla possibilità di erigere nuove costruzioni sul fmn 14 adiacente a quello di sua proprietà. In particolare la ricorrente solleva le seguenti considerazioni.

a) Ponderazione degli interessi

In base alla nuova pianificazione adottata, sul fmn 14 sarebbe possibile costruire “a completazione dell’impianto del nucleo” un edificio che priverebbe il fondo della ricorrente di vista e luce.

La documentazione non riporta i motivi per i quali il fmn 14 verrebbe ora reso edificabile e per cui invece il fmn 16 verrebbe considerato come facente parte di una fascia periferica del paese, ritenuta la sua posizione accanto alla cappella di San Bernardo e al piazzale oratorio, entrambi parte del nucleo originario del paese.

In questo caso la proposta pianificatoria, ritenuto che implicherebbe una grave restrizione per il vicino, dovrebbe essere sorretta da solide giustificazioni e chiarire i motivi per i quali questa soluzione sia la migliore e/o più giustificata di altre. Tale proposta non terrebbe conto nemmeno dell’importanza degli “Spazi liberi” privati quale elemento caratterizzante dei nuclei storici.

Il passaggio dal Grado di protezione I ad un grado di protezione III del nucleo non sarebbe giustificato così come l’eliminazione dei punti di vista, in un contesto il cui panorama meriterebbe di essere salvaguardato.

b) Violazione del principio della legalità, parità di trattamento ed arbitrio

A mente della ricorrente la norma, così come proposta, risulterebbe eccessivamente indeterminata: per il fmn 14 infatti si ammetterebbe addirittura una nuova edificazione senza conoscere le distanze. Una tale norma risulterebbe arbitraria e lesiva del principio di parità di trattamento.

La ricorrente ribadisce che una nuova costruzione in assenza di un riferimento ad una sostanza edificata esistente non dovrebbe essere lasciata a discrezione dell’autorità o della sua Commissione. In questo caso, inoltre non sarebbe giustificata e nemmeno illustrata nella documentazione l’attribuzione a due gradi differenti dello stesso nucleo.

La norma, inoltre, sarebbe ulteriormente confusa nella misura in cui, oltre all’ingombro ammesso, determinerebbe anche un i.s. pari a 0,5; se fosse riferito al fondo, il potenziale edificatorio sarebbe oltremodo sproporzionato. Infatti, ritenuta una Superficie del fondo di 1'073 mq si potrebbero realizzare 563.5 mq di SUL ovvero una superficie di molto superiore a tutti gli altri edifici siti nel nucleo di Caviano.

In concreto la disciplina proposta per il fmn 14 risulterebbe contraddittoria in quanto il piano indicherebbe un perimetro per la nuova costruzione e la norma vieterebbe tale costruzione per il fatto che il fmn 16 non sarebbe un fondo aperto. Nell’ipotesi che l’art. 33 cpv. 7 non risultasse applicabile per i nuovi edifici, verrebbero a mancare le prescrizioni sulle distanze a dipendenza se le loro facciate risultassero munite o prive di aperture.

Anche per quanto riguarda l'altezza, la norma non risulta essere chiara: l'art. 33 indica genericamente che l'altezza dovrà configurarsi a quella delle opere adiacenti; tale riferimento verrebbe a mancare per il fmn 14. Inoltre, il nuovo volume andrebbe ad inserirsi in un comparto di pregio, libero da costruzioni e con la presenza di siepi e boschetti; a mente della ricorrente questo non si configurerebbe come "edificio a completazione del nucleo".

L'unica possibilità sarebbe quella di prevedere un Piano Particolareggiato.

c) Violazione dell'obbligo di pianificare

L'art. 33 non sarebbe conforme all'art. 2 LPT in quanto la categorizzazione dei nuclei non giustificerebbe sufficientemente le differenziazioni.

La ricorrente chiede in via principale la non approvazione dell'art. 33 NAPR che prevede la possibilità di erigere nuove costruzioni sul fmn 14. In via subordinata che gli atti vengano rinviati al Municipio per nuova proposta.

Il Municipio ha formulato le proprie osservazioni il 12 ottobre 2021. In particolare egli precisa il tenore dell'art. 33 NAPR, la distinzione dei differenti gradi di protezione del nucleo nonché il fatto che nel PR '85 i fondi in cui sono previste nuove costruzioni erano attribuiti alla zona residenziale.

Le proprietarie del fmn 14, Lorena Bai e Ivana Domeniconi Della Casa, hanno prodotto le loro osservazioni in data 30 novembre 2021 per tramite dello Studio legale Teamlegal che confermano quanto sostenuto dal Municipio.

Il giorno 18 luglio 2022 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti. In quell'ambito sono stati assegnati 30 giorni per presentare una soluzione condivisa.

Trascorso il termine, in data 14 novembre 2022 sono pervenute le conclusioni della ricorrente in cui, non avendo trovato una soluzione condivisa, ribadisce contenuti e tenore del ricorso.

In data 15 novembre 2022 sono pervenute le conclusioni delle signore Lorena Bai e Ivana Domeniconi Della Casa che confermano la bontà della proposta pianificatoria sul fondo di loro proprietà.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 LST).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 18 luglio 2022 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente il CdS osserva quanto segue.

Ad a e b) Lo scrivente Consiglio tiene a precisare che il perimetro di delimitazione dei nuclei e la disciplina degli stessi sono due tematiche distinte che possono essere determinate separatamente. Appare infatti del tutto chiaro e lampante come i fmn 14 e 16 siano parte del nucleo storico, ritenuto come già nella

cartografia dell'800 gli stabili erano già presenti e il tessuto del nucleo era già quello attuale. L'attribuzione dei fondi 14 e 16 alla zona del nucleo è quindi corretta e consolidata.

in base al PR in vigore, i fondi sono quindi attribuiti alla zona del nucleo NV3 la cui norma (art. 33quater delle NAPR) ammette i seguenti tipi di intervento:

“3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:

- Demolizioni

Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente.”

Emerge, pertanto, che nuove costruzioni a sé stanti non sono dunque ammesse già in base al PR in vigore.

Nel merito della proposta, nuove costruzioni a sé stanti verso valle consentirebbero l'edificazione di un tassello oltre il fronte costituito dagli edifici del nucleo tradizionale, in una situazione morfologica slegata dallo stesso, trovandosi ad un diverso livello altimetrico. Il nuovo volume non ha quindi alcuna relazione con il tessuto tradizionale esistente trovandosi a monte dello stesso e andando ad occupare uno spazio libero di pertinenza del nucleo.

L'ampliamento dell'edificio esistente verso est proposto, invece, compromette gli spazi liberi che circoscrivono parte dell'insediamento storico e non valorizzano il nucleo risultando in contrasto con il valore paesaggistico dello stesso.

