

numero			Bellinzona
4082	sb	145	21 luglio 2011

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

statuendo sulla formale richiesta del 23 settembre 2009 presentata dal Consorzio per il Piano regolatore dei comuni del Gambarogno per l'**approvazione della revisione del PR del Comune del Gambarogno**, emana la propria decisione ai sensi dell'art. 37 LALPT, viste anche le seguenti premesse procedurali:

- in data 9 giugno 1998, il Consorzio per il Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno ha inviato il progetto di revisione del Piano regolatore comunale al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 della LALPT. Tale progetto è stato oggetto dell'esame preliminare di cui alle osservazioni dipartimentali contenute nella lettera del 18 giugno 2001;
- con messaggio municipale n. 2 del 24 dicembre 2008 e messaggio municipale n. 3 del 24 dicembre 2008, la proposta di revisione del PR è stata trasmessa al legislativo comunale per le sue competenze. La Commissione della gestione del Consorzio per il piano regolatore dei comuni del Gambarogno ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio consortile del Consorzio per il piano regolatore dei comuni del Gambarogno che, nella seduta del 18 febbraio 2009, ha adottato la proposta di revisione del PR sottopostagli dal Municipio;
- in seguito all'adozione da parte del Consiglio Consortile, la pubblicazione della revisione del PR è stata regolarmente annunciata nel Foglio Ufficiale n. 22 del 20 marzo 2009, agli albi comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale di Magadino, dal 1° aprile 2009 al 30 aprile 2009, conformemente alla LALPT (art. 34);
- entro i termini di pubblicazione previsti dalla LALPT, sono stati inoltrati al Consiglio di Stato 110 ricorsi contro il contenuto del progetto di varianti (art. 35 LALPT);
- in data 23 settembre 2009 il Consorzio per il Piano regolatore dei comuni del Gambarogno ha presentato al Consiglio di Stato formale domanda di approvazione della revisione di PR, con gli allegati che documentano il rispetto della procedura di adozione. Successivamente, in data 13 novembre 2009, il Municipio ha trasmesso i ricorsi e le relative sue osservazioni.

SOMMARIO

0.	ABBREVIAZIONI.....	3
1.	INTRODUZIONE.....	4
1.1.	SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	4
1.2.	IL PROCESSO PIANIFICATORIO.....	4
1.3.	L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE	5
1.4.	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	5
1.5.	COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE.....	6
1.6.	GARANZIA DELLA PROPRIETÀ.....	7
1.7.	PARITÀ DI TRATTAMENTO.....	7
1.8.	COORDINAMENTO DELLE PROCEDURE	8
2.	PREMESSE DI ORDINE FORMALE E PROCEDURALE	9
2.1.	COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE.....	9
3.	CONSIDERAZIONI DI MERITO RELATIVE AL PIANO REGOLATORE	11
3.1.	VERIFICA DEL PIANO REGOLATORE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO	11
3.2.	CONFORMITÀ TRA IL PR E LA PIANIFICAZIONE D'ORDINE SUPERIORE	12
3.3.	SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE.....	18
3.4.	CONSORZIO PIANO REGOLATORE COMUNI DEL GAMBAROGNO E ASPETTI REGIONALI.....	21
3.5.	OSSERVAZIONI SULLE SINGOLE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE.....	23
4.	RICORSI CONTRO LE VARIANTI.....	111
4.1.	ELENCO DEI RICORRENTI.....	111
4.2.	CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO.....	119
4.3.	DECISIONE DEI RISORSI.....	120
5.	RIASSUNTO DELLE VARIANTI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DEL PR E DALLA DECISIONE SUI RICORSI.....	194
5.1.	DECISIONI E MODIFICHE D'UFFICIO.....	194
5.2.	DECISIONI CHE RICHIEDONO L'ADOZIONE DI UNA VARIANTE DI PR.....	198
6.	DISPOSITIVO	200
7.	INTIMAZIONE	204
8.	COMUNICAZIONE	213

0. ABBREVIAZIONI

art.	.....	articolo
CdS	.....	Consiglio di Stato
CF	.....	Costituzione federale del 18 dicembre 1998
cpv	.....	capoverso
fmn	.....	fondo mappale numero
GdS	.....	grado di sensibilità secondo OIF
LALPT	.....	Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, del 23 maggio 1990
LCoord	.....	Legge sul coordinamento delle procedure, del 10 ottobre 2005
LE	.....	Legge edilizia cantonale, del 13 marzo 1991
LFo	.....	Legge federale sulle foreste, del 4 ottobre 1991
LPAmb	.....	Legge federale sulla protezione dell'ambiente, del 7 ottobre 1983
LPAc	.....	Legge federale sulla protezione delle acque, del 24 gennaio 1991
LPamm	.....	Legge di procedura per le cause amministrative, del 19 aprile 1966
LPT	.....	Legge federale sulla pianificazione del territorio, del 22 giugno 1979
LTagr	.....	Legge sulla conservazione del territorio agricolo, del 19 dicembre 1989
NAPR	.....	Norme di attuazione del PR
OIF	.....	Ordinanza contro l'inquinamento fonico, del 15 dicembre 1986
OPT	.....	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000
PD	.....	Piano direttore cantonale
PR	.....	Piano regolatore comunale
RALE	.....	Regolamento di applicazione della legge edilizia, del 9 dicembre 1992
RDAT	.....	Rivista di diritto amministrativo ticinese
RLALPT	.....	Regolamento della LALPT, del 29 gennaio 1991
RLTagr	.....	Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo, del 9 giugno 1998
RU	.....	Raccolta ufficiale delle leggi, decreti e regolamenti della Confederazione
STA	.....	Sentenza del Tribunale cantonale amministrativo
STF	.....	Sentenza del Tribunale federale
TRAM	.....	Tribunale cantonale amministrativo

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv 1 Costituzione federale (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 sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (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. Con misure pianificatorie è poi necessario sostenere in particolare gli sforzi tesi a:

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

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

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

Il PD, che, giusta l'art. 22 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT), vincola solo le autorità e non (direttamente) i privati, è lo strumento strategico per eccellenza a livello cantonale. E' in questo piano che, previa procedura d'informazione e partecipazione (art. 4 LPT, 15 LALPT), si stabiliscono le grandi linee dello sviluppo del territorio e si garantisce il coordinamento "delle pianificazioni cantonali, di queste con quelle federali, dei Cantoni e delle regioni limitrofe e delle pianificazioni regionali e comunali tra di loro" (art. 12 lett. b LALPT).

Il piano di utilizzazione (PR) è adottato nell'ambito di una procedura nella quale è garantita la protezione giuridica (art. 33 seg. LPT) e la partecipazione democratica (art. 4 LPT). La sua funzione principale è quella di disciplinare in modo dettagliato l'uso del territorio. Questo deve essere suddiviso, giusta l'art. 14 LPT, almeno nella zona edificabile (art. 15 LPT), agricola (art. 16 LPT) e protetta (art. 17 LPT). Al diritto cantonale è poi conferita la facoltà di prevedere altre zone (art. 18 LPT). Tutto quanto sopra deve avvenire in conformità con il PD (art. 6 e 26 LPT), tenuto conto dei presumibili bisogni di sviluppo del Comune per i prossimi quindici anni e compatibilmente con le sue capacità finanziarie (art. 24 LALPT).

Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione e di vincoli da osservare nell'edificazione e di riservare le superfici necessarie per la rete

delle vie di comunicazione e per le altre attrezzature di interesse pubblico (cfr artt 26 segg LALPT). Oltre a ciò, si osserva che il PR rende vincolante verso i privati il contenuto del piano direttore (art. 21 cpv 1 LPT) e permette di concretare alcuni precetti della legislazione sulla protezione dell'ambiente. Si rimanda al proposito al seguente punto. 2.4.

Infine, il permesso di costruzione non è uno strumento pianificatorio vero e proprio ma, in quanto subordinato alla conformità con la zona di PR (art. 22 LPT), è uno degli strumenti attraverso i quali il PR trova concreta attuazione (cfr. per tutte le esposizioni precedenti DTF 116 Ib 53; TPT 7 luglio 1997 in re V., pag. 5 s.; TPT 16 febbraio 2000 in re Comune di A.).

1.3. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE

Giusta l'art. 15 LPT le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni.

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).

Con specifico riferimento alla zona edificabile, si osserva che l'art. 15 LPT pone 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, per converso, 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 impongano 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 (RDAT II-1995 n. 60).

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 21 ottobre 1997 (LPAmb), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.4.

1.4. 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, connessione 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 (Schürmann / Hänni, op. cit., pag. 288).

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. 28 cpv 2 lett. q LALPT, secondo il quale le rappresentazioni grafiche dei PR attribuiscono appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

Nei piani di utilizzazione, ed in particolare nelle nuove zone edificabili, devono essere rispettati i valori di pianificazione fissati nella OIF 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 nelle regioni in cui le immissioni foniche non superano i valori di pianificazione o nelle quali questi valori possono essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv 1 LPAmb; Schürmann / Hänni, op. cit., pag. 285).

1.5. COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR è lo strumento principe della pianificazione a livello comunale. Esso è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 24 cpv 1, 34 cpv 1 LALPT).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PR comunali (art. 37 cpv 1 LALPT), dispone di un 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 Cost. ticinese; Rep. 1989, p. 422, c. 2 e rif.) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv 3 LPT verso le autorità subordinate, cui dev'essere lasciato "il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti" (cfr. DTF 111 la 69, c. 3d).

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., il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone e stabilendo le norme di attuazione concernenti sia le singole zone sia l'intero territorio. Le relative disposizioni, norme astratte e generali, adottate dal legislatore comunale e soggette a referendum, costituiscono la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà (cfr. TPT 21 agosto 1995 in re S. / Comune di L.).

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza ristretta, 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 (DTF 111 la 98 consid. 2b; Haller / Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, vol. 1, 1999, n. 113).

c) Proporzionalità

Per quanto concerne il criterio della proporzionalità, si osserva che, 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. (Schürmann / Hänni, op. cit. pag. 41 seg.).

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 che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema (DTF 111 la 100 consid. 3; 107 lb 339 consid. 4a; 103 la 257 consid. 4 e rif.).

1.8. COORDINAMENTO DELLE PROCEDURE

Con l'entrata in vigore della Legge sul coordinamento delle procedure (Lcoord) del 10 ottobre 2005 (entrata in vigore il 1. gennaio 2007) si è inteso concretizzare nell'ordinamento legislativo i principi di coordinamento sviluppati dalla giurisprudenza e concretizzati nel diritto federale in materia di gestione delle procedure complesse.

La realizzazione o la modifica di edifici e impianti, così come la modifica dei piani di utilizzazione, richiedeva, precedentemente all'entrata in vigore della citata legge, sempre più frequentemente l'ottenimento di più autorizzazioni di diversa natura che spesso dovevano essere rilasciate da autorità a loro volta differenti. L'esigenza di ottenere più autorizzazioni comportava ineluttabilmente anche un maggior aggravio formale.

Con l'entrata in vigore della Legge sul coordinamento delle procedure si è voluta garantire un'applicazione coordinata delle varie norme che rientrano nelle competenze di diverse autorità.

In questo senso con la citata legge viene anche coordinata la procedura di modifica dei piani di utilizzazione con quella di dissodamento e con quella di esame di impatto ambientale. Il coordinamento, che ha lo scopo di armonizzare cronologicamente e materialmente le decisioni e di accelerare le procedure, ha determinato, ai sensi dell'art. 10 Lcoord, quella pianificatoria quale procedura direttrice da applicare per giungere alla decisione globale. Essa sostituisce la procedura relativa alla decisione dell'istanza di dissodamento e dell'esame di impatto ambientale.

La decisione sulla domanda di dissodamento viene pertanto valutata dal CdS, con le osservazioni eventualmente inoltrate, congiuntamente alla decisione di approvazione della modifica dei piani di utilizzazione e dei relativi ricorsi.

L'esame di impatti ambientale è svolto dal servizio competente congiuntamente alla decisione di approvazione della modifica dei Piani di utilizzazione e dei relativi ricorsi.

2. PREMESSE DI ORDINE FORMALE E PROCEDURALE

2.1. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE

2.1.1. Atti costitutivi

Sono oggetto del presente esame di opportunità e legalità i seguenti atti:

1. Piano del paesaggio (1:11000, agosto 2008);
2. Piano del paesaggio – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
3. Piano del paesaggio – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
4. Piano del paesaggio – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
5. Piano del paesaggio – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
6. Piano del paesaggio – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2008);
7. Piano del paesaggio – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
8. Piano del paesaggio – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
9. Piano del paesaggio – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
10. Piano delle zone – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
11. Piano delle zone – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
12. Piano delle zone – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
13. Piano delle zone – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
14. Piano delle zone – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2008);
15. Piano delle zone – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
16. Piano delle zone – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
17. Piano delle zone – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
18. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
19. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
20. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
21. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
22. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Piazzogna (1:2000, ottobre 2008);
23. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
24. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
25. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
26. Piano tecnologico – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
27. Piano tecnologico – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
28. Piano tecnologico – Sezione Indemini (1:2000, gennaio 2007);
29. Piano tecnologico – Sezione Magadino (1:2000, gennaio 2007);
30. Piano tecnologico – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2007);
31. Piano tecnologico – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);

32. Piano tecnologico – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
33. Piano tecnologico – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
34. Norme di attuazione;
35. Relazione di pianificazione.

2.1.2. Atti illustrativi

36. Piano stato urbanizzazione – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
37. Piano stato urbanizzazione – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
38. Piano stato urbanizzazione – Sezione Indemini (1:2000, agosto 2008);
39. Piano stato urbanizzazione – Sezione Magadino (1:2000, agosto 2008);
40. Piano stato urbanizzazione – Sezione Piazzogna (1:2000, agosto 2008);
41. Piano stato urbanizzazione – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
42. Piano stato urbanizzazione – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
43. Piano stato urbanizzazione – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
44. Compendio stato urbanizzazione (luglio 2008);
45. Incarto Piano delle zone di protezione dei Corsi d'acqua (agosto 2004);

2.1.3. Atti inerenti il dissodamento

Domanda di dissodamento (dicembre 2006).

2.1.4. Verifica della completezza e della conformità della documentazione

- il Rapporto di pianificazione ai sensi dell'art. 27 LALPT è costituito del documento elencato al n. 35;
- il Piano delle zone ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito dai documenti elencato dal n. 10 al n. 17;
- il Piano del paesaggio ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito del documento elencato ai n. 1 al n. 9;
- il Piano del traffico ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito dai documenti elencato dal n. dal n. 18 al n. 25;
- il Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito dai documenti elencato dal n. 18 al n. 25;
- il Piano indicativo dei servizi pubblici ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito dai documenti elencato dal n. 26 al n. 33;
- le Norme di attuazione ai sensi dell'art. 29 LALPT sono costituite del documento elencato al n. 34;
- il programma di realizzazione ai sensi dell'art. 30 LALPT è contenuto nel documento elencato al n. 35;
- Compendio sullo stato dell'urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 OPT è contenuto nel documento elencato alla lett. 44.

Dall'esame formale della documentazione risulta che gli atti presentati per approvazione sono completi.

2.1.5. Osservazioni sulla cartografia e sugli elaborati grafici del PR

Dall'esame delle rappresentazioni grafiche sottoposte all'approvazione dello scrivente Consiglio risulta che la cartografia di base utilizzata per la stesura dei piani come pure la qualità grafica degli elaborati stessi soddisfi, in linea generale, i requisiti fissati nell'art. 8 RLALPT.

Il CdS segnala tuttavia che gli elaborati grafici difettano della presenza delle curve di livello così come richiesto nell'art. 8 RLALPT. Questa informazione riveste particolare interesse ai fini di illustrare le peculiarità del territorio del Gambarogno, piuttosto diversificato dal profilo morfologico.

3. CONSIDERAZIONI DI MERITO RELATIVE AL PIANO REGOLATORE

3.1. VERIFICA DEL PIANO REGOLATORE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO

Nell'ambito della presente procedura, analogamente a quanto avvenuto con l'esame preliminare del Piano d'indirizzo, la Sezione dello sviluppo territoriale ha curato il coordinamento delle osservazioni da parte dei Servizi dell'Amministrazione cantonale ed ha proposto al CdS, tramite il Dipartimento del territorio, il progetto di risoluzione d'approvazione.

Sono stati consultati i seguenti Servizi per una loro definitiva presa di posizione e per la verifica degli aspetti di dettaglio che non si sono potuti valutare o approfondire in sede di esame del Piano d'indirizzo.

- Ufficio beni culturali.....04.11.2010
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni24.03.2011
- Ufficio della natura e del paesaggio.....08.04.2011
- Sezione protezione aria, acqua e suolo.....31.01.2001
- Ufficio corsi d'acqua.....04.02.2011
- Sezione bonifiche e catasto.....12.01.2010
- Sezione agricoltura14.12.2009
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti02.03.2010
- Ufficio caccia e pesca26.05.2011
- Sezione forestale.....14.01.2010
- Servizio costruzioni PCi.....15.10.2009
- Sezione amministrativa immobiliare03.09.2010
- Sezione logistica.....12.10.2009
- Ufficio energia.....02.03.2010
- Sezione degli enti locali31.08.2010

Le considerazioni dei citati servizi sono riprese, per quanto necessario, nell'esame delle singole componenti del PR.

3.2. CONFORMITÀ TRA IL PR E LA PIANIFICAZIONE D'ORDINE SUPERIORE

3.2.1. Piano direttore cantonale

Il CdS, nell'ambito del presente decreto e segnatamente con l'esame di opportunità del PR, verifica la congruenza delle scelte pianificatorie comunali rispetto alla pianificazione direttrice definita dal PD cantonale. Le eventuali difformità tra il Piano in esame e la pianificazione di ordine superiore verranno ulteriormente evidenziate nei specifici considerandi dell'esame di merito.

A tale proposito, per quanto riguarda il comprensorio del Comune del Gambarogno, il PD segnala in particolare:

1. Paesaggio

Scheda P1 - Dato acquisito

La scheda ha l'obiettivo di determinare le specificità e l'originalità di un sito in modo da identificarli e poter distinguere cosa è possibile modificare e cosa deve essere invece preservato.

Gli indirizzi di cui tener conto per l'applicazione di questa scheda sono:

- rispettare la morfologia del paesaggio, ovvero garantire un equilibrio tra forme del territorio e nuove costruzioni o infrastrutture;
- garantire una certa qualità degli insediamenti e dello spazio costruito;
- distinguere e sviluppare nel giusto modo i paesaggi ordinari, esemplari e caratteristi;
- garantire un'alternanza tra territorio edificato e spazi liberi nel fondovalle;
- conservare degli spazi aperti nel territorio montano e alpino;
- salvaguardare il patrimonio naturalistico e storico culturale;
- valorizzare le acque.

La scheda indica anche delle misure da mettere in atto quali:

- sviluppare dei progetti di paesaggio;
- concretizzare la tutela dei paesaggi esemplari e caratteristici;
- definire le linee di forza del paesaggio.

Tali principi devono quindi essere tradotti dai Comuni nel proprio strumento pianificatorio.

2. Componenti naturali

Scheda P4 - Dato acquisito

La tutela del patrimonio naturalistico cantonale, minacciati dall'evoluzione insediativa, è l'obiettivo principale di questa scheda.

Qui vengono descritti gli indirizzi e le misure da mettere in atto per i seguenti temi:

- qualità degli ecosistemi;
- sistema delle aree protette;

- collegamenti ecologici;
- paesaggi rurali tradizionali;
- corsi d'acqua, rive lacustri e ambienti correlati;
- grandi predatori.

In seguito vengono elencati i compiti da svolgere ai vari livelli istituzionali. In particolare il Comune:

- recepisce nel PR le aree protette di rilevanza nazionale e cantonale;
- completa il sistema cantonale attraverso l'istituzione di aree protette di importanza locale;
- collabora alla sorveglianza e alla gestione delle componenti naturali del territorio.

Nel caso del Gambarogno si ha:

- Magadino due riserve naturali di dato acquisito quali le Bolle di Magadino e lo stagno Cugnoli Curti di importanza nazionale;
- Piazzogna la riserva naturale di dato acquisito Stagno Paron di importanza nazionale;
- Contone quattro riserve naturali di dato acquisito quali Baragie, Nadighe, Sparavera, Sparavera est, Stagno Baragie.

3. Parchi naturali

Scheda P5 - Dato acquisito

La scheda indica i Parchi naturali istituiti nel Canton Ticino.

Il Parco del Piano di Magadino, di importanza cantonale, interessa due delle sezioni del Comune del Gambarogno ovvero Contone e Magadino.

4. Laghi e rive lacustri

Scheda P7 - Dato acquisito

Obiettivo della scheda è quello di portare al riconoscimento, regolamento e salvaguardia della multifunzionalità delle rive dei laghi in un'ottica pianificatoria globale.

Nella scheda vengono definite e descritte le misure e i progetti di valenza cantonale provenienti dagli studi effettuati.

In particolare gli indirizzi contenuti nella scheda riguardano:

- la molteplicità d'usi e funzioni dei laghi,
- la pubblica fruizione delle rive,
- le infrastrutture e trasporti a lago,
- il paesaggio lacustre,
- le aree strategiche multifunzionali di interesse cantonale.

Essa individua in particolare quali aree di svago a lago di interesse cantonale:

- la foce reale Magadino;

- la foce riale di Vira;
- la foce riale Gerra.

Tra i sentieri e le passeggiate a lago:

- il sentiero delle Bolle di Magadino (Tenero-Contra, Gordola, Locarno (Piano), Magadino);
- la passeggiata del Gambarogno (Magadino, Vira, Piazzogna, San Nazzaro, Gerra).

Tra i porti regionali quello di San Nazzaro.

Per gli approfondimenti relativamente a questo tema, che nel caso del Gambarogno assume una notevole importanza, si rimanda al cap. 3.5.2.d.

5. Territorio agricolo

Scheda P8 - Dato acquisito

Obiettivo principale è quello di salvaguardare il territorio agricolo e la loro attribuzione a Zona agricola nei PR.

Il PD promuove inoltre il concetto di multifunzionalità dell'agricoltura in particolare:

- utilizzando in modo sostenibile le aree coltivabili;
- sostenendo la coltivazione nei territori abbandonati;
- garantendo lo spazio naturale del territorio cantonale;
- favorendo la funzione dello svago in territorio agricolo.

Altro obiettivo della scheda è quello di mantenere l'insediamento e le attività umane su tutto il territorio, in particolare nelle aree periferiche.

6. Bosco

Scheda P9 - Dato acquisito

Il bosco è una risorsa fondamentale per la conservazione degli equilibri ecologici e ambientali complessivi.

Esso è gestito in modo tale che le sue funzioni di protezione contro i pericoli naturali, di produzione sostenibile della materia prima legno, di svago e di ambiente naturale di vita (biodiversità) siano garantite con continuità.

In questa scheda vengono riportati indirizzi e misure per la protezione e gestione del bosco.

Nel caso dei Comuni del Gambarogno la superficie boscata occupa una parte importante del territorio comunale raggiungendo percentuali molto alte (ad esempio per Vira è pari al 95%).

7. Beni culturali

Scheda P10 - Dato acquisito

La scheda si pone l'obiettivo di promuovere la cultura della conservazione e valorizzazione dei beni culturali al fine di rafforzare l'idea che essi costituisco-

no un bene collettivo e gli sforzi in questo settore aumentino e convergano verso obiettivi condivisi.

La conservazione dei beni culturali passa attraverso la lettura, la comprensione e la valorizzazione dei contesti in cui si situano e a cui ridare un ruolo maggiormente significativo.

Tra le sfide orientate alla tutela e valorizzazione dei beni culturali va annoverata la conoscenza dei beni culturali e l'identificazione di quelli meritevoli di particolare cura.

I Comuni sono chiamati da un lato a recepire e inserire nei loro PR i beni culturali di importanza cantonale e le zone di interesse archeologico e dall'altro a individuare e inserire beni di importanza locale e predisporre misure, pianificatorie e non, per la tutela e valorizzazione dei beni individuati.

In particolare, si evidenzia che l'insediamento di Indemini e la frazione Rivabella di Magadino sono annoverati quale insediamenti e oggetti di importanza nazionale. Mentre Caviano, Gerra Gambarogno e sant'Abbondio sono inseriti in qualità di insediamenti e oggetti di importanza regionale. San Nazzaro, Piazzogna, Vira Gambarogno e Contone sono invece inclusi in insediamenti e oggetti di importanza locale.

8. Sviluppo e contenibilità del PR

Scheda R6 - Dato acquisito

La scheda tratta il tema del dimensionamento delle zone edificabili del PR, il fenomeno della residenza secondaria, che tra l'altro interessa anche il Comune del Gambarogno.

La scheda presenta indirizzi, misure e compiti sui temi suddetti.

9. Piano di Magadino

Scheda 11 - Dato acquisito

La scheda è tesa allo sviluppo del "Concetto di sviluppo del Piano di Magadino" tesa ai seguenti obiettivi:

- valorizzare le potenzialità del Piano di Magadino nell'ambito dell'organizzazione territoriale cantonale e regionale;
- selezionare le utilizzazioni ammissibili e auspicabili;
- conseguire un riordino dell'organizzazione territoriale per migliorare la qualità ambientale del comprensorio.

A tale proposito si ricorda che è stato elaborato un PUC del Parco del Piano di Magadino e che questo è stato depositato, ai sensi dell'art. 46 LALPT cpv. 2-4, presso le cancellerie dei Comuni interessati dal 9 dicembre 2010 all'11 febbraio 2011. Attualmente è in corso l'esame delle osservazioni pervenute nel periodo di deposito degli atti.

10. Piano regionale dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia - PTLV

Scheda M2 - Dato acquisito

La scheda illustra gli obiettivi che il PTLV si prefigge quali:

- migliorare le condizioni di mobilità nella regione e verso l'esterno;
- sostenere gli obiettivi socioeconomici regionali;
- promuovere e potenziare i trasporti pubblici e il traffico lento;
- migliorare la sicurezza e la qualità di vita moderando il traffico motorizzato individuale;
- minimizzare gli effetti negativi del traffico sull'ambiente e sul paesaggio;
- sostituire i trasporti individuali con quelli collettivi.