Inoltre, il nuovo tassello comprometterebbe in maniera sensibile e del tutto arbitraria l'Oratorio di San Bernardo con il suo sagrato, bene culturale di interesse locale in vigore ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC). In particolare la nuova edificazione altererebbe in modo irreversibile l'immagine del fronte est del nucleo, oggi caratterizzato dall'emergenza dell'oratorio e del suo sagrato, con conseguente perdita di identità del luogo. A tal proposito si ricorda che come precisato della Commissione federale *“ogni monumento si situa in un contesto spaziale con il quale si relaziona sotto diversi aspetti. Il contesto è quindi parte essenziale del monumento. È l'ambito in cui il monumento ha effetto e in cui è percepito; per questo motivo merita un'attenzione particolare. (...) Nell'ambito degli insediamenti il contesto di un monumento può comprendere edifici contigui, lo spazio stradale circostante, piazze e giardini. (...) Monumento e contesto formano un'unità spaziale e interagiscono tra di loro: il contesto è parte del monumento. Le mutazioni del contesto non devono pregiudicare la percezione e l'effetto del monumento. Le alterazioni inadeguate alla situazione specifica turbano questa complessa interazione e compromettono il valore del monumento. (...) Proteggere il contesto significa salvaguardare o, all'occorrenza, rafforzare e migliorare l'interazione tra monumento e contesto. Le modifiche del contesto dovrebbero preservare e non pregiudicare la natura e le peculiarità del monumento e del contesto”*.

La proposta pianificatoria non è quindi retta da solide e valide motivazioni e da un'adeguata ponderazione degli interessi.

Come già scritto, la sostanza edilizia esistente, tipica da nucleo tradizionale, non si scosta dal resto del nucleo, di cui evidentemente fa parte, ragione per cui il CdS non ha approvato i nuovi ingombri ammessi sul fmn 14 ed ha attribuito d'ufficio i fmn 14 e 16 alla zona del nucleo di grado I.

Su questo punto il ricorso è accolto.

Si precisa che i punti vista lungo la piazza non sono oggetto di variante per cui gli stessi sono mantenuti in base al PR in vigore.

Ad c) L'art. 33 delle NAPR è stato elaborato tenendo conto delle peculiarità dei singoli contesti territoriali, determinando differenti tipologie di intervento a dipendenza del grado di protezione.

Già il PR in vigore prevede una differenziazione dei nuclei (NV1, NV2, NV3 e NV4) in base alla quale vengono ammessi determinati tipi di interventi edilizi. È tuttavia piuttosto intuitivo ritenere che il nucleo di Caviano non possa essere assoggettato alla medesima disciplina del nucleo di Quartino in quanto gli stessi detengono valori storico e ambientali differenti che richiedono una tutela e interventi differenti.

La norma risulta essere rispettosa delle peculiarità dei singoli nuclei ed è stata il frutto della lettura delle varie situazioni. Come descritto nel rapporto di pianificazione (pag. 20)

“La lettura della situazione esistente permette di distinguere diverse qualità. Alle parti di nucleo dove più forte è ancora l'originarietà dell'impianto urbanistico e delle tipologie architettoniche, si contrappongono le fasce periferiche dove l'impianto urbanistico è più sfilacciato, meno denso, dove le tipologie e gli elementi architettonici sono stati eliminati o rovinati. In alcuni casi, nel nucleo sono sorte case tipologicamente degli anni 60 o 70. Se per il nocciolo originario s'impongono quindi comportamenti di tipo conservativo, nelle frange esterne, la valorizzazione dell'impianto urbanistico va stimolata ad esempio grazie anche alla possibilità di riedificare e di ampliare costruzioni esistenti, eventualità non ammessa dalle attuali Norme di attuazione. Per contro le fasce intermedie, quelle di valore ambientale, corrispondono a quei comparti che ancora evidenziano una importante connotazione originaria, ma non hanno le qualità degli isolati ancora ben conservati.

Un altro aspetto importante risulta essere le modalità di avvicinamento al progetto sull'edificio all'interno del nucleo storico. Gli interventi edili all'interno del nucleo storico comportano valutazioni e riflessioni preliminari che non possono essere delegate solo al proprietario o all'architetto, ma devono coinvolgere immediatamente anche l'Autorità comunale. Come segnalato in precedenza, le regole di gestione dei nuclei storici non hanno carattere quantitativo; questo espone gli attori in campo a possibilità interpretative che potrebbero comportare la trasformazione degli obiettivi della pianificazione. In questo senso di grande aiuto potrebbe essere l'istituzione di una Commissione nucleo quale supporto all'Autorità. D'altra parte i nuclei per la loro valenza storica sono un bene comune e la loro ristrutturazione non può essere delegata unicamente alle volontà del proprietario o dell'architetto.”

Su questo punto il ricorso è respinto.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente e delle resistenti, proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza (art. 47 LPAm). Nella misura in cui non sono compensate, i resistenti e il Comune verseranno alla ricorrente un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è parzialmente accolto.
§ Di conseguenza
2. La tassa di giustizia è posta a carico:
 - della ricorrente Fontana Katharina, nella misura di CHF 200;
 - delle resistenti, Lorena Bai e Ivana Domeniconi Della Casa, nella misura di CHF 300.
3. Le resistenti verseranno a Fontana Katharina l'importo di CHF 400 a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 3 Oprandi Luigi e Silvana (rappr. da avv. Luca Zorzi), fmn 1338

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari del fmn 1338, insorgono contro le varianti di PR e in particolare contro l'attribuzione del fondo di loro proprietà alla zona agricola.

Essi ripercorrono la cronistoria della destinazione d'uso del fondo, il quale, non essendone più riconosciuta la natura boschiva, dovrebbe essere attribuito alla zona residenziale semintensiva.

Con varie argomentazioni, i signori Oprandi ritengono che il loro fondo sarebbe la naturale conclusione della zona edificabile del comparto di riferimento.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2021; i ricorrenti hanno prodotto la replica 25 febbraio 2022.

Il Municipio postula la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 LST).

Il gravame è ricevibile in ordine senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e degli oggetti della contestazione emerge chiaramente dagli atti.

2.

In merito alle censure sollevate dai ricorrenti, il CdS ricorda che, 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.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".

In particolare, la scheda R6, prevede che *"Le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale – pari a 11'203 ha – ai sensi della LPT, riferito al 2050"* e attribuisce a tutti i Comuni il compito di adeguare il dimensionamento delle zone edificabili ed elaborare e attuare un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità, solamente a seguito delle suddette verifiche il Comune potrà eventualmente attribuire il fondo alla zona edificabile.

Inoltre, vi è da ritenere come il caso nel caso del ricorrente si tratti di un fondo al limite della zona edificabile a sé stante che consentirebbe la realizzazione di nuove unità abitative e non un semplice adeguamento dovuto all'accertamento del bosco.

Per tutte le ragioni suddette ampliamenti di zona edificabile non sono ammissibili e la richiesta dei ricorrenti non può trovare accoglimento.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta in solido a carico dei ricorrenti (art. 47 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è respinto.
§ Di conseguenza
2. La tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti in solido, nella misura di CHF 400;
3. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 4 Davide Simeoni (rappr. da avv. Lorenza Ponti Broggin, fmn 757)

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 757 del Comune di Gambarogno – Sezione di Magadino, insorge contro le varianti di PR e in particolare contro la disciplina del fondo di sua proprietà.