In particolare per quanto riguarda la regione del Gambarogno si prevede:

- completare la rete dei trasporti ciclabili del Piano di Magadino;
- creare i necessari posteggi e altre infrastrutture di interscambio P&R presso le stazioni ferroviarie e presso l'imbarcadero di Magadino;
- realizzazione di posteggi pubblici per i turisti per le Valli e il Gambarogno per far fronte al tema del posteggio selvaggio.

11. Pericoli naturali

Scheda V5 - Dato acquisito

La scheda affronta il tema della sovrapposizione tra zone edificabili e zone di pericolo. Essa fornisce indirizzi e misure per risolvere e gestire le situazioni conflittuali.

I Comuni partecipano attivamente all'allestimento/aggiornamento dei Piani delle zone di pericolo (PZP), vegliano sul proprio territorio comunale al fine di verificare l'insorgere di situazioni di pericolo, adeguano i loro Piani regolatori, applicano il principio di prevenzione, istituiscono servizi di preallarme ed effettuano il monitoraggio, elaborano i piani di evacuazione, provvedono all'evacuazione e sbarramento delle zone a rischio in caso di pericolo.

3.2.2. Programmi d'agglomerato del Locarnese

In base al Programma d'agglomerato del Locarnese il Gambarogno è compreso nel perimetro dell'agglomerato.

Nell'ambito dell'elaborazione del PALoc sono state elaborate diverse misure che riguardano anche il territorio comunale del Gambarogno quali:

Misure per il paesaggio:

- valorizzazione aree naturali e di svago di prossimità: parchi del Gambarogno;
- realizzazione del Parco del PdM: elaborazione del PUC;

Misure per gli insediamenti:

- ridisegno della riva del lago e dei collegamenti verso l'interno: creazione di un asse di transizione e di collegamento lungo le rive del lago da Brissago a Dirinella;

- contenimento delle residenze secondarie nelle zone collinari: generale abbassamento della quota di residenze secondarie nelle aree collinari dell'agglomerato, differenziando secondo l'inserimento territoriale e le strategie di promozione turistica.

Questi temi dovranno quindi essere approfonditi e studiati nell'ambito del PA-Loc.

3.3. SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE

Il PR comunale del Gambarogno, già PR intercomunale, è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 12 luglio 1985 con risoluzione governativa n. 4004.

Si ricorda che nell'ambito della decisione dei ricorsi di seconda istanza interposti a seguito dell'approvazione del PR del 1985, il Gran Consiglio ha statuito sui ricorsi determinando per quali fondi si sarebbe potuta proporre una variante di PR per inserire i comparti in zona edificabile. Gli allora Comuni non hanno mai dato seguito alle suddette procedure non determinandone l'edificabilità.

Lo stesso è stato successivamente modificato ed integrato con numerose varianti di PR.

Si rende quindi necessario determinare se il PR in vigore sia o meno conforme alla legge federale (LPT). Nella propria prassi il Tribunale federale richiede che, fra gli altri, siano in particolar modo adempiuti i seguenti requisiti:

- a) separazione funzionale, chiara e vincolante delle zone edificabili da quelle non edificabili;
- b) corretta estensione delle zone edificabili (come detto le zone edificabili devono comprendere i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro 15 anni);
- c) il Piano regolatore non abbia perso la sua validità.

È quindi, in base al primo punto, materialmente contrario al diritto federale il piano regolatore che non opera una separazione funzionale, chiara e vincolante delle zone edificabili, secondo i criteri posti dagli artt. 75 Cost., oltre che 1, 3 e 15 LPT. Ciò comprende l'esigenza di un corretto dimensionamento delle zone edificabili: in questo senso, il ridimensionamento di zone edificabili sovradimensionate non comporta dezonamento, ma un non azzonamento.

Il secondo punto risulta essere, come si vedrà nei capitoli successivi, non sempre soddisfatto. Il Comune del Gambarogno comprende molteplici tipi di paesaggio in alcuni casi complessi e che negli anni non hanno conosciuto uno sviluppo insediativo tale da poterli ritenere comparti edificati in ampia misura. In questi casi non risulta nemmeno soddisfatto l'art. 19 LPT relativo all'urbanizzazione dei fondi in quanto non risultano esserci né accessi viari sufficienti né gli altri servizi per l'urbanizzazione.

Da non dimenticare anche l'aspetto relativo alla contenibilità che nel caso del Comune del Gambarogno risulta essere particolarmente elevata. A tale proposito si rimanda al cap. 3.5.2.b.

L'ultimo punto assume particolare importanza per rapporto al caso del PR del Gambarogno. I Cantoni e rispettivamente, secondo il diritto cantonale, i Comuni erano infatti obbligati, giusta l'art. 35 cpv 1 lett. b LPT, ad elaborare piani di utilizzazione conformi ai principi della pianificazione del territorio al più tardi entro otto anni dall'entrata in vigore della LPT, e pertanto entro il 1° gennaio 1988. La LPT non ha previsto la possibilità di prorogare questo termine. Il Tribunale federale già nel 1985 aveva stabilito che la riduzione delle zone edificabili sovradimensionate e pertanto non conformi ai principi della pianificazio-

ne del territorio doveva essere attuata entro il termine dell'art. 35 cpv 1 lett. b LPT.

Di conseguenza, entro il 1° gennaio 1988 i Comuni sprovvisti di PR erano tenuti a dotarsene.

Per quanto concerne i PR esistenti prima della LPT, si osserva che la legge non ha previsto l'abrogazione della loro validità, anche laddove essi non fossero conformi ai requisiti posti dalla LPT. Era però richiesto che entro il 1° gennaio 1988 fosse esaminata la loro conformità col diritto federale. Con il PR oggetto della presente risoluzione il CdS può quindi verificare per la prima volta la conformità al diritto federale (questo per tutti gli ex Comuni tranne che per Contone la cui revisione del PR è stata approvata nel 2003 e successive varianti approvate nel 2007).

La decorrenza del termine di cui all'art. 35 cpv 1 lett. b LPT ha quale conseguenza che i PR del vecchio diritto come quello in oggetto, per effetto della forza derogatoria del diritto federale, perdono in ogni caso la loro validità dal 1° gennaio 1988 per quanto concerne la delimitazione dell'area edificabile. In seguito a ciò, a norma dell'art. 36 cpv 3 LPT, la zona edificabile è ridotta al comprensorio già largamente edificato fino a quando non sarà adottato uno strumento pianificatorio conforme ai fondamenti della pianificazione del territorio.

Nello specifico, il CdS precisa che il PR in vigore non risulta essere conforme alla LPT e non ne rispetta i parametri disattendendoli in maniera chiara (vedi cap. 3.5.2.b). Da un esame dello stesso appare subito chiaro in che misura non sia conforme alla legge già solo dalla mancanza di separazione tra zona edificabile e zona non edificabile (vi sono numerose superfici che sono state indicate nel PR 85 come zone edificabili ma che non dispongono delle necessarie premesse per essere giudicate e considerate tali) e dalla contenibilità di molto superiore alle necessità dello sviluppo del Comune.

Questo aspetto della conformità e validità del PR è stato tra l'altro già affrontato nella sentenza n. 90.1999.00087/89 di Gerra Gambarogno dell'8 novembre 2000 dell'allora TP. In quell'ambito si è infatti esaminata la situazione pianificatoria delle così dette "zone edificabili ai monti" e il Tribunale stesso ha determinato che:

"a causa del manifesto sovradimensionamento della zona edificabile, il PR dei monti di Gerra, riconfermato il 12 luglio 1985 nell'ambito dell'approvazione del PR consortile dei Comuni del Gambarogno, non costituiva un PR conforme alla LPT: esso è quindi decaduto quo alla delimitazione della zona edificabile "ope legis" il 1° gennaio 1988 [...].

Ne consegue che, vista la decadenza il 1° gennaio 1988 del PR dei Monti di Gerra, riconfermato dal Governo nel 1985, lo strumento pianificatorio all'esame va considerato a tutti gli effetti come un nuovo PR e non una revisione di quello precedente." (pag. 7 della Sentenza citata).

Di conseguenza

"vista la decadenza del PR riconfermato nel 1985 dal Consiglio di Stato e la non conformità alla LPT di quello all'esame, provvisoriamente fino all'approvazione del nuovo PR la zona edificabile sarà limitata al comprensorio già ampiamente edificato (art. 36 cpv. 3 LPT). [...]" (pag. 18 della Sentenza citata).

Sulla base di quanto suddetto si conferma che il presente esame costituisce per il CdS la prima occasione di verifica di conformità dello strumento pianificatorio alla LPT stessa.

Si segnala inoltre che l'Inventario degli edifici fuori della zona edificabile (IE-FZE) approvato per ogni singola sezione viene mantenuto in vigore e non è oggetto della presente revisione. Lo stesso dovrà poi essere aggiornato dal Comune entro un anno a seguito della presente decisione e del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC PEIP).

Per quanto riguarda la Sezione di Contone, la revisione del PR comunale di Contone è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 11 febbraio 2003 con risoluzione governativa n. 618. Successivamente sono state approvate dal CdS le varianti a seguito della revisione del PR con risoluzione governativa n. 2829 del 6 giugno 2007.

3.4. CONSORZIO PIANO REGOLATORE COMUNI DEL GAMBAROGNO E ASPETTI REGIONALI

La revisione del PR dei Comuni del Gambarogno è stata elaborata da un Consorzio appositamente formato. I Comuni di Magadino, Vira Gambarogno, Piazzogna, San Nazzaro, Gerra Gambarogno, Caviano, Sant'Abbondio e Indemini si sono infatti riuniti nel 1973 in tale Consorzio con l'obiettivo di elaborare un nuovo PR. Il Comune di Contone, si era invece già dotato di un Piano regolatore autonomo, il limite geografico del Consorzio per il Piano regolatore corrispondeva al limite politico del circolo del Gambarogno (distretto di Locarno).

Il Consorzio è stato un unicum cantonale che ha visto più Comuni unire istituzionalmente le singole forze per la stesura di una pianificazione comprensoriale. La realizzazione del Consorzio ha senz'altro trovato parte delle motivazioni nella volontà di voler applicare la Legge sul Consorziamento dei Comuni del 21 febbraio 1974 ad un campo nuovo rispetto alla consuetudine dei Consorzi legati a canalizzazioni, acqua potabile, scuole, ecc.

Risultò tuttavia difficile elaborare un Piano regolatore regionale che considerasse i veri temi comuni in modo da contrastare la forte pressione dei singoli privati sulle autorità locali che impedivano il concepimento di un disegno urbanistico unitario a livello regionale. Con il primo PR risultarono, infatti, ancora prioritarie le esigenze locali per cui il Piano regolatore regionale risultò la somma di diversi Piani regolatori comunali.

L'elaborazione di un Piano regolatore nell'ambito di un Consorzio di Comuni ha comportato la necessità di allestire uno statuto che regolasse diversi aspetti giuridici, in particolare tutte le competenze in materia di elaborazione e di attuazione del Piano regolatore regionale. Questa esigenza non si pone evidentemente per i Comuni che elaborano il proprio Piano regolatore, ritenuto che le procedure sono chiaramente stabilite dalla LOC e dalla LALPT. Nel caso concreto si imponeva invece la necessità di stabilire delle regole chiare che definissero i limiti tra l'autonomia comunale e l'autonomia del Consorzio.

Con il passare del tempo lo statuto ha presentato alcuni problemi applicativi importanti. Non era infatti pensabile che i Comuni che necessitavano dell'adozione di piccole varianti di PR di chiaro interesse locale dovessero avere l'approvazione di tutti gli altri Comuni e poi attendere la ratifica in via definitiva del Consorzio Piano regolatore. La modifica dello statuto dell'8 novembre 1985 ha portato all'istituzione della delega di competenza ai Comuni quale atto fondamentale per lo snellimento delle procedure pianificatorie con risvolti positivi a corto termine.

Significativa è stata infine la modifica statutaria che ridefinisce le competenze tra Consorzio e Comuni nell'ambito della realizzazione e del finanziamento di opere regionali. Se in origine solo il Consorzio realizzava le opere di valenza regionale, la modifica dello statuto ha poi permesso di delegare ad altri enti pubblici la realizzazione di opere di interesse pubblico intercomunale. Questa nuova direttiva valeva unicamente per le opere regionali definite dal Piano regolatore consortile e in ogni caso sempre su delega di competenza del Consorzio che assume quindi la funzione di coordinamento sia della pianificazione regionale che dei finanziamenti necessari.

Di estrema importanza risultava quindi per il Consorzio stabilire in modo chiaro e preciso i temi di importanza regionale della revisione del PR consortile. Ai sensi dell'articolo 4 lettera f) dello statuto consortile il Consorzio non può infatti permettere una delega utile ai fini dell'elaborazione e adozione in forma autonoma di una variante di PR di interesse non solo comunale.

La scelta di costituirsi in Consorzio, per realizzare, in otto Comuni un Piano regolatore, è stato quindi un segnale importante di cui va fatta menzione ogni volta che lo stesso piano è rimesso in discussione, per adattarlo a nuove esigenze regionali o puntuali.

Il Consorzio, benché latore di complessità formali, ha comunque rappresentato il risultato di uno sforzo di coesione regionale attorno ad un progetto di mantenimento di caratteristiche territoriali che accomunano l'intero territorio.

Il Piano regolatore consortile e la sua applicazione garantiscono insomma il perseguimento di obiettivi comuni per ciò che attiene allo sviluppo del territorio e, nel contempo, la possibilità della regione di convergere sulla realizzazione o il sostegno di opere importanti a livello regionale.

Ritenuta questa sua ultima peculiarità, il Consorzio, dall'esterno, è stato giudicato più volte quale anticipazione di una aggregazione comunale che, per certi versi, si concretizza nelle decisioni di promuovere collettivamente opere consortili o di esternare la stessa sensibilità verso il territorio. Aggregazione che è poi avvenuta formalmente con Decreto legislativo del 23 giugno 2008.

In quest'ottica di aggregazione, il PR adottato avrebbe dovuto necessariamente avere una visione generale su tutto il territorio comunale in modo da affrontare alcuni temi ad una scala regionale.

Tra questi vi è il concetto paesaggistico, illustrato nel Piano del paesaggio in scala 1:11'000, il quale si fonda su di una visione regionale su tutto il comprensorio del Gambarogno.

Una lettura paesaggistica generale porta a differenziare il territorio comunale in tre comparti principali: la fascia a lago, con i delta, che rappresenta l'area pubblica più importante della regione e che comprende i servizi pubblici principali regionali nonché alcuni insediamenti storici di pregio; la fascia collinare degli insediamenti principali in cui i villaggi si sono per lo più sviluppati; la fascia dei monti e Indemini che rappresentano la parte montana del territorio comunale. Tale lettura porta quindi ad individuare peculiarità ed emergenze territoriali, nonché tematiche settoriali di interesse regionale, che devono poi essere tradotte in precise prescrizioni nello strumento pianificatorio. Per questi aspetti si rimanda ai prossimi capitoli.

3.5. OSSERVAZIONI SULLE SINGOLE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE

3.5.1. Piano del paesaggio

a In generale

Il Piano del paesaggio generale in scala 1:11'000 contiene molte indicazioni che però sono riprese solo in minima parte nelle prescrizioni vincolanti del PR.

Ad esempio l'area attrezzata per lo svago in montagna (ristorante, ostello, impianti da sci e partenza escursioni) non è codificata nelle NAPR e non è pertanto dato a sapere come sia regolamentata.

Neppure i seguenti aspetti segnalati sul Piano sono codificati nelle NAPR:

- linea di forza paesaggistica;
- punti di forza paesaggistica;
- ambiente montano residenziale originale;
- ambiente montano residenziale;
- zona aperta (agricola o pascolo);
- sito con forte identità paesaggistica;
- infrastrutture con valenza paesaggistica;
- sentiero dei monti.

Sulla base di quanto suddetto il CdS esplicita che gli elementi sopra citati del Piano del paesaggio in scala 1:11'000 hanno solo carattere informativo e sono aspetti che stanno alla base dei vincoli poi realmente adottati e che trovano corrispondenza nelle norme di attuazione.

Nel Piano suddetto vengono anche ripresi alcuni beni culturali di interesse cantonale e locale facendo tuttavia riferimento ai piani grafici in scala 1:2'000. A fine di evitare fraintendimenti e errori grafici o di lettura, il CdS stralcia dal Piano 1:11'000 i beni culturali sia cantonali che locali. Gli stessi sono quindi unicamente ripresi nei Piani del paesaggio in scala 1:2'000.

Il CdS osserva inoltre che il Consorzio ha proposto una Zona di protezione generale della natura e del paesaggio, disciplinata dall'art. 19 delle NAPR. Il CdS approva di principio la zona, tuttavia la stessa non risulta avere una delimitazione grafica precisa.

Il CdS ordina quindi al Comune di effettuare una variante, entro 12 mesi dalla presente approvazione in cui delimiti precisamente il limite della zona di protezione.

b Zona forestale

Il limite del bosco a confine con la zona edificabile, è stato approvato l'11 settembre 2009 con risoluzione n. 35. Il CdS osserva che tale limite non è stato riportato correttamente nei piani grafici in alcuni punti quali:

- fmn 78 nella Sezione di Vira Gambarogno (vedi anche cap. 3.5.5);
- fmn 560 nella Sezione di S. Abbondio;
- fmn 832 nella Sezione di Magadino;

Il CdS modifica pertanto d'ufficio il limite del bosco presso i fondi suddetti così come riportato negli Allegati 1, 2, 3.

L'adeguamento del limite del bosco sul fmn 832 comporta tuttavia la mancata assegnazione ad una zona di utilizzazione di parte del mappale stesso. Il Comune dovrà quindi effettuare, entro un anno dalla presente decisione una variante di PR in cui attribuisce al fmn 832 la destinazione d'uso più idonea (vedi Allegato 4). A tal proposito il CdS ritiene che, data la delicatezza del comparto da un punto di vista paesaggistico dovuto alla presenza di un sperone di roccia affiorante e per la suggestiva vista che si ha sulle Bolle di Magadino e più in generale sul Lago Maggiore, la destinazione d'uso dovrà essere conforme e rispettosa della zona AP-EP – verde pubblico con punti di vista panoramici.

Graficamente, il CdS osserva che nel Piano delle zone vengono rappresentati i sentieri in zona forestale con delle superfici bianche. Come previsto anche dal Manuale per la redazione dei Piani del traffico, non è necessario l'inserimento a PR per queste superfici e non è nemmeno applicabile la LStr. Le piste forestali, infatti, possono essere realizzate sulla base dell'art. 22 LPT. Il loro inserimento nel PR non è pertanto necessario né opportuno.

Sulla base di quanto suddetto il CdS inserisce d'ufficio nel Piano delle zone le superfici bianche rappresentanti le infrastrutture viarie che si sovrappongono al bosco nella zona forestale.

Il CdS osserva inoltre che la pista forestale che si diparte da via Orgnana nella Sezione di Magadino serve i fondi edificabili e già costruiti a valle della strada citata. Di conseguenza, il primo tratto di pista forestale, almeno fino al termine del fmn 890 dovrà essere inserita in strada di servizio.

Il CdS ordina pertanto al Comune di effettuare una variante di PR, con relativa domanda di dissodamento, in cui inserisce in strada di servizio la tratta di pista forestale già realizzata e che serve i fondi edificabili (vedi Allegato 5). La tratta compresa tra il fmn 890 e l'area forestale è invece inserita d'ufficio in zona agricola.

Il CdS ha inoltre rilevato alcune situazioni di conflitto tra le infrastrutture stradali e l'area forestale. Infatti laddove tali infrastrutture attraversano delle aree forestali, l'atto pianificatorio deve essere necessariamente accompagnato da una domanda di dissodamento. Le situazioni di conflitto riscontrate sono:

- il limite del bosco sul fmn 170 nella Sezione di S. Abbondio si sovrappone al previsto posteggio P5 (17). Tale proposta pianificatoria richiede necessariamente una Domanda di dissodamento. Il CdS, per motivi formali, non approva quindi il posteggio P5 (17) della Sezione di S. Abbondio (vedi Allegato 6). Il Comune potrà riproporre, giustificandone il fabbisogno, il posteggio con l'idonea domanda di dissodamento;

- la superficie stradale sui fmn 590 e 591 della Sezione di S. Nazzaro che costituiscono una piazzola di sosta, si sovrappone all'area forestale. Il CdS non approva la piazzola di giro (vedi Allegato 7). Il Comune dovrà eventualmente riproporre l'adeguamento stradale coordinato con la rispettiva domanda di dissodamento;
- la strada a servizio del serbatoio di acqua potabile indicata nel Piano delle zone e nel Piano del traffico che diparte dalla piazzola di giro del fmn 141 della Sezione di Caviano sovrapposta alla zona forestale. La strada non corrisponde infatti ad alcuna numerazione catastale ed è attualmente una pista forestale. Il CdS non comprende nemmeno le motivazioni che portano il Comune a voler determinare a PR una strada di servizio al solo scopo di manutenzione del serbatoio; la stessa richiederebbe comunque una domanda di dissodamento. Per i motivi suddetti il CdS non approva la strada di servizio che parte dal fmn 132. Il tratto della stessa che attraversa le superfici agricole viene mantenuta in zona agricola mentre la restante parte fino al serbatoio viene mantenuta in zona forestale;
- la strada che porta alla piazza di compostaggio nella Sezione di San Nazzaro è in parte inserita in zona forestale. Il CdS non approva la tratta di strada inserita in bosco che porta alla piazzola (vedi Allegato 8). Il Comune dovrà riproporre il completamento della strada coordinato con la rispettiva domanda di dissodamento;
- il posteggio P7(6) della Sezione di Caviano è in parte inserito in zona forestale. Il CdS non approva i posteggi che si sovrappongono alla zona forestale (vedi Allegato 9). Il Comune dovrà eventualmente riproporre il completamento della strada coordinato con la rispettiva domanda di dissodamento.

c Zona agricola

La proposta di revisione del PR prevede alcuni ampliamenti della zona edificabile in aree attualmente agricole.

In conformità agli art. 8-13 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) del 19 dicembre 1989 il Municipio di Minusio ha effettuato il calcolo del compenso agricolo (contributo pecuniario sostitutivo) per la sottrazione di aree agricole a favore di zone edificabili.

Tale compenso è stato oggetto di verifica da parte del CdS che si è espresso con preavviso vincolante n. 5375 del 21 ottobre 2008 stabilendo il compenso pecuniario come riportato nella tabella seguente:

Comune	Valore apporti	Valore sottrazioni	Totale sottrazioni meno apporti	Alliquota di riduzione	Contributo pecuniario netto
	Fr.	Fr.	Fr.	%	Fr.
1. Magadino	274'493.12	-1'719'878.59	1'445'385.47	0.00	1'445'385.47
2. Vira	53'964.59	0.00	-53'964.59	0.00	-53'964.59
3. Piazzogna	0.00	-48'085.63	48'085.63	15.00	40'872.78
4. S. Nazzaro	34'703.32	-15'377.03	-19'326.28	0.00	-19'326.28
5. Gerra	95'874.24	-141'312.07	45'437.83	0.00	45'437.83
6. S. Abbondio	50'418.60	-56'260.43	5'851.83	0.00	5'851.83
7. Caviano	0.00	-92'139.80	92'139.80	0.00	92'139.80
8. Indemini	2'699.36	-2'237.30	-326.06	30.00	-253.44
Totali	512'143.22	2'075'390.85	1'563'247.63		1'556'143.40

Nella seduta del Consiglio Consortile del 18 febbraio 2009 è stato votato un credito per il compenso agricolo sino al massimo di 356'070 Fr. pertanto il credito stanziato non risultava essere sufficiente.

Per quanto riguarda gli aspetti di merito relativamente ai compensi agricoli si rimanda al cap. 3.5.2.d relativo alle zone edificabili.

d Piano cantonale dei siti e dei paesaggi pittoreschi

L'art. 5 del Regolamento d'applicazione del decreto legislativo 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio modificato il 22 gennaio 1975, prevede:

"La delimitazione dei siti e dei paesaggi pittoreschi avviene nell'ambito della procedura di adozione e di approvazione dei piani regolatori comunali [...].

La delimitazione nell'ambito dei PR comunali avviene secondo le istruzioni del Dipartimento. La stessa deve essere approvata dal Consiglio di Stato al più tardi con l'approvazione del PR Comunale."

Il CdS nell'ambito della presente procedura conferma il Piano dei siti e dei paesaggi pittoreschi approvato con risoluzione CdS n. 4004 del 12.07.1985.

e Zone di protezione del paesaggio

Con la revisione del PR del Comune di Gambarogno il Consorzio ha determinato diverse zone di protezione del paesaggio. In particolare il CdS condivide l'indirizzo che porta alla tutela della maggior parte delle aree agricole collinari.

Si ritiene tuttavia che la separazione dei piani secondo i confini dei vari comuni non permetta una visione d'insieme di quelle che sono le aree libere da edificazione lungo la fascia collinare del Gambarogno. Si invita il Comune a studiare e rendere operativa anche una strategia per la gestione di queste aree aperte di particolare valenza paesaggistica.

f Zone di protezione della natura

Zone di protezione della natura di importanza cantonale e federale

Il Consorzio ha definito cinque zone di protezione della natura ZPNC per oggetti d'importanza nazionale e cantonale.

Per quanto riguarda la ZPNC5 (Stagno Paron) il Consorzio non ha riportato nel Piano del paesaggio della Sezione di Piazzogna l'esatto perimetro dell'area protetta dal Decreto di protezione dello Stagno Paron, adottato dal Consiglio di Stato il 7 novembre 2006.

Si ricorda che l'ex Comune di Piazzogna aveva istituito una zona di pianificazione sui fmn 317, 285 e 318 per salvaguardare lo spazio libero composto da questi fondi e valutare la destinazione d'uso da attribuirvi nell'ambito della revisione del PR. La zona di pianificazione aveva scadenza il 30 novembre 2013. Con la presente decisione la Zona di pianificazione viene abrogata.

Il CdS inserisce pertanto d'ufficio il perimetro del comparto soggetto al Decreto cantonale di protezione dello Stagno Paron sostituendo la ZPNC5 nel Piano del Paesaggio della Sezione di Piazzogna (vedi Allegato 10) e modifica d'ufficio l'art. 21 delle NAPR così come riportato al cap. 3.5.7.

Anche per quanto riguarda la ZPNC 2 (Stagno Cugnoli Curti), il perimetro indicato nel Piano del Paesaggio della Sezione di Magadino non è conforme a quanto riportato nell'Inventario federale delle paludi di importanza nazionale.