Il PR in vigore attribuirebbe oggi i fondi dal mapp. 748 al mapp. 925 (compreso il fondo di proprietà del ricorrente) alla zona residenziale intensiva R3; mentre il comparto posto oltre il mapp. 748 attribuirebbe i fondi alla zona nucleo.

La pianificazione adottata prevedrebbe l'attribuzione di questi fondi alla zona nucleo con grado di protezione I e il fmn 748 con grado di protezione III.

Il fmn 757 è inoltre gravato da un vincolo di protezione del verde privato in base al quale non sono ammesse nuove costruzioni private.

Con varie argomentazioni il ricorrente ritiene che tale proposta:

- violerebbe la garanzia di proprietà in quanto si passerebbe ad una situazione di non edificabilità del fondo;
- non sarebbe sorretta da un interesse pubblico preponderante in quanto non vi sarebbero le premesse per tutelare il nucleo, data la scarsa qualità dello stesso. La documentazione sarebbe carente delle necessarie giustificazioni a tutela della protezione. Anche l'ISOS sarebbe in linea con quanto sostenuto dal ricorrente;
- violerebbe il principio di proporzionalità in quanto egli stesso sarebbe chiamato a sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e tale da violare anche il principio d'uguaglianza, tanto più che il fondo sarebbe gravato anche da un vincolo di area verde;
- la proposta violerebbe anche il principio della LPT che mirerebbe ad una densificazione degli insediamenti.

Il ricorrente chiede la non approvazione della pianificazione contestata e il rinvio degli atti al Comune per nuova proposta sulla base della situazione pianificatoria in vigore.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2021 esprimendo da parte sua la possibilità di entrare nel merito di una modifica relativa alla possibilità di concedere un ampliamento dell'edificio esistente e chiedendo un'udienza conciliativa.

Il ricorrente ha prodotto la lettera del 1° febbraio 2022 esprimendo la propria disponibilità ad un incontro conciliativo.

Il giorno 13 giugno 2022 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti. In quell'ambito sono stati assegnati 30 giorni per una proposta condivisa.

In data 30 agosto 2022, il Municipio di Gambarogno invia una proposta condivisa che prevede l'attribuzione dei fmn 756 e 757 alla zona nucleo con grado di protezione III. Il Municipio propone inoltre la delimitazione di alcune linee di

arretramento entro le quali poter costruire e la determinazione di un i.s. di 0,6 per i fmn 756 e 757.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 LST).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 13 giugno 2022 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS osserva quanto segue.

Il nucleo di Magadino – Rivabella è inserito nell'ISOS quale insediamento di interesse nazionale da proteggere. Il limite est dello stesso è proprio costituito dallo stabile esistente sul fmn 757 descritto come:

“1. Insieme abitativo principale caratterizzato da un lungo fronte di edifici di carattere cittadino; configurazione sec. XIX su preesistenze”.

“0.3 Edifici lungo la strada di diverso carattere e prestigio; configurazione sec. XIX e inizio XX su basi precedenti”

con obiettivo di salvaguardia A.

“Il piccolo insieme lungo strada (0.3) è costituito da edifici simili a quelli del nucleo principale, anche questi configurati nel secolo XIX, e anche questi con le aperture tipiche al piano terreno per il ricovero delle barche. Qui si vede come il progressivo innalzamento del livello della strada cantonale ha portato tali locali a trovarsi sensibilmente al di sotto del livello della cantonale. Il fronte irregolare è arretrato rispetto alla strada. Rispetto agli edifici del nucleo principale sono minori i tratti di prestigio e, soprattutto, l'insieme soffre, date le sue ridotte dimensioni di un riattamento completamente snaturante (0.3.9), architettura assolutamente isolata ed estraniante, il tutto sottolineato dal colore rosso vivo.” (pag. 293 ISOS).

Oltre questo limite, l'ISOS codifica il tessuto quale *“Fasce lungo strada di crescita recente inglobante vecchi edifici”* con obiettivo di salvaguardia b.

In sostanza, in base alle indicazioni dell'ISOS, la parte del fmn 757 libera rientrerebbe nel secondo comparto, ragione per cui necessita di essere letto assieme ai fmn 758 e 759. Ciò in ragione anche dello stato attuale dei fondi.

Come scritto al cap. 4.6, la soluzione prospettata ed esaminata con Esame preliminare del 26 aprile 2017, che prevedeva l'attribuzione a verde privato del fondo della ricorrente e dei fondi 758 e 759 contigui ad esso, determinava uno stacco tra il nucleo e la zona residenziale intensiva ed coerente con l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

L'attuale proposta prevede invece l'attribuzione di parte del fmn 757 a nucleo grado I e parte del fmn 757 a verde privato, contestato dalla ricorrente, e gli altri due fondi (758 e 759), alla zona residenziale intensiva con una linea di

arretramento posta lungo la strada. Come riportato al cap. 4.6, l'esame dello stato attuale porta a leggere questo comparto (composto dai fmn 757, 758 e 759) costituito da terrazzamenti (quindi terreni con una forte pendenza) e da verde privato come uno stacco tra il nucleo e la zona residenziale. In questo contesto si rende quindi necessario un confronto con le indicazioni e prescrizioni della scheda R6 del PD in termini di sviluppo centripeto di qualità dove il verde diventa elemento cardine di qualità degli insediamenti e l'aumento delle potenzialità edificatorie da consolidare e rafforzare laddove determinate caratteristiche territoriali sono adempiute.

Per quanto riguarda la proposta condivisa tra Municipio e ricorrenti, che vede l'attribuzione dei fmn 756 e 757 alla zona nucleo con grado di protezione III, il CdS ritiene che nemmeno la stessa sia rispettosa delle indicazioni dell'ISOS.

Spetterà quindi al Comune riproporre una soluzione pianificatoria adeguata tenendo conto di tutti gli aspetti sopra citati.

Anche se per motivi differenti rispetto a quelli sollevati dal ricorrente, il ricorso è parzialmente accolto.

3.

Dato l'esito, non si prelevano tasse (art. 47 LPAmM).

Le ripetibili sono compensate (art. 49 LPAmM).

III. Decisione

1. Il ricorso è parzialmente accolto.
2. Non si preleva tassa di giustizia.
3. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 5 Bonifaccio Frances (rappr. da avv. Flavio Magri, fmn 676, 1855)

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria dei fmn 676 e 1885 del Comune di Gambarogno – Sezione di Magadino, insorge contro le varianti di PR e in particolare contro l'attribuzione dei fondi di sua proprietà alla zona nucleo di grado I.

In base al PR in vigore, i fondi della ricorrente sarebbero attribuiti alla zona nucleo NV3, ossia con norme meno restrittive. La ricorrente chiede quali motivi sarebbero intercorsi a giustificazione di tali restrizioni.

Attualmente su fmn 676 sorgerebbe uno stabile di grandi dimensioni meritevole di protezione.