Il CdS modifica pertanto d'ufficio il perimetro della ZPNC2 nel Piano del paesaggio della Sezione di Magadino in base alle indicazioni dell'Inventario federale (vedi Allegato 11).

Si segnala in ogni caso che quest'ultimo si trova all'interno del perimetro del Parco del Piano di Magadino per il quale è in fase di approvazione un Piano di utilizzazione cantonale (PUC). I vincoli definitivi di protezione saranno pertanto precisati dal PUC stesso.

Si segnala inoltre che nel Piano del paesaggio della Sezione di Magadino sono segnalate le zone A, B e C con l'indicazione "zona palustre".

Tale indicazione risulta essere errata: queste zone infatti non sono palustri ma zone di riferimento dell'Ordinanza sulla protezione delle Bolle di Magadino. Trattandosi di una modifica formale, il CdS modifica d'ufficio la legenda del Piano del paesaggio della Sezione di Magadino eliminando il riferimento alla zona palustre e aggiungendo il riferimento all'Ordinanza.

Zone di protezione della natura di interesse locale e singoli oggetti

I Piani del paesaggio delle singole Sezioni comunali riportano correttamente gli elementi naturali protetti (siepi/boschetti, alberi singoli, muri a secco) segnalati dagli studi delle componenti naturali. Si segnala unicamente che sul mappale 1230 della sezione di San Nazzaro la siepe indicata si trova sopra un edificio esistente. Si tratta quindi di un errore grafico. Il CdS stralcia quindi d'ufficio la siepe indicata sul fmn 1230.

Il Consorzio ha inoltre inserito nell'elenco dei singoli oggetti di importanza locale, i rifugi dei chiroterri. In realtà alcuni di questi sono di importanza nazionale e cantonale quali:

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

Il CdS modifica pertanto d'ufficio l'art. 21 delle NAPR aggiungendo il cvp 3 in cui vengono inseriti anche gli oggetti di importanza nazionale e cantonale così come riportato al cap. 3.5.7 e inserisce d'ufficio i rifugi dei chiroterri nei rispettivi Piani del paesaggio (vedi Piani B – C – D – E Allegati).

Per quanto riguarda i rifugi dei chiroterri di importanza locale, il Consorzio li cita nell'art. 22 delle NAPR senza però indicarli nei Piani del paesaggio.

Tali elementi da proteggere sono:

- N. 403 importanza locale - Chiesa S. Maria Nascente - Caviano
- N. 560 importanza locale - Oratorio S. Giovanni Bosco - Gerra
- N. 866 importanza locale - Campanile Chiesa delle Moline - Magadino
- N. 870 importanza locale - Casa comunale - Magadino
- N. 879 importanza locale - Passerella Isola del Trodo - Magadino
- N. 880 importanza locale - Passerella Castellaccio - Magadino
- N. 1129 importanza locale - Campanile Chiesa S. Antonio ab. - Piazzogna
- N. 1276 importanza locale - Campanile Chiesa S. Nazzaro - San Nazzaro
- N. 1277 importanza locale - Casa comunale - San Nazzaro
- N. 1278 importanza locale - Chiesa S. Antonio ab. - San Nazzaro
- N. 1279 importanza locale - Chiesa S. Rocco - San Nazzaro
- N. 1281 importanza locale - Oratorio Pio X - San Nazzaro
- N. 1285 importanza locale - Casa parrocchiale - Sant'Abbondio
- N. 1428 importanza locale - Chiesa della Maria Ausiliatrice - Vira
- N. 1560 importanza locale - Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira

Il CdS modifica quindi anche l'art. 22 delle NAPR specificando l'elenco dei rifugi di importanza locale e li inserisce d'ufficio nei Piani del paesaggio (vedi Piani B – C – D – E Allegati).

Si segnala che una parte della sezione di Magadino è inserita nel perimetro del Piano di utilizzazione (PUC) del Parco del Piano di Magadino per il quale è stata avviata la procedura di adozione. Per questo comparto gli azionamenti e le normative saranno definite dal PUC, ad eccezione delle zone AP-EP la cui regolamentazione resta di competenza comunale.

g Zona archeologica e ritrovamenti archeologici

Il Servizio archeologia ha proposto di istituire otto zone d'interesse archeologico, recentemente verificate sul terreno in relazione alla loro estensione, denominate:

- "Mappale 459" a Caviano: giustificata dal ritrovamento di una tomba a lastroni. Il CdS concorda con l'estensione dell'area delineata nel Piano del paesaggio;
- "Scimiana" a Gerra: giustificata dal ritrovamento di 2 tombe, probabilmente d'epoca medioevale. Sulla base delle indicazioni del competente Servizio

archeologico, il CdS riduce la zona archeologica rispetto a quella presente sul Piano del paesaggio, togliendo l'area del fiume (vedi Allegato 12) in quanto non pertinente;

- "Piodascia-Ragno" a Magadino: giustificata dalla scoperta di una sepoltura risalente all'età del ferro, dal ritrovamento di un muro e di materiale sporadico. Tenuto conto dell'ubicazione dei ritrovamenti e sulla base delle indicazioni del competente Servizio archeologico, il CdS riduce la zona rispetto archeologica rispetto a quella presente sul Piano del paesaggio (vedi Allegato 13);
- "S. Carlo" a Magadino: secondo notizie storiche, la chiesa parrocchiale sorge sul sedime di un antico castello. Nel PP è infatti indicato il ritrovamento archeologico ma non il perimetro della zona archeologica. Sulla base delle indicazioni del competente Servizio archeologico il CdS inserisce d'ufficio la nuova zona d'interesse archeologico S. Carlo (vedi Allegato 14);
- "Paron" a Piazzogna: giustificata dal ritrovamento di alcune tombe di epoca antica. Rispetto alla zona presente nel Piano del paesaggio, il CdS modifica l'estensione ad ovest, in modo da seguire la suddivisione particellare (vedi Allegato 15);
- "Vairano" a S. Nazzaro: motivata dal ritrovamento di circa 14 tombe d'epoca romana. Rispetto alla zona presente nel Piano del paesaggio, il CdS modifica l'estensione, in modo da seguire la suddivisione particellare (vedi Allegato 16);
- "Corognola" a Vira: giustificata dal ritrovamento di una tomba ad inumazione e da due tombe a cremazione. Una verifica puntuale sul posto ha permesso di verificarne l'estensione unendo le due zone separate indicate dal Consorzio in una sola. Il CdS modifica la zona ampliandola rispetto a quella presente nel Piano del paesaggio (vedi Allegato 17);
- "Campaccio" a Vira: motivata dal ritrovamento di una lapide nordetrusca. Rispetto alla zona presente nel Piano del paesaggio, il CdS modifica l'estensione, in modo da seguire la partizione particellare (vedi Allegato 18);

Il CdS, per questioni di sicurezza (scavi abusivi), stralcia dai piani le indicazioni puntuali dei ritrovamenti archeologici (quadratini color rosa) e modifica d'ufficio il contenuto dell'art. 32 NAPR così come riportato al cap. 3.5.7.

h Beni culturali protetti

Nel Piano del paesaggio e nell'apposito articolo delle NAPR (art. 30) sono stati indicati i beni culturali d'interesse sia cantonale sia locale. I primi designati dal CdS con preavviso della Commissione dei beni culturali e i secondi indicati dall'Autorità comunale e controllati dai servizi cantonali.

Beni culturali d'interesse cantonale

Il Consorzio ha indicato correttamente i beni culturali di interesse cantonale. Tuttavia il CdS osserva che:

- l'oratorio di Fosano si trova sul mapp. 710 e non 1141;
- nella tutela degli oratori di Fosano e Ronco occorre includere anche i sagrafi e i relativi mappali, perché parte fondamentale del complesso architettonico;

- i beni mobili non devono comparire nelle NAPR, pertanto occorre stralciare le due tavole (S. Caterina e S. Bernardino), la pala d'altare (Pietà) e la tela (Natività) nella chiesa parrocchiale di S. Carlo a Magadino.

Tenendo conto di quanto suddetto, il CdS modifica d'ufficio il Piano del paesaggio della Sezione di Magadino e l'art. 30 NAPR così come riportato al cap. 3.5.7.

Perimetri di rispetto

I perimetri di rispetto dei beni culturali sono indicati nei piani grafici.

Il CdS osserva che il Consorzio ha inserito nel piano un perimetro per l'oratorio di Ronco di Gerra. Tale perimetro non risulta essere sufficientemente esteso al fine di tutelare il contesto in cui il bene è inserito. La costruzione di edifici sui fondi est e a valle dell'oratorio potrebbero infatti deturpare il comparto in cui il bene stesso è inserito. Il CdS amplia pertanto il perimetro di rispetto estendendolo fino al sentiero a valle del bene culturale.

Il CdS modifica il perimetro di rispetto per l'oratorio di Ronco di Gerra (vedi Allegato 19).

Beni culturali d'interesse locale

Nella documentazione presentata per l'approvazione vi sono alcuni errori e omissioni relative all'elenco dei beni culturali di interesse locale.

Il CdS effettua alcune modifiche formali per lo più relative ai numeri dei fondi e alle denominazioni dei beni culturali di interesse locale all'art. 30 NAPR così come riportato al cap. 3.5.7. Il Comune è comunque invitato a rivedere tutto l'elenco dei beni culturali di interesse locale verificando la loro localizzazione sulla base dell'Allegato 20 - Tabella.

Nelle NAPR (vedi art. 30 cpv 2) si specifica che per "i beni culturali all'interno del perimetro dei PP si rimanda ai singoli PP". Il CdS non concorda con tale indicazione: la tutela dei beni culturali può essere definita a prescindere dal loro inserimento in un Piano particolareggiato o meno. Il CdS invita il Comune ad effettuare una verifica dei beni culturali anche all'interno dei Piani particolareggiati e di aggiornare Piani e NAPR con questi nuovi elementi.

i Protezione delle acque

Corsi d'acqua

In merito alla distanza da mantenere dai corsi d'acqua il Consorzio del PR di Gambarogno ha individuato degli "ambiti necessari ai corsi d'acqua", disciplinati dall'art. 4 delle NAPR con l'obiettivo di prevenire le conseguenze negative delle piene e favorire le funzioni ecologiche dei corsi d'acqua.

Mediante l'art. 23 delle NAPR "Corsi d'acqua e ambiti di protezione" il Consorzio ha anche distinto due tipi di ambiti di protezione: il primo di valenza regionale a cui viene attribuita una funzione ecologica per la presenza di boschi umidi e vegetazione ripariale e il secondo di valenza più puntuale e settoriale per salvaguardare degli spazi minimi delle rive, garantire la sicurezza idraulica e valorizzare da un punto di vista naturalistico tali spazi.

Questi ambiti sono stati definiti mediante uno studio puntuale dei singoli corsi d'acqua e sono riportati graficamente nel Piano delle zone distinti in base alle due tipologie sopra citate.

Il CdS condivide l'approccio adottato dal Consorzio sia di studio sia di distinzione tra gli ambiti di pertinenza.

Tuttavia, le norme di PR mediante l'art. 4 delle NAPR, da un lato stabiliscono e disciplinano in modo attivo (interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, ecc.) gli ambiti di pertinenza e dall'altro rimandano la valutazione del limite esterno ad una verifica puntuale caso per caso.

Il CdS ritiene che gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua siano stati tracciati in maniera esatta mediante un apposito studio (vedi cap. 2.1.2) e pertanto devono essere considerati vincolanti. Tuttavia, si presentano delle situazioni problematiche in quelle parti in cui l'ambito di pertinenza entra in conflitto con l'edificato, in particolare in caso di insediamenti storici (nuclei), la cui tutela deve essere garantita, o nei casi in cui si è in presenza di accessi viari, arginature e infrastrutture che hanno uno scopo funzionale agli insediamenti o di sicurezza.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS approva gli ambiti di protezione dei corsi d'acqua riportati nei Piani grafici tranne che per quelle tratte in cui tali indicazioni entrano in conflitto con le zone fortemente edificate stralciandole dai Piani grafici. In questo senso il CdS modifica d'ufficio l'art. 4 NAPR stabilendo il carattere vincolante degli ambiti di pertinenza rimandando ad una verifica caso per caso in assenza dei suddetti ambiti (vedi Piani B – C – D – E Allegati).

Zone di protezione delle acque sotterranee

Le zone di protezione delle acque indicate nei non corrispondono all'ultimo aggiornamento delle zone di protezione elaborate dalla SUPSI.

L'art. 29 delle NAPR disciplina le zone di protezione delle sorgenti. Lo stesso deve far riferimento, oltre che ai piani grafici del PR, alle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" edite dall'UFAM nel 2004 e non alle "Direttive per la determinazione dei settori delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" non più in vigore e ai relativi regolamenti comunali.

Sulla base di quanto suddetto il CdS modifica d'ufficio l'art. 29 NAPR adeguandolo ai riferimenti legislativi e normativi in vigore così come riportato al cap. 3.5.7 e aggiorna d'ufficio le zone di protezione nei Piani grafici (vedi Piano A Allegato).

Acque reflue

Nei Piani dei servizi tecnologici sono riportati i collettori esistenti, ma non quelli in progetto anche se vi è un esplicito riferimento ai Piano generali di smaltimento delle acque (PGS).

Il CdS ricorda che è importante che vi sia corrispondenza tra Piano delle zone edificabili e PGS in quanto uno dei criteri per l'edificabilità delle zone è proprio l'urbanizzazione dei fondi.

j Pericoli naturali

Esistono diversi tipi di pericoli naturali sul territorio Comunale del Comune di Gambarogno: quello valangario, quello geologico e quello di alluvionamento.

Il CdS segnala che in merito ai pericoli di valanga non sussistono conflitti con le zone edificabili.

Per quanto concerne invece i pericoli di tipo geologico (movimenti di versante) sono presenti alcuni conflitti con le zone edificabili qui di seguito segnalati:

- Caviano: parte della nuova zona edificabile PP9 (Zona residenziale estensiva) è esposta a un potenziale pericolo di scivolamento superficiale;
- Indemini: la frazione di Buée, in Zona Monti, risulta esposta a un potenziale pericolo di scivolamento superficiale di detrito, in questo caso l'estensione della zona di pericolo tocca solo in minima parte il nucleo;
- San Nazzaro: il limite della zona esposta a orlo instabile lungo la sponda destra della Valle Cedullo, concernente una Zona residenziale semi-intensiva, è stata leggermente modificata in funzione degli elementi morfologici e antropici presenti. La zona esposta a pericolo di caduta sassi in località Cadenzano, il cui grado è definibile residuo, deriva da un intervento di protezione eseguito a fine anni '90. Il limite di questa zona è stato modificato in dettaglio sulla base di un recente sopralluogo. La zona di pericolo che evidenzia il maggiore conflitto con la zona edificabile è quella posta in località Taverne e concerne il fenomeno della caduta sassi. Alla luce del significativo potenziale conflitto (cfr. estratto Piano zone San Nazzaro) si ritiene necessario procedere, nel corso dei prossimi mesi, a una verifica di dettaglio che permetterà di definire il grado di pericolo e valutare l'eventuale adozione di misure di protezione. Si ritiene tuttavia che il limite della zona riportato sia corretto e che la proposta di norma specifica gestisca adeguatamente il comparto in caso di interventi edilizi in attesa di eventuali specifiche che deriveranno dalla verifica di dettaglio.

Per quanto riguarda i pericoli alluvionali (pericoli naturali dovuti alle acque) essi si distinguono in: flussi di detrito, alluvionamento ed esondazione del lago Verbano.

Il territorio del Comune del Gambarogno, esclusa la frazione di Contone, che non è oggetto della richiesta d'approvazione in esame, è interessato marginalmente da pericoli di flussi di detrito e di alluvionamento, mentre il pericolo di esondazione del lago è decisamente più rilevante, in quanto conflittuale con le zone edificabili.

Le zone di pericolo alluvionale rappresentate nei piani in esame non rispecchiano lo stato attuale delle conoscenze. A tal proposito la differenziazione fra pericolo e pericolo residuo è opportuna e giustificata unicamente per il pericolo di esondazione del lago e solo nei piani in scala 1:2'000/1:3'000.

Per quanto riguarda la disciplina di queste zone, il CdS, sulla base dei preavvisi dei servizi competenti, ritiene che l'art. 28 sia troppo vago e non sufficientemente preciso. Il CdS modifica pertanto d'ufficio l'art. 28 NAPR, così come riportato al cap. 3.5.7, precisando gli aspetti relativi ai pericoli naturali in modo da risolvere anche quei conflitti tra la presenza di zone di pericolo e le zone edificabili. Il CdS modifica anche d'ufficio le nuove zone soggette a pericolo naturale nei piani grafici adeguandoli allo stato attuale. (vedi Piano A Allegato)

3.5.2. Verifica del dimensionamento della zona edificabile

a **Compendio sullo stato dell'urbanizzazione**

L'art. 31 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 sancisce l'obbligo da parte dei Comuni di elaborare un Compendio dello stato dell'urbanizzazione comprendente un rilievo delle parti della zona edificabile che sono pronte per l'edificazione o che lo saranno entro breve tempo e il rilievo delle riserve di utilizzazione del comprensorio già ampiamente edificato.

L'utilità del Compendio dello stato dell'urbanizzazione è duplice:

- da una parte esso fornisce importanti dati statistici sulla pianificazione e sull'uso del territorio cantonale;
- dall'altra, esso costituisce uno dei documenti di base per l'allestimento o la revisione dei Piani regolatori comunali (vedi art. 47 OPT e art. 7 RLALPT).

L'art. 31 OPT istituisce due distinte componenti del Compendio dello stato dell'urbanizzazione:

- il rilievo delle parti della zona edificabile non ancora edificate (cpv. 2);
- il rilievo delle riserve d'utilizzazione del comprensorio già edificato in ampia misura (cpv. 3).

Il Compendio dello stato dell'urbanizzazione del Comune del Gambarogno è stato aggiornato all'agosto 2008.

Dalla tabella relativa al compendio risulta che i terreni già edificati in ampia misura coprono solo il 58% dei terreni edificabili. Ciò significa che sul territorio comunale vi è ancora un'abbondante disponibilità di terreni edificabili ma non ancora edificati pari al 30%. Si ha però il 12% di terreni non edificati o che lo sono solo parzialmente non equipaggiati o in situazione problematica.

Da ciò si evince che il territorio Comunale del Gambarogno ha, in base al PR in vigore, ancora un'ampia disponibilità di terreni non ancora edificati. Il CdS ricorda che il compendio sullo stato dell'urbanizzazione dovrà essere costantemente aggiornato in base allo sviluppo edilizio del Comune.

b Dimensionamento delle zone edificabili

Gli articoli 75 Cost e 1 LPT enunciano il principio per cui il suolo deve essere utilizzato con misura. Giusta l'art. 3 LPT, gli insediamenti vanno strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione. Come anticipato al pto 1.3, la zona edificabile comprende i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni. In generale le superfici delle Zone edificabili stabilite dai vigenti Piani regolatori devono essere considerate come non estensibili, se non per motivi d'interesse generale. Le Zone edificabili manifestamente sovradimensionate dovranno invece essere ridotte (v. Piano direttore pto 12 pag. 86 Rapporto esplicativo e Scheda R6 – Sviluppo e contenibilità del PR.).

Si ricorda inoltre che la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) fissa nell'uso parsimonioso del suolo e nella protezione delle basi naturali della vita gli scopi principali della pianificazione (art.1). In ossequio a tale principio il Piano direttore prevede che l'estensione delle zone edificabili deve di principio essere contenuta entro i limiti delle zone insediative esistenti alla fine degli anni '80 e dove possibile diminuita.

Nell'ambito di un ridisegno della Zona edificabile, la ponderazione degli interessi in gioco deve mettere a confronto soprattutto le necessità di sviluppo socio-economico con i valori intrinseci e funzionali delle aree di cui si intende modificare la destinazione (Zone agricole, Zone protette, ecc.).

In linea generale il dimensionamento delle zone edificabili è uno dei temi più importanti della revisione del PR. Questa rappresenta infatti l'occasione principe per analizzare gli effetti territoriali e socio-economici dell'estensione, della destinazione e degli indici edificatori delle zone edificabili in vigore, per verificare la loro compatibilità con i principi legislativi, con la giurisprudenza e la dottrina della pianificazione del territorio e, se necessario, per impostare un nuovo orientamento degli obiettivi di sviluppo territoriale e quindi dell'estensione, della caratterizzazione e dello sfruttamento edificatorio delle zone edificabili in vigore.

Tale verifica appare tanto più significativa ed opportuna in questo periodo storico in cui l'estensione delle zone edificabili rappresenta un tema attuale ed molto dibattuto su tutto il territorio nazionale. A livello federale, uno dei più importanti contributi sul tema proviene dallo studio effettuato dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (Statistica svizzera delle zone edificabili, 2007) secondo il quale le zone edificabili in Svizzera (e quindi anche in Ticino) sono sovradimensionate e situate spesso in luoghi non adatti. Queste conclusioni per il Ticino sono comprovate anche dagli studi di base del PD in revisione.

Il dimensionamento delle zone edificabili del nuovo PR del Gambarogno va dunque esaminato considerando tutti gli aspetti citati precedentemente.

Il metodo utilizzato per verificare il dimensionamento del Piano delle zone edificabili consiste nel valutare la contenibilità teorica a pieno sfruttamento del nuovo PR e confrontarla con le unità insediative (UI) attuali e con quelle che scaturiscono dalla prognosi di sviluppo insediativo per il periodo di 15 anni.

Contenibilità PR in vigore

Nel Rapporto di pianificazione non si fa menzione della contenibilità del PR in vigore approvato nel 1985.

Sulla base dei dati a disposizione il PR approvato nel 1985 stimava una contenibilità pari a **21'451 Ui**. Le stesse suddivise in: 8'829 abitanti, 1'862 posti lavoro e 10'760 posti turismo.

Da una prima lettura le unità insediative appaiono da subito di molto sovradimensionate rispetto al reale sviluppo del Comune del Gambarogno (vedi paragrafo successivo relativo alla popolazione presente sul territorio).

Contenibilità teorica PR adottato

A pag. 93 del Rapporto di pianificazione, il Consorzio presenta il calcolo della contenibilità del PR adottato.

Nel merito il CdS osserva che:

- il grado di attuazione (GA) in alcuni casi non risulta essere accettabile. Infatti, il parametro del 50 o 60% utilizzato dal Consorzio senza essere sostenuto da particolari argomentazioni, è inferiore ad un valore medio auspicabile del 70-80%. Un grado di attuazione del 60% significa che si prevede di attuare nemmeno 2/3 di quanto contemplato dal Piano regolatore. Con un esempio grossolano, su 10 particelle fondiarie di medesima dimensione, 6 verrebbero sfruttate completamente e 4 non verrebbero mai edificate. Se è vero è che un'attuazione completa del Piano (GA = 100%) è praticamente utopica (tranne che per alcuni comparti specifici), altrettanto vero è che ipotizzare di attuare il Piano regolatore per poco più della sua metà è chiaramente in contrasto con qualsiasi politica di sviluppo sostenibile e di uso parsimonioso del suolo. Un GA del 70-80%, infatti, già tiene conto di quelle diverse situazioni (fondi di ridotte dimensioni, vincoli giuridici, terreni particolarmente difficoltosi per la costruzione, ampi giardini, sfruttamento parziale degli indici, ecc.) che non permettono la piena realizzazione della contenibilità assoluta del Piano. Queste osservazioni sul grado di attuazione proposto dal Consorzio assumono ancor più rilevanza in relazione agli indici di sfruttamento adottati per le zone residenziali, segnatamente quello dello 0.4 della Zona residenziale estensiva da ritenersi relativamente modesto. Infatti, a fronte di un i.s. di questa intensità, applicare un GA medio del 60% significa ipotizzare che l'uso degli oltre 40 ha di Zona residenziale avvenga con un i.s. medio effettivo dello 0.24, il quale si pone in contrasto all'uso razionale e parsimonioso del suolo sancito dalla LPT. Il parametro è quindi stato adattato come riportato in tabella Tabella 1;
- le superfici edificabili sono state corrette poiché in alcuni casi sono risultate erranee;
- è stata considerata eccessivamente bassa per le zone residenziali la SUL/Ui. Generalmente si considerano 50 mq/Ui. Il parametro è stato adattato di conseguenza.
- in generale il PR in vigore inserisce tutte le zone edificabili sul versante collinare in zona R2 con degli indici e parametri edificatori piuttosto contenuti (i.s. pari a 0,5; i.o. pari al 30%; h massima pari a 9.00 ml e h massima al colmo pari a 11.00 ml). La nuova proposta di revisione prevede invece per lo più una differenziazione delle zone edificabili collinari in due destinazioni

d'uso: la zona residenziale semi-intensiva e la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche. La prima, che per lo più consolida i parametri della vigente zona R2 e la seconda che invece prevede una leggera riduzione dei parametri e degli indici in vigore. Considerando lo sviluppo che il territorio ha conosciuto negli anni, e quindi tenendo conto delle costruzioni presenti, e della leggera riduzione di questi parametri aggiungendo però delle prescrizioni paesaggistiche in quei comparti più delicati, il CdS approva l'impostazione seguita per la revisione del PR;

- nel calcolo della contenibilità non sono state computate le superfici soggette a Piano Particolareggiato (PP). Ritenuta l'estensione e l'ampiezza dei perimetri dei PP e che all'interno di questi vi sono ampie superfici già edificate tra quali nuclei e zone residenziali consolidate, il CdS ritiene che le stesse non si possano omettere da calcolo in quanto significative in termini di abitazioni e di presenza di popolazione. Per questo motivo, basandosi sui dati del PR del 1985¹ il CdS effettua una stima della contenibilità anche di questi comparti completando il calcolo così come indicato nella Tabella 1.

¹ Per le percentuali di suddivisione tra abitanti, posti turismo e posti lavoro sono stati utilizzati i dati attuali espressi in %.