Il fmn 676 e in particolare i subalterni f) –B) e C) come pure il fmn 1855 sarebbero oltremodo penalizzati dal loro inserimento in zona nucleo di grado I, in quanto non si potrebbero costruire nuovi edifici e nemmeno ricostruire l'edificio esistente. I subalterni B) e C) sono oggi in disuso ma la ricorrente vorrebbe avere la possibilità di una parziale demolizione e ricostruzione almeno come attualmente possibile.

La ricorrente ritiene che tutta la porzione del fmn 676 retrostante lo stabile principale debba essere esclusa dal perimetro del nucleo storico ed essere attribuito alla zona di completazione del nucleo.

Rispetto alle norme in vigore, gli edifici sarebbero oggetto solo di restauro conservativo e nel caso dovesse subire dei danni (incendio o altro evento), lo stesso non potrebbe nemmeno essere sostituito. Inoltre, non sarebbe nemmeno ammessa la trasformazione e quindi anche il cambio di destinazione d'uso; cosa non ammissibile a mente della ricorrente. Ciò costituirebbe un'espropriazione materiale del fondo e una violazione della garanzia di proprietà.

La ricorrente chiede dunque che i fmn 676 e 1855 rimangano attribuiti alla zona NV3, ad eccezione del fmn 676 retrostante l'edificio che chiede venga attribuito alla zona di completazione del nucleo.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2021; la ricorrente ha prodotto la replica il 21 gennaio 2022.

Il giorno 11 luglio 2023 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti. In quell'occasione, dopo discussione, le parti hanno chiesto 30 giorni per presentare una soluzione condivisa. In data 12 ottobre 2022, il Municipio di Gambarogno presenta una soluzione condivisa che vede l'attribuzione del fmn 676 a zona di completazione del nucleo.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 LST).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito l'11 luglio 2023 (art. 25 cpv. 1) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente il CdS osserva quanto segue.

2.1 Valore degli edifici presenti nel contesto del nucleo di Magadino

In base alle indicazioni dell'ISOS, le proprietà della ricorrente rientrano nell'insediamento principale, descritto come

"1. Insieme abitativo principale caratterizzato da un lungo fronte di edifici di carattere cittadino; configurazione sec. XIX su preesistenze.

1.0.2 (edificio fmn 676) Già Hotel Bellevue, entro parco cintato, decorazioni alle finestre a graffio e veranda liberty; riattamento inizio sec. XX di preesistenza. (obiettivo di salvaguardia A)

1.0.3 (edifici fmn 676 e 1855) Fronte di edifici di prestigio, a 3 piani; configurazione ottocentesca su preesistenze."

Nel rapporto, il comparto viene inoltre descritto come

"i due semi archi edilizi (1.0.3), pur disegnando un unico fronte, differiscono nel fatto che la parte orientale è caratterizzata da una lunga formazione a schiena e quella occidentale, piuttosto, a edifici singoli. [...]

L'edificazione su entrambi i lati ha connotazioni dominante ottocentesca o di inizio secolo XX, travestimento di una sostanza precedente. È il caso anche dell'Hotel Bellevue (1.0.2) in cui convivono un'antica base a scarpata molto pronunciata e la veranda aggettante liberty e le decorazioni a stucco, cornici e teste di leone a coronamento delle aperture. Questo edificio assume rilevanza anche dalla sua posizione alla testa dell'allineamento occidentale, e per essere l'unico sul lato sinistro del riale che gode di un parco sul fianco e soprattutto alle spalle, cinto da un muro e da ringhiera in ferro battuto."

I fondi risultano quindi essere il punto di riferimento rispetto all'insediamento originale.

2.2 Situazione pianificatoria

In base al PR in vigore, le proprietà della ricorrente è attribuita alla zona del nucleo NV3 che sancisce i seguenti obiettivi e interventi:

"2. In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.

3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:

- Demolizioni

Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente."

La nuova norma a cui sarebbero assoggettati i fondi della ricorrente determina i seguenti obiettivi e interventi:

"Grado I

a) Principio

Comprende la struttura urbanistica e gli insediamenti originari di particolare pregio rappresentativi della memoria storica collettiva da preservare e valorizzare nello spirito originario. In questi comparti sono ammessi solo interventi di restauro di tipo conservativo degli edifici privati, dei relativi spazi complementari (cortili privati, strutture murarie, orti, piantumazioni, illuminazioni e componenti d'arredo) e di (ri)valorizzazione degli spazi pubblici.

b) Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti; le aggiunte posticce alla tipologia originaria devono essere eliminate. La trasformazione è ammessa solo per quegli edifici originari per cui il cambiamento di destinazione d'uso non comporta ampliamenti e modifiche architettoniche, in caso contrario questi edifici devono essere adeguatamente mantenuti come accessori complementari alla residenza.

Gli edifici accessori estranei all'impianto originario devono essere eliminati al più tardi in occasione di interventi di risanamento o manutenzione sugli edifici principali."

In sostanza rispetto alla norma in vigore la trasformazione sarebbe ammessa solo a determinate condizioni mentre la ricostruzione e gli ampliamenti non sarebbero più ammessi.

2.3 Stato di conservazione della sostanza edilizia

In base al registro fondiario, il fondo è costituito dai seguenti elementi:

- SUB A abitazione
- SUB B abitazione
- SUB C stalla
- SUB d passo
- SUB e piazzale
- SUB f giardino

In base al sopralluogo esperito in data 11 luglio 2023 si è potuto evincere come la situazione degli stabili sul fmn 676 sia molto differente: l'edificio principale (SUB A) appare ancora ben conservato mentre gli altri stabili vertono in uno stato di degrado.

2.3 Proposta conciliativa del Municipio

La proposta condivisa tra Municipio e ricorrente, vede l'attribuzione di parte del fmn 676 (superficie che interessa i SUB B e C) alla zona di completazione del nucleo.

Tale zona è disciplinata come segue:

"1. La zona di completazione del nucleo è destinata alla realizzazione di residenze e attività economiche non moleste o poco moleste.

2. Nella zona di completazione del nucleo sono ammesse nuove costruzioni a completazione dell'impianto urbanistico del nucleo storico.

3. *Le nuove costruzioni soggiacciono alla presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi 25 dell'art. 26 RALE. La domanda di costruzione preliminare dovrà indicare:*

- *l'impianto planovolumetrico;*
- *l'integrazione urbanistica e planovolumetrica delle costruzioni nella struttura del nucleo;*
- *le sistemazioni esterne;*
- *le tipologie dei materiali.*

4. *Parametri urbanistici e edificatori*

L'edificazione deve rispettare la tipologia architettonica degli edifici del nucleo adiacente e in base a quanto prescritto dall'art. 33, 33 bis, 33 ter, 33 quater, 33 quinquies delle presenti norme.

Il progetto deve considerare la possibilità di realizzare viottoli e accessi pedonali paesaggisticamente coerenti con l'impianto urbanistico del nucleo.

L'altezza delle costruzioni deve rispettare le altezze degli edifici adiacenti.

5. *Distanze*

Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

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

6. *Grado di sensibilità al rumore: II"*

2.4 Nel merito

È innanzitutto necessario tener conto del contesto in cui si opera, ovvero un insediamento da proteggere in base alle prescrizioni dell'ISOS con un grado di salvaguardia A.

Nuove costruzioni in quest'ambito non si giustificano ritenuti i volumi già oggi esistenti e la presenza del corso d'acqua incanalato nonché della struttura dell'insediamento composta anche di spazi aperti che conferiscono pregio al comparto.

La pianificazione locale deve inoltre confrontarsi con le prescrizioni delle schede R6 ed R10 del PD. La prima scheda citata, richiede che i Comuni sviluppino la propria politica territoriale sulla base dello sviluppo centripeto di qualità: in questo senso gli spazi liberi, in particolare quelli verdi, diventano un importante e prezioso strumento per il raggiungimento della qualità insediativa, mentre uno sviluppo centripeto è da consolidare e rafforzare laddove determinate caratteristiche territoriali sono adempiute.

È pur vero che con la proposta adottata, il Comune non ha tenuto in debita considerazione la differenza sia di valore storico-paesaggistico sia dello stato attuale degli stabili esistenti sul fmn 676.

Fermo restando che, in conformità alle prescrizioni dell'ISOS, il fronte principale del fmn 676 è stato correttamente attribuito alla zona del nucleo con grado di protezione I, la parte retrostante del fondo a ragione dovrebbe essere attribuita ad un grado di protezione differente in modo tale da poter intervenire sugli stabili esistenti e poterli ricostruire, come l'attuale PR prevede.

Riguardo alla proposta conciliativa, il CdS osserva che la ponderazione degli interessi per la proprietà privata sia eccessiva in quanto il contesto è chiaramente quello di nucleo e quindi si tratta di intervenire, sul grado di protezione e sul tipo di interventi ammessi nella stessa, la zona di completazione del nucleo costituisce un'altra tipologia di zona con un obiettivo diverso da quello della tutela dell'insediamento storico

Tra quelle adottate dal Comune, la zona di protezione di grado II si accomuna a quella della zona NV3 e ritenuto come la situazione dei luoghi permette di considerare che gli edifici sul retro presentano determinate caratteristiche, la critica sollevata dalla ricorrente, limitatamente a questo punto, è giustificata.

In base alla nuova normativa (art. 33 NAPR) il grado di protezione II del nucleo recita:

“Al fine di migliorare la qualità dell'edificazione e riavvicinarla ad uno stato di coerenza originaria sono ammessi ampliamenti nell'ambito della demolizione e successiva ricostruzione di quelle parti ritenute “poco sensibili”. L'ampliamento deve essere comprovato da reali necessità funzionali dell'abitazione esistente nel rispetto dell'unitarietà tipologica dell'edificio e del contesto in cui è inserito. In particolare dovrà rispettare le proporzioni volumetriche dell'edificio esistente e degli edifici originari del nucleo storico. In linea di principio la demolizione di edifici esistenti non è ammessa. Deroghe a carattere eccezionale sono ammesse nel caso in cui è dimostrato che la struttura presenta problemi statici per cui la riattazione risulta difficoltosa ed eccessivamente onerosa e che non vi si oppongano motivi di ordine storico e paesaggistico. In questo caso deve essere presentata una perizia tecnica che comprovi la precarietà statica della costruzione.

La ricostruzione è ammessa all'interno del volume preesistente e nel rispetto del linguaggio tradizionale: tipologie e materiali. La demolizione è comunque ammessa solo alla condizione che l'edificio venga immediatamente ricostruito.”

La disciplina del nucleo con grado II sarebbe quindi conforme alla norma attualmente in vigore, che consente ricostruzione ed ampliamenti (contenuti), e rispettosa dell'ISOS.

La ponderazione degli interessi porta quindi a ritenere che non vi sia un interesse privato tale da essere preponderante rispetto all'obiettivo di salvaguardia A dell'ISOS.

Per queste ragioni il CdS modifica d'ufficio la parte retrostante del fmn 676 in zona del nucleo con grado di protezione II così come riportato in Allegato 2.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti, proporzionalmente al loro grado di soccombenza, ritenuto che il Comune ne va esente, essendo comparso in veste di ente pianificante e non per tutelare interessi economici propri (art. 47 LPAm). Il Comune è per contro tenuto a versare al ricorrente, patrocinato da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili, nella misura della sua soccombenza (art. 49 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è parzialmente accolto.
§ Di conseguenza
2. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente nella misura di CHF 400
3. Il Comune verserà a Bonifaccio Frances l'importo di CHF 400 a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 6 Alberto e Natalie Abele, fmn 49

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro le varianti di PR e in particolare contro l'art. 33 NAPR e lo stralcio della strada pedonale sul fmn 49 della Sezione di Vira.

Con varie argomentazioni i ricorrenti sollevano le seguenti censure:

- a) la formulazione dell'art. 33 delle NAPR "La zona dei nuclei storici, 3. Gradi comportamentali, 3.1 Grado I, lett. b) Tipi di interventi ammessi" lederebbe il divieto di retroattività e il principio di determinatezza. In particolare, i ricorrenti evidenziano il fatto che le "aggiunte posticce" e gli "accessori" sarebbero stati costruiti facendo affidamento sulla legalità e sulla certezza del diritto. La nuova norma proposta consentirebbe al Municipio di dare ordine di smontare le parti posticce aggiunte e rimuovere annessi estranei costruiti in base ad una licenza edilizia giuridicamente vincolante. Anche la terminologia usata nella norma non risulterebbe chiara ("posticce" e "aggiunte") e lascerebbe troppo margine nell'interpretazione e nell'applicazione concreta.
- b) lo stralcio della strada pedonale (aperta al pubblico) e lo stralcio del diritto di passo della strada pedonale, sita nel nucleo di Corognola, sul fmn 49 della Sezione di Vira-Gambarogno classificata e contrassegnata come strada pedonale sin dal primo PR 1985 e assicurata/garantita attraverso le "restrizioni dal Raggruppamento terreni del 1960 e il Piano regolatore del 1985 iscritti come menzioni a registro fondiario. I ricorrenti documentano copiosamente l'importanza del sentiero di cui si propone lo stralcio e contestano, in quanto non giustificato, lo stralcio del diritto di passo pubblico della strada sul fmn 49 mediante la nuova assegnazione alla zona del nucleo.

A mente dei signori Abele l'attuale strada pedonale nel nucleo di Corognola non avrebbe accessi sufficienti disponendo di un solo passaggio; la modifica pianificatoria non disporrebbe quindi del necessario interesse pubblico.

Essi evidenziano come già nel 1950 i proprietari del fmn 49 abbiano ottenuto un indennizzo materiale per il diritto di passo pubblico e ora si ritroverebbero anche con il terreno in zona edificabile.

Inoltre i ricorrenti, con una descrizione dettagliata delle caratteristiche della strada pedonale, sostengono che il comparto non disporrebbe più della necessaria sicurezza stradale.

I signori Abele ritengono che con tali modifiche sarebbe stato violato il principio d'uguaglianza e il divieto di arbitrio nella valutazione del "sentiero vincolo Belvedere" e del "sentiero a Vira-Corognola" da parte della Commissione delle opere pubbliche, e quindi vi sarebbe stata una violazione dell'art. 18 del Regolamento organico comunale (ROC).