Zone di PR	SEN m2	I.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/Ui effettiva m2	Unità insediative Ui	Posti lavoro Pl	Letti turismo		Abitanti residenti Ab	Abitanti residenti Ab (%)	Posti turismo Pt (%)	Posti lavoro Pl (%)
								Pt	Ab				
Nuclei	161'477	0.8	70	90'427	35	2'584	129	1'421	1'033	40%	40%	55%	5%
Completazione del nucleo	53'458	0.8	80	34'213	35	978	49	538	391	40%	40%	55%	5%
Nuclei monti	15'465	0.8	70	8'661	35	247	0	247	0	0%	0%	100%	0%
Zona residenziale intensiva monti	100'604	0.4	70	24'648	50	493	0	493	0	0%	0%	100%	0%
Zona residenziale intensiva speciale	41'425	1.4	80	46'395	50	928	93	278	557	60%	60%	30%	10%
Zona residenziale intensiva	72'567	0.7	80	40'638	50	813	41	366	406	50%	50%	45%	5%
Zona residenziale intensiva primaria	11'904	0.7	80	6'866	50	133	7	47	80	60%	60%	35%	5%
Zona residenziale estensiva prescr. paes	619'636	0.4	70	173'498	50	3'470	173	2'062	1'214	35%	35%	60%	5%
Zona residenziale estensiva primaria	137'347	0.4	80	43'951	50	879	44	396	440	50%	50%	45%	5%
Zona residenziale estensiva speciale	105'451	0.3	90	28'472	50	569	28	370	171	30%	30%	65%	5%
Zona residenziale somintensiva	825'952	0.5	70	289'033	50	5'782	289	3'469	2'024	35%	35%	60%	5%
Zona residenziale somintensiva primaria	64'566	0.5	70	22'598	50	452	23	203	226	50%	50%	45%	5%
Zona turistica alberghiera	46'848	0.8	80	29'982	30	999	200	800	0	0%	0%	80%	20%
Zona turistica	17'451	0.5	80	6'980	50	140	14	126	0	0%	0%	90%	10%
Zona industriale e artigianale	183'202	1.6	80	234'498	200	1'172	1'172	0	0	0%	0%	0%	100%
Zona artigianale e commerciale e servizi	92'166	1.6	80	117'973	200	550	550	0	0	0%	0%	0%	100%
Attrezzature o edifici pubblici	184'568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
PP1 - Magadino													
PP2 - Vira _ zona NV	12'065	0.6	90	6'515	35	186	17	80	90	48%	48%	43%	9%
PP2 - Vira _ zona R2	15'517	0.5	70	5'431	50	109	39	32	37	34%	34%	30%	36%
PP2 - Vira _ zona R3	14'362	0.6	70	6'032	50	121	17	72	32	26%	26%	59%	14%
PP3 - nucleo Fosano_zona R2	7'277	0.5	70	2'547	50	51	8	28	15	30%	30%	55%	15%
PP4 - centro storico Piazzogna_NV	11'038	0.6	90	5'961	90	66	7	22	37	56%	56%	33%	10%
PP4 - centro storico Piazzogna_R2	6'643	0.5	70	2'325	50	47	0	0	47	100%	100%	0%	0%
PP5 - centro civico San Nazzaro_R2	8'788	0.5	70	3'076	50	62	62	0	0	0%	0%	0%	100%
PP5 - centro civico San Nazzaro_R3	12'920	0.6	90	6'977	50	140	140	0	0	0%	0%	0%	100%
PP6 - Porto regionale Gambarogno													
PP7 - Delta Gerra_AN1	2'846	0.5	80	1'138	35	33	0	0	33	100%	100%	0%	0%
PP7 - Delta Gerra_NV	14'216	0.6	90	7'676	35	219	4	177	38	17%	17%	81%	2%
PP7 - Delta Gerra_R2	6'282	0.5	70	2'199	50	44	5	27	12	28%	28%	62%	10%
PP7 - Delta Gerra_R2s	1'832	0.3	90	465	50	10	0	6	2	19%	19%	81%	0%
PP7 - Delta Gerra_R4	1'416	2.0	100	2'633	50	57	11	0	45	80%	80%	0%	20%
PP8 - S. Abbondio													
PP9 - residenza primaria Caviano_R2	15'319	0.4	100	6'127	50	123	0	0	123	100%	100%	0%	0%
PP10 - centro civico Caviano_NV	137	0.6	90	74	35	2	0	2	0	0%	0%	100%	0%
PP10 - centro civico Caviano_R2	17'15	0.5	90	772	50	15	0	15	0	0%	0%	100%	0%
Totale	2'666'460			1'266'863		21'512	3'160	11'299	7'052				

Tabella 1: Contenibilità PR adottato

Tenendo conto di quanto suddetto complessivamente si ottiene una contenibilità del PR proposto pari a **21'500 Ui** suddivisa in 3'160 posti lavoro, 11'299 posti turismo e 7'052 abitanti.

Dati statistici attuali e previsioni future del Comune di Gambarogno

Sulla base dei dati statistici più recenti, la popolazione residente nel comune di Gambarogno è passata dal 1980 al 2009 da 3'033 abitanti a 4'060. Questi dati statistici si riferiscono a tutto il territorio comunale ad esclusione dell'ex Comune di Contone.

Per gli addetti si è invece passati da 1'397 del 2001 a 1'657 del 2008.

I dati relativi alla capacità ricettiva turistica all'anno 2003 è di 9'611 unità. Quest'ultimo dato merita un'osservazione più puntuale: delle 9'611 unità di posti turismo, 9'330 sono posti letto di abitazioni secondarie. Ciò significa che questo dato assume un'importanza rilevante sia per la contenibilità che per gli indirizzi pianificatori del Comune.

In totale si hanno quindi **15'328 Ui**.

Per quanto riguarda la previsione della crescita della popolazione, il rapporto di pianificazione non riporta alcuna stima. Tenendo conto dei tassi di crescita della popolazione degli ultimi 10 anni (anni 2000 - 2009) e applicando abbondanzialmente gli stessi per i prossimi 10 anni si assiste ad una leggera crescita della popolazione raggiungendo 4'475 abitanti.

Si osserva che nell'ambito degli studi relativi al Programma di agglomerato del locarnese (PaLoc), si stima al massimo un aumento percentuale del 5% per l'intero Locarnese e del 7% per il Gambarogno, ciò porterebbe dunque ad una quota di 4'344 abitanti.

Per quanto riguarda gli addetti tenendo conto anche in questo caso dello sviluppo degli ultimi 10 anni, si assiste in media in tutti gli ex Comuni del Comune di Gambarogno ad un aumento di c. il 18 %. Proiettando, a titolo abbondanziale, la stessa crescita delle attività per i prossimi 20 anni si ottengono 1'950 addetti.

Altro aspetto di cui tenere conto è la presenza della Sezione di Contone che ha seguito una procedura pianificatoria separata dalla presente revisione ma che incide fortemente sugli aspetti relativi alla presenza delle zone lavorative, tema che dovrà essere affrontato globalmente (per i dettagli si rimanda al cap. 0).

Per quanto riguarda i posti turismo (che comprendono anche le residenze secondarie le quali incidono fortemente sulla contenibilità complessiva del comune) si considera una leggera crescita dei posti turismo pari al 5% (dato stimato nell'ambito del PaLoc come tasso di crescita complessivo del Locarnese). Tale ipotesi porta a un totale di 10'000 posti turismo.

Sulla base di quanto suddetto si stima una crescita complessiva della popolazione (abitanti+addetti+posti turismo) che può portare a **16'400 Ui** di cui 4'475 abitanti, 10'000 posti turismo e 1'690 addetti.

Conclusione

Sulla base delle considerazioni qui sopra riportate appare chiaro che a fronte di una necessità di 16'400 Ui il PR adottato consente complessivamente un insediamento di 21'500 Ui con 5'100 unità insediative in più (tenendo conto che gli abitanti nel 2009 erano 4'060). Ciò, unitamente al fatto che il PR in esame risulta essere il primo che viene esaminato conformemente alla LPT, appare chiaramente sovradimensionato. Le zone edificabili, che vengono qui di seguito riprese, devono quindi essere esaminate tenendo conto di questi aspetti.

c Piani particolareggiati

Il Consorzio propone nell'ambito della revisione numerosi Piani Particolareggiati alcune dei quali molto estesi che occupano ampie superfici. Gli stessi interessano per lo più grandi aree a riva lago.

Di seguito sono elencati i PP proposti:

- Piano particolareggiato della riva del lago a Magadino, PP1²;
- Piano particolareggiato di Vira, PP2;
- Piano particolareggiato di completazione del nucleo a Fosano, PP3;
- Piano particolareggiato del centro storico di Piazzogna, PP4;
- Piano particolareggiato del centro civico di san Nazzaro, PP5;
- Piano particolareggiato del porto regionale del Gambarogno a San Nazzaro, PP6;
- Piano particolareggiato del delta della Valle di Gerra Gambarogno, PP7;
- Piano particolareggiato località "Pianello" S. Abbondio, PP8;
- Piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano, PP9;
- Piano particolareggiato del centro civico a Caviano, PP10.

Il contenuto e gli obiettivi dei singoli PP sono riassunti nei capoversi dell'art. 47 delle NAPR relativo alla zona dei Piani particolareggiati. Alcuni di questi Piani particolareggiati si estendono su ampie fasce a lago e, in alcuni casi, interessano la quasi totalità del comparto a lago della rispettiva Sezione (come ad esempio il PP 2 per Vira Gambarogno). Pur essendo formulati intenti generali per ogni singolo Piano particolareggiato, l'elaborazione dei contenuti enunciati è invece rimandata agli studi specifici (vedi Rapporto di pianificazione, pag. 97).

Ciò significa che indipendentemente dal fatto che alcuni di questi Piani particolareggiati siano già stati sottoposti in procedura separata all'esame preliminare dipartimentale (alcuni quasi circa 10 anni fa), al CdS non è dato modo di entrare nel merito delle singole proposte dei PP. Ciò risulta essere problematico soprattutto per quanto riguarda la quasi totalità del territorio a lago e la cui lettura, che si vorrebbe unitaria, viene invece resa frammentaria (tranne per il PP1 che è già stato adottato dal Comune).

In questo senso è anche sintomatico come, affrontando il tema degli obiettivi dei Piani particolareggiati (cfr. nell'art.47 NAPR), si ometta di approfondire dei temi importanti come quelli dei percorsi a lago, delle aree pubbliche, ecc. (a titolo esemplificativo, lo scrivente Consiglio rimanda al caso del fmn. 313 a Vira Gambarogno, già oggetto di numerose varianti di PR e ora oggetto di ricorso a cui si rimanda nel relativo capitolo). Anche il PP6 non prevede tra gli obiettivi quello della passeggiata a lago, nonostante la problematica fosse stata segnalata dal DT in sede d'esame preliminare del 31.7.2009 e nonostante l'esistenza di specifici accordi avviati con l'Autorità cantonale e ripresi nell'EP dipartimentale.

² Il Piano Particolareggiato di Magadino è già stato adottato e pubblicato dal Consorzio ed è in fase di approvazione.

Anche la definizione del perimetro stesso dei singoli PP non è stata argomentata negli atti sottoposti all'approvazione di codesto Consiglio che sono al proposito del tutto silenti e non si capiscono pertanto i criteri che hanno portato alla delimitazione degli stessi.

Una tale impostazione poteva essere di principio accettata dallo scrivente Consiglio se i singoli PP fossero stati adottati contestualmente al PR e sottoposti all'approvazione del CdS. Di fatto, ad eccezione del PP1 di cui si dirà in seguito, ciò non è avvenuto e questa situazione pone il CdS di fronte ad un problema di natura formale e materiale. Se infatti da un lato lo stesso CdS condivide la possibilità di gestire settori del comprensorio a lago mediante specifici PP, così come formulato dal DT nell'esame preliminare, dall'altro lato occorre che ciò avvenga in modo congiunto e coordinato. Infatti, approvando i perimetri dei singoli Piani particolareggiati senza una disciplina del regime transitorio, il PR previgente verrebbe automaticamente abrogato, creando di fatto un vuoto pianificatorio per tutti quei fondi compresi entro i PP. Il problema materiale riguarda invece le carenze suesposte in merito all'assenza di temi e motivazioni che è fondamentale affrontare per gestire dal profilo urbanistico e pianificatorio il territorio compreso tra la strada cantonale e il lago.

In merito all'istituzione di un numero così elevato di Piani particolareggiati risulta, a questo punto, necessario chiarire la natura giuridica e le caratteristiche di questo strumento pianificatorio. La LALPT menziona, al proposito quanto segue:

“ 1 Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socio-economica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono.

2 Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale.”
(art. 54 LALPT)

Il piano particolareggiato (PP) è un piano d'utilizzazione speciale. Giuridicamente esso è assimilabile al PR, con cui condivide la natura di piano d'utilizzazione ai sensi dell'art. 14 LPT. Le sue componenti formali sono le medesime del piano regolatore (artt. 26 - 30 LALPT e art. 19 RLALPT) e anche per la procedura di approvazione e di modifica fanno stato le relative norme (art. 55 e artt. 32 - 43 LALPT).

Questo strumento organizza nel dettaglio l'uso permesso dei singoli fondi compresi nel suo perimetro, e in questo aspetto si distingue dal PR, in particolare per il diverso grado di specificazione delle utilizzazioni e la diversa intensità delle restrizioni adottate (Pessina, Il piano di quartiere nel diritto della pianificazione del territorio ticinese, Aspetti e problematiche giuridiche, in: RDAT II-1997, p. 298).