Il Municipio ha formulato le osservazioni il 12 ottobre 2021.

In data 2 novembre 2021, il ricorso e le osservazioni sono stati inviati al Signor Silvano Stern, proprietario del fmn 49 che ha inviato le sue osservazioni in data 25 novembre 2021. Egli contesta e respinge puntualmente le censure dei ricorrenti.

I ricorrenti hanno prodotto la replica il 26 febbraio 2022 in cui approfondiscono il tema della disciplina dell'art. 33 NAPR e sollevano casi di inosservanza delle Norme di PR nel nucleo. I ricorrenti sollevano poi altre censure legate a procedure edilizie e altri fondi non oggetto della variante e precisano ancora alcuni aspetti legati alla sicurezza.

In data 11 aprile 2022 il Signor Stern ha prodotto duplica.

Il giorno 13 giugno 2022 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti; i Signori Abele hanno rinunciato a presenziare all'udienza.

Il Municipio postula la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 LST).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 13 giugno 2022 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dai ricorrenti il CdS osserva quanto segue.

Ad a) Le disposizioni di norma relativi ai "Tipi di intervento ammessi" all'interno del nucleo di Grado I devono essere lette tenendo conto dell'obiettivo principale, ovvero del principio enunciato alla lettera a) del punto 3.1 che recita:

"Comprende la struttura urbanistica e gli insediamenti originari di particolare pregio rappresentativi della memoria storica collettiva da preservare e valorizzare nello spirito originario. In questi comparti sono ammessi solo interventi di restauro di tipo conservativo degli edifici privati, dei relativi spazi complementari (cortili privati, strutture murarie, orti, piantumazioni, illuminazioni e componenti d'arredo) e di (ri)valorizzazione degli spazi pubblici."

La norma determina quindi gli interventi ammessi in un'ottica conservativa e di riqualifica degli insediamenti.

Come anche riportato nelle Linee guida cantonali degli "Interventi nei nuclei storici. Criteri di valutazione nell'ambito della procedura edilizia. Febbraio 2016"

"Nei secoli più recenti, per quanto concerne le costruzioni appartenenti ai nuclei si è trattato soprattutto di interventi mirati a:

- dare maggiore decoro all'architettura, come è avvenuto nel tardo Ottocento e nel Novecento con il rifacimento di facciate in origine semplici e modeste, spesso con l'applicazione di ornamenti o decorazioni, l'apertura o la chiusura di finestre, l'aggiunta di balconi e corpi sporgenti o abbaini, l'applicazione o il rifacimento di intonaci e tinteggi, e così via;*
- modificare la funzione, se la costruzione, da stalla o deposito era trasformata in abitazione o da oggetto privato diveniva pubblico;*

• *migliorare il comfort in ossequio a modi di vivere che evolvono nel tempo. Tali interventi nei primi decenni del Novecento furono essenzialmente funzionali (creazione di servizi igienici o nuove cucine), ma hanno in seguito implicato il rifacimento e l'inserimento di strutture tecniche, in particolare il riscaldamento, gli impianti sanitari con la produzione di acqua calda, le finestre con i vetri isolanti, gli impianti per la ricezione televisiva.*"

In questo senso la volontà del Comune è quella di eliminare, nel tempo, quegli interventi, che sono stati concessi in passato con regolare licenza ma che oggi non rispecchiano più l'obiettivo principale di salvaguardia del nucleo. In questo quadro, il Municipio si avvarrà anche di una specifica Commissione (art. 33 punto 8) proprio con l'obiettivo di valutare i singoli interventi e di garantire un modus operandi coerente per tutti.

La normativa adottata dal Comune risulta quindi sufficientemente adeguata.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad b) Per quanto riguarda lo stralcio del sentiero pedonale, così come descritto nelle osservazioni del Municipio al ricorso e come si è potuto appurare durante il sopralluogo del 13 giugno 2022, l'accesso alle proprietà private sarebbe comunque garantito dal viottolo comunale costituito dal fmn 60 che, dalla strada principale si sviluppa all'interno di tutto il nucleo e servendo tutti i fondi.

Il sentiero stralciato, insistente sulla proprietà privata e mai espropriato dal Comune, è costituito da una scalinata in forte pendenza che sarebbe sostituito con il tracciato già esistente leggermente più lungo ma con pendenze minori e senza barriere architettoniche. La manutenzione del citato sentiero, che rappresenterebbe comunque un secondo accesso al fmn 49 (tale da costituire un anello), sarebbe una misura sproporzionata rispetto alle dimensioni e alla morfologia del nucleo.

Lo stralcio del vincolo è quindi giustificato da un sufficiente interesse pubblico e risponde correttamente ai principi di proporzionalità.

Per queste ragioni il ricorso è respinto.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta in solido a carico dei ricorrenti (art. 47 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è respinto.

§ Di conseguenza

2. La tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti Alberto e Natalie Abele, in solido, nella misura di CHF 400

3. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 7 Leoni Mariuccia, fmn 37

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria dei fmn 37, 586, 854 e 859 RFD Gambarogno – Vira, insorge contro le varianti di PR.

a) La signora Leoni, con varie argomentazioni, sostiene che il nucleo di Corognola non sia sufficientemente dotato di posteggi pubblici e propone l'attribuzione a posteggio del fmn 37 di sua proprietà.

b) Essa osserva come il sub "k" (orto/scala) del fmn 37 sia attribuito alla zona agricola e chiede che lo stesso venga modificato in zona nucleo (vedi piano allegato alla replica del 17 gennaio 2022).

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2023; la ricorrente ha prodotto la replica 17 gennaio 2022.

Il giorno 11 luglio 2022 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 LST).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito l'11 luglio 2022 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente il CdS osserva quanto segue.

Ad a) Come anche scritto dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, la presente variante non contempla una modifica pianificatoria sul fmn 37 e quindi non può essere oggetto di contestazione. In questo senso, la proposta della ricorrente di mettere a disposizione il suo fondo per la realizzazione di un posteggio è ritenuta una segnalazione al Municipio per eventuali proposte pianificatorie future.

A seguito del sopralluogo avvenuto l'11 luglio 2022, la ricorrente propone quale alternativa alla realizzazione del posteggio sul suo fondo, quella di delimitare un'area di posteggio sulla strada cantonale.

Ritenuto come, entrambe le richieste non siano oggetto di modifica pianificatoria, su questo punto il ricorso è privo d'oggetto.

Ad b) Per quanto riguarda l'attribuzione alla zona edificabile di parte del fmn 37 oggi attribuito alla zona agricola, il CdS osserva come la stessa si configurerebbe come un ampliamento della zona edificabile.

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.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".

In particolare, la scheda R6, prevede che "Le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale – pari a 11'203 ha – ai sensi della LPT, riferito al 2050" e attribuisce a tutti i Comuni il compito di adeguare il dimensionamento delle zone edificabili ed elaborare e attuare un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità.

Sulla base di quanto suddetto il ricorso è respinto.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta in solido a carico della ricorrente (art. 47 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è privo d'oggetto per il punto a)
1. Il ricorso è respinto per il punto b)
§ Di conseguenza
2. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente Leoni Mariuccia nella misura di CHF 400
3. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 8 Luca Albertoni

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario dei fmn 1177, 1180 e 1173 di Gambarogno – Sezione di Magadino, insorge contro le varianti di PR.

Egli ritiene che:

- la disciplina dei nuclei non sarebbe stata elaborata in base ad un'analisi puntuale dello stato di conservazione e del valore urbanistico di ogni nucleo;
- non ci sarebbe stata un'analisi puntuale della sostanza edilizia;
- l'art. 33 sarebbe troppo generico;
- sarebbero state fissate regole generali per tutti i nuclei. In particolare il nucleo di Quartino avrebbe delle caratteristiche tipologiche peculiari in quanto avrebbe subito molte trasformazioni;
- sarebbe auspicabile attuare uno sviluppo territoriale e non pianificatorio;
- le norme per il nucleo di grado I sarebbero troppo limitanti;
- le NAPR sarebbero troppo restrittive;
- sarebbe auspicabile consentire di accostare strutture moderne all'antico;
- le modifiche alle NAPR riguardanti possibilità edificatorie, materiali, finiture ecc. comporterebbero una svalutazione delle proprietà e si tradurrebbero in oneri in caso di intervento.

Il ricorrente chiede la non approvazione delle varianti.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 12 ottobre 2021; il ricorrente ha prodotto la replica il 10 gennaio 2022.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 LST, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 LST).

Il gravame è ricevibile in ordine senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

La situazione dei luoghi e degli oggetti della contestazione emerge chiaramente dagli atti.

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS osserva quanto segue.

I fondi di proprietà del ricorrente, seppur attribuiti in base al PR in vigore alla zona del nucleo NV3 (PR85), non sono toccati dalle presenti varianti.

Nel merito della norma si osserva che, l'art. 33 delle NAPR è stato elaborato tenendo conto delle peculiarità dei singoli contesti territoriali e determinando differenti tipologie di intervento a dipendenza del grado di protezione.

Già il PR in vigore prevede una differenziazione dei nuclei (NV1, NV2, NV3 e NV4) in base alla quale vengono ammessi determinati tipi di interventi edilizi. È tuttavia piuttosto intuitivo ritenere che il nucleo di Caviano non possa essere assoggettato alla medesima disciplina del nucleo di Quartino in quanto gli stessi detengono valori storico e ambientali differenti che richiedono una tutela e interventi differenti.

La norma risulta essere rispettosa delle peculiarità dei singoli nuclei ed è stata il frutto della lettura delle varie situazioni. Come descritto nel rapporto di pianificazione (pag. 20).

“La lettura della situazione esistente permette di distinguere diverse qualità. Alle parti di nucleo dove più forte è ancora la parte originaria dell'impianto urbanistico e delle tipologie architettoniche, si contrappongono le fasce periferiche dove l'impianto urbanistico è più sfilacciato, meno denso, dove le tipologie e gli elementi architettonici sono stati eliminati o rovinati. In alcuni casi, nel nucleo sono sorte case tipologicamente degli anni 60 o 70. Se per il nocciolo originario s'impongono quindi comportamenti di tipo conservativo, nelle frange esterne, la valorizzazione dell'impianto urbanistico va stimolata ad esempio grazie anche alla possibilità di riedificare e di ampliare costruzioni esistenti, eventualità non ammessa dalle attuali Norme di attuazione. Per contro le fasce intermedie, quelle di valore ambientale, corrispondono a quei comparti che ancora evidenziano una importante connotazione originaria, ma non hanno le qualità degli isolati ancora ben conservati.

Gli interventi edili all'interno del nucleo storico comportano valutazioni e riflessioni preliminari che non possono essere delegate solo al proprietario o all'architetto, ma devono coinvolgere immediatamente anche l'Autorità comunale. Come segnalato in precedenza, le regole di gestione dei nuclei storici non hanno carattere quantitativo; questo espone gli attori in campo a possibilità interpretative che potrebbero comportare la trasformazione degli obiettivi della pianificazione. In questo senso di grande aiuto potrebbe essere l'istituzione di una Commissione nucleo quale supporto all'Autorità. D'altra parte i nuclei per la loro valenza storica sono un bene comune e la loro ristrutturazione non può essere delegata unicamente alle volontà del proprietario o dell'architetto.”

Il ricorso è respinto.

3.

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta in solido a carico del ricorrente (art. 47 LPAm).

III. Decisione

1. Il ricorso è respinto.
2. La tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente nella misura di CHF 400
3. Non si assegnano ripetibili.

6. RIASSUNTO DELLE DECISIONI

6.1. MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI CHE NECESSITANO DI UNA PUBBLICAZIONE

- a) Modifica d'ufficio del geodato inserendo d'ufficio sul fmn 190 della Sezione di San Nazzaro il bene culturale locale (campanile della Chiesa). (v. pto 2.3)
- b) Non approvazione dei nuovi ingombri ammessi sul fmn 14 della Sezione di Caviano e attribuzione d'ufficio dei fmn 14 e 16 alla zona del nucleo di grado I (v. pto 4.5.2)
- c) Non approvazione delle potenzialità edificatorie sul fmn 107 della Sezione di Sant'Abbondio e attribuzione d'ufficio del fmn 107 al Grado di protezione II (v. pto . 4.5.2)
- d) Non approvazione delle possibilità di nuove costruzioni per il nucleo di Bustello della Sezione di San Nazzaro sui fmn 11, 52, 53 e 54 (v. pto 4.5.2)
- e) Non approva le potenzialità edificatorie sui fmn 162 parz e 1013 parz della Sezione di Piazzogna e modifica d'ufficio l'attribuzione di questi fondi dal Grado III al Grado I (v. pto 4.5.2)
- f) Non approvazione della zona residenziale intensiva della Sezione di Magadino per i fmn 758 e 759 e attribuzione della zona del nucleo – verde privato del fmn 757 parz. I fondi sono attribuiti a vuoto pianificatorio all'interno del comparto edificato (v. pto 4.6)

6.2. DECISIONI CHE RICHIEDONO UNA VARIANTE DI PR (ART. 29 CPV. 2 LST)

- g) Attribuzione dei fmn 757 parz/758/759 della Sezione di Magadino alla destinazione d'uso più idonea (v. pto 4.6)

6.3. DECISIONI SOSPESE

- g) Sospensione dei parametri edificatori del vincolo EP 2 – Ostello a lago d'interesse regionale – mappali 168 e 170 (v. pto 4.12)

7. DISPOSITIVO

visto quanto precede,
su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione della variante di PR

È approvata la variante al Piano regolatore di Gambarogno composta dai seguenti atti:

- a) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Caviano (1:2'000, gennaio 2019);
- b) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di Gerra (1:2'000, gennaio 2019);
- c) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio della Sezione di Indemini (1:2'000, gennaio 2019);
- d) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Magadino (1:3'000, marzo 2018);
- e) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di Piazzogna (1:2'000, gennaio 2019);
- f) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di S. Abbondio (1:2'000, marzo 2018);
- g) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano delle AP-EP/piano del traffico della Sezione di S. Nazzaro (1:2'000, gennaio 2019);
- h) modifica del piano delle zone/piano del paesaggio/piano del traffico della Sezione di Vira Gambarogno (1:2'000, marzo 2018);
- i) modifica del piano del paesaggio (1:11'000, marzo 2018)
- j) Relazione di pianificazione (giugno 2018).

2. Decisioni, modifiche d'ufficio e richiesta di adozione di varianti

- a) Sono decretate le decisioni e le modifiche d'ufficio indicate al capitolo 6.1 della presente risoluzione;
- b) È richiesta l'adozione delle varianti elencate al pto 6.2;
- c) È sospesa la decisione sulla misura elencata al punto 6.3

3. Decisione sui ricorsi

I ricorsi sono decisi come indicato in calce ai rispettivi considerandi.

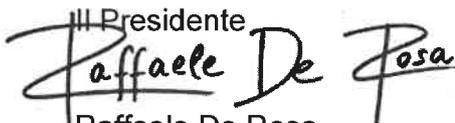
4. Pubblicazione e notificazione

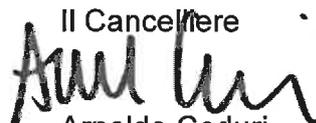
4.1. La presente risoluzione, richiamati gli art. 29 cpv. 3 LST, 39 cpv. 3 RLST e 19 LPAm:

- a) limitatamente al suo dispositivo, è pubblicata sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato e all'albo comunale da parte del Municipio;

- b) è notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Gambarogno, ai ricorrenti, ai terzi coinvolti nelle procedure ricorsuali e ai proprietari interessati dalle modifiche.
- 4.2. La presente risoluzione è depositata per un periodo di 30 giorni e più precisamente dal 14 settembre 2023 al 14 ottobre 2023 a disposizione delle parti, presso la Cancelleria Comunale.
5. Rimedi di diritto
- 5.1. Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.
- 5.2. Il ricorso è da presentare in 3 copie:
- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
 - b) entro il termine di deposito della risoluzione presso la cancelleria comunale di cui al punto 4.2 del dispositivo, negli altri casi.
- 5.3. Sono legittimati a ricorrere 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.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Raffaele De Rosa

Il Cancelliere

Arnaldo Coduri

8. COMUNICAZIONE

Invio per raccomandata a:

Municipio di Gambarogno

Via Cantonale 138, 6573 Magadino

ricorrenti:

1. Dr. Michael e Ingrid Mörgeli
Via Campagnola 47
6575 Gambarogno (loc. Vairano)
2. Eigenmann Associés – avv. Fiorenzo Cotti (per conto di Katharina Fontana)
Via Alberto Franzoni 29
CP 330
6600 Locarno
3. Team Legal SA – avv. Giada Rovelli (per conto di Lorena Bai e Ivana Domeniconi Della Casa) Terzi coinvolti
via Ferruccio Pelli 2
6901 Lugano
4. Studio legale e notarile Zorzi (per conto di Luigi e Silvia Oprandi)
Via Visconti 2
6501 Bellinzona
5. Collegal – avv. Lorenza Ponti Brogginì (per conto di Davide Simeoni)
Via G. B. Pioda 5
6901 Lugano
6. Avv. Falvio Magri (per conto di Bonifaccio Frances)
Viale verbano 3
6601 Locarno
7. Alberto e Natalie Abele
la Stráda dal Castél 11
6574 Gambarogno (Sezione di Vira)
8. Stern Silvano (terzo coinvolto)
via Angelo Nessi 15
6600 Locarno
9. Leoni Mariuccia n. Benedetti
via dei paoli 24
6648 Minusio
10. Luca Albertoni
Via in Paes 60a
6572 Quartino
11. Parrocchia di San Nazzaro
c/o Remo Clerici (Vairano) Nucleo 32
6575 San Nazzaro

12. Ehrat Geser Barbara
Kirchgasse 23
8706 Meilen
13. Ehrat Christoph
Klosterhof 1,
6390 Engelberg
14. Foellmi-Von Euw Annemarie e Foellmi René
Hochgütschstrasse 3,
8842 Unteriberg
15. Buetti Manuel
Via Cantonale 49,
6575 San Nazzaro
16. Schwaab Gilbert Friedrich Kersten
c/o Ferrazzini & Partner SA,
Via Alla Ramogna 12,
6601 Locarno
17. Schwaab Bilfried Eugen
c/o Ferrazzini & Partner SA,
Via Alla Ramogna 12,
6601 Locarno
18. Pelloni Marco
Route des Bonnesfontaines 33,
1700 Friburgo
19. Miladic Mile
Via Cantonale 99,
6573 Magadino

Invio interno a:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch)

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch)

Sezione della logistica (dfe-sl.richieste@ti.ch)

Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (dt-spaas@ti.ch)

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch)

Ufficio della caccia e della pesca (dt-ucp@ti.ch)

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch)

Tribunale cantonale amministrativo (di-tram@ti.ch)

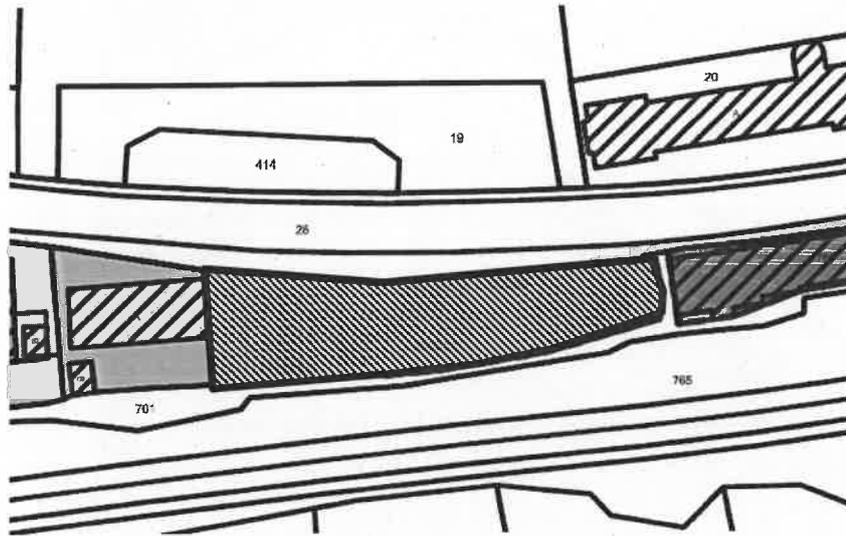
Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 4.1 (can-fu@ti.ch)

9. ALLEGATI

Allegato n. 1
(cfr. ricorso n. 4)



Comparto non approvato per il quale il Comune dovrà elaborare una nuova proposta pianificatoria



Allegato n. 2
(cfr. ricorso n. 5)



Attribuzione a zona del nucleo
con grado di protezione II