Ad esempio esso può stabilire per ciascun fondo l'ubicazione e la dimensione dei fabbricati, le superfici da mantenere libere, l'arredo di superficie e le caratteristiche degli edifici, nonché la formazione in comune di infrastrutture che interessino un preciso numero di proprietari, come aree di svago, posteggi e strade d'accesso (Scolari, Commentario, n. 409).

Di regola il PP è impiegato per stabilire un disciplinamento più restrittivo di quello generale sancito dal piano; in ogni caso i suoi contenuti e la densità

normativa sono determinati dai valori territoriali che si intendono promuovere e tutelare e devono rispondere ai presupposti di interesse pubblico e proporzionalità (Pessina, op. cit., p. 298-299).

Come indica la definizione legale, il PP è un piano volto ad attuare obiettivi di promozione urbanistica o socio-economica, oppure a realizzare finalità di protezione della natura, dei monumenti o dei nuclei o centri storici (art. 54 cpv. 1 LALPT).

Conformemente a queste differenti finalità esistono tipologie diverse di piano particolareggiato; in effetti questo strumento può essere utilizzato su più fronti e soprattutto anche all'esterno delle zone edificabili, ad esempio per comparti sensibili dal profilo paesaggistico (Pessina, op. cit., p. 299 ss.).

Per quanto concerne la revisione del PR del Gambarogno, il Consorzio ha correttamente previsto i PP all'interno del Piano regolatore, così come richiesto dall'art. 54 cpv 2 LALPT. In realtà l'autorità pianificante ha poi invece applicato i disposti legali in modo improprio, delimitando semplicemente dei perimetri soggetti a futura pianificazione particolareggiata, di fatto delle estese "macchie bianche" che, oltre a violare il principio dell'obbligo di pianificare sancito dall'articolo 2 LPT, configurano una sorta di zona di pianificazione extra legem.

Necessario al proposito risulta infatti che l'ente pianificante non potrà far altro che provvedere dall'inizio alla pianificazione dell'intero territorio comunale. Se il progetto di pianificazione particolareggiata di un comparto non fosse ancora sufficientemente maturo, esso potrà adottare una zona di pianificazione, o gli altri appositi strumenti, a sua salvaguardia.

In questo senso un'approvazione dei limiti dei Piani particolareggiati proposti dal Piano regolatore del Gambarogno si scontra in modo chiaro con l'obbligo legale di pianificare sancito dall'art. 2 LPT.

Il principio della pianificazione territoriale globale (cfr. ASPAN, art. 2, pto 40) implica un esame completo e circostanziato dell'oggetto della pianificazione. Una pianificazione completa è una condizione "sine qua non" affinché un piano possa riempire la sua funzione d'orientamento e dunque possa essere approvato. Trattandosi di Piani di utilizzazione, questo principio riveste prima di tutto una dimensione spaziale-materiale: i Piani di utilizzazione sono tenuti a trattare integralmente lo spazio di pianificazione che è a loro attribuito e di prendere in conto tutti i bisogni in materia di utilizzazione del suolo (cfr. ASPAN, art. 2, pto 43). Ritardare l'azonamento delle aree, si viola in modo evidente l'obbligo di pianificare. Non è infatti ammissibile far dipendere l'azonamento dei fondi (cfr. fmn 313 RFD dell'ex Comune di Vira Gambarogno) ad una seconda procedura pianificatoria (cfr. ASPAN, art. 2, pto 44). Risulta anche fondamentale che l'intero territorio della collettività debba essere organizzato sul Piano delle utilizzazioni, visto che solo in questa maniera le potenzialità e le sfumature di ciascuna delle parti possa essere organizzato e controllato in maniera coordinata. (cfr. ASPAN, art. 14, pto 72). Il Tribunale federale ha poi in effetti posto il principio secondo cui la zona edificabile deve essere messa a disposizione senza che nuove procedure complete di pianificazione siano rese necessarie. Regole fondamentali quali la destinazione delle costruzioni, gli indici e parametri urbanistici ed edificatori (i.s., i.o., ecc.) e gli obiettivi pianificatori devono forzatamente essere previsti (cfr. ASPAN, art. 18, pto 125).

Per concludere tutto il territorio comunale deve essere suddiviso in zone e in particolare nelle zone edificabili, agricole e protette, definite nei loro tratti essenziali dagli art. 15, 16 e 17 LPT. Tutto il territorio deve avere una destinazione chiara e definita: la costituzione di "aree bianche" (zone residue o di riserva o la costituzione di perimetri di PP come nel caso in oggetto) può essere ammessa solo se sorretta da valide ragioni di natura pianificatoria. Nel caso in oggetto queste valide ragioni non sono presenti e nemmeno menzionate dall'Ente pianificante.

Il CdS ritiene pertanto che se i PP che sono già stati oggetto di Esame preliminare dipartimentale (EP) sostanzialmente positivo abbiano già chiarito gli obiettivi e il progetto pianificatorio che si intendono perseguire lo stesso non è valido per quei PP che non sono stati sottoposti a EP.

Il CdS approva pertanto il perimetro del PP di Vira – PP2, il perimetro del PP del porto regionale del Gambarogno a San Nazzaro – PP6 e il perimetro del PP del delta della Valle di Gerra Gambarogno – PP7.

Al fine di evitare un vuoto pianificatorio e giuridico, il CdS, in regime transitorio, reintroduce d'ufficio il PR in vigore (PR85) per le superfici interessate dal PP2 e PP7.

Si ricorda che sui fmn 232 e 233 oggetto del PP2 (Vira Gambarogno) rimarrà in vigore fino al 30 giugno 2012 la Zona di pianificazione comunale.

Per il Piano particolareggiato del porto regionale del Gambarogno a San Nazzaro - PP6, data la pubblica utilità delle superfici interessate dallo strumento pianificatorio sia nel PR in vigore che in quello qui in approvazione, si ritiene che non sia necessario istituire una zona di pianificazione.

Considerati gli obiettivi che il Consorzio si prefigge con i PP, il CdS ordina al Comune di istituire, entro 1 mese dalla presente risoluzione, una zona di pianificazione ai sensi dell'art. 58 e seg. LALPT al fine di evitare che alcune destinazioni e principi del PR in vigore possano entrare in contrasto con gli studi pianificatori in atto.

Per quanto riguarda i PP proposti a riva lago, il Dipartimento del territorio aveva segnalato che:

"In riferimento agli accordi presi nei vari incontri in direzione DT e con gli uffici cantonali si ricorda che il piano particolareggiato avrebbe tuttavia dovuto regolare anche gli aspetti di relazione con il nucleo, in particolare per quanto riguarda la passeggiata a lago, nonché definire le ubicazioni dei posti boa da smantellare (...)"

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

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

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

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

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

Sebbene l'Ente pianificante non abbia ritenuto necessario elaborare una simile scheda, la relazione di pianificazione resta anche silente sui motivi che hanno condotto a tale rinuncia.

Il Comune dovrà inoltre debitamente considerare le indicazioni espresse dal Tribunale cantonale amministrativo contenute nella sentenza del 23 maggio 2011 per quel che attiene alle superfici poste nelle adiacenze del lago.

Per quanto riguarda le altre proposte di Piano Particolareggiato si osserva che:

- Piano Particolareggiato della riva del lago a Magadino PP1: il CdS approva il perimetro del piano particolareggiato il quale è stato adottato dal Consiglio Consortile in data 18 settembre 2009 e pubblicato dal 31 agosto al 29 settembre 2010 ed è stato sottoposto al CdS per approvazione il 25 gennaio 2011;
- Piano particolareggiato di completazione del nucleo a Fosano a Vira Gambarogno PP3: il comparto oggetto di PP è ampiamente edificato e non è più libero come appare dalla rappresentazione cartografica. Di conseguenza, l'obiettivo di stabilire delle regole urbanistiche che permettano una integrazione del comparto nel nucleo storico parrebbe venire meno. Il CdS invita il Comune a riflettere sull'opportunità di stabilire lo strumento di PP in questo comparto o se gli obiettivi citati nell'art. 47 NAPR non possano essere raggiunti, data la situazione mutata, con la delimitazione di zone di utilizzazione. Il CdS, ritenendo che non vi siano più le premesse per elaborare un PP e data la carenza di motivazioni sulla delimitazione del perimetro stesso, non approva il PP3. Il CdS rinvia gli atti al Comune al fine di assegnare le

superfici interessate dal PP3 alle destinazioni d'uso più idonee. (vedi Allegato 21);

- Piano particolareggiato del centro storico di Piazzogna PP4: il perimetro di questo PP appare piuttosto arbitrario. Non è comprensibile ad esempio per quale motivo solo una parte del nucleo è stata compresa nello strumento di dettaglio e l'altra parte no. Inoltre, gli obiettivi riportati nell'art. 47 NAPR riguardano per la maggior parte aspetti viari che possono essere risolti per lo più con la procedura stradale e che non necessitano di un Piano particolareggiato. Il CdS invita pertanto il Comune a riflettere sull'opportunità di stabilire lo strumento di PP in questo comparto. Per queste ragioni il CdS ritenendo che non vi siano più le premesse per elaborare un PP e data la carenza di motivazioni sulla delimitazione del perimetro stesso, non approva il PP4. Il CdS rinvia gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dal PP4 alle destinazioni d'uso più idonee (vedi Allegato 22).
- Piano particolareggiato del centro civico di San Nazzaro PP5: anche in questo caso, come per il PP4, il perimetro non è sufficientemente giustificato e in base agli obiettivi stabiliti dall'art. 47 NAPR. Questi ultimi potrebbero infatti essere raggiunti mediante un corretto azionamento delle superfici edificabili. Il CdS data la carenza di motivazioni sulla delimitazione del perimetro del PP e in assenza di valide giustificazioni che avvallino lo strumento particolareggiato, non approva il PP5. Il CdS rinvia gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dal PP5 alle destinazioni d'uso più idonee (vedi Allegato 23).
- Piano particolareggiato località "Pianello" S. Abbondio PP8 e Piano particolareggiato del centro civico a Caviano PP10: questi due PP comprendono superfici di interesse pubblico e anche gli obiettivi riportati nell'art. 47 delle NAPR sono costituiti da interventi d'ordine pubblico per cui un PP non si giustifica. Il Comune ha comunque facoltà di intervenire con dei progetti urbanistici ponendo un vicolo di AP-EP sulle superfici interessate e non ancora di proprietà del Comune. Per questi motivi il CdS non approva il PP8 e il PP10 e rinvia gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dai PP alle destinazioni d'uso più idonee (vedi Allegato 24 e 25).
- Piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9: la superficie interessata dalla proposta pianificatoria sono costituite da un'ampia area agricola con un notevole interesse paesaggistico dovuto sia alla morfologia dei terreni sia alla localizzazione degli stessi. In corrispondenza della prevista strada soprastante, infatti, sono anche individuati dei punti di vista panoramici. Innanzitutto il CdS richiama quanto espresso al capitolo precedente relativamente al calcolo della contenibilità, la quale è di molto superiore rispetto alle esigenze dello sviluppo del Comune stesso, ogni ampliamento di zona edificabile deve essere giustificato e sostenuto da un interesse pubblico preponderante. In aggiunta, il contesto morfologico porta a definire quale limite della zona edificabile il corso d'acqua al limite sud-ovest del PP mentre l'aspetto paesaggistico, come anche l'articolo 47 NAPR conferma, porta a tutelare un tale contesto agricolo meritevole di essere conservato. Per questi motivi il CdS non approva il PP9 e la strada di servizio a sud del comparto e inserisce d'ufficio, quale unica destinazione possibile le superfici del PP9 in zona agricola ed estende la zona di protezione del paesaggio ZPP2 al comparto in oggetto (vedi Allegato 26).

Al fine di evitare un vuoto pianificatorio e giuridico, il CdS, in regime transitorio, reintroduce d'ufficio il PR in vigore per le superfici interessate dal PP3, PP4, PP5, PP8 e PP10.

Considerati gli obiettivi che il Consorzio si prefigge con i PP, il CdS ordina al Comune di istituire, entro 1 mese dalla presente risoluzione, una zona di pianificazione ai sensi dell'art. 58 e seg. LALPT al fine di evitare che alcune destinazioni e principi del PR in vigore possano entrare in contrasto con gli studi pianificatori in atto.

d Zone edificabili

La valutazione delle zone edificabili è stata effettuata sulla base dei criteri pianificatori che determinano l'opportunità di confermare o rendere edificabili delle superfici. Tali criteri riguardano:

- le nuove zone edificabili: sulla base dei principi enunciati al cap. 1.3 della presente risoluzione e sulla base di quanto indicato nel cap. 3.5.2b relativamente alla situazione pianificatoria del Gambarogno in termini di contenibilità e dimensionamento del PR, ampliamenti di zona edificabile devono essere sostanziate da forti giustificazioni e un interesse pubblico preponderante;
- la dispersione delle zone edificabili: tema di rilievo della Scheda di PD R6 è quello della "costruzione diffusa" che per l'altra sponda del lago è già diventata un'emergenza a causa dello sviluppo insediativo che il territorio ha conosciuto negli anni 60 che ha portato ad un'urbanizzazione diffusa su gran parte del territorio soprattutto nella parte collinare. Il territorio del Comune del Gambarogno, anche se già ampiamente costruito, non ha ancora una costruzione così dispersa. Deve essere comunque un obiettivo del PR quello di non consentire insediamenti dispersi sul territorio.

Negli indirizzi relativi al dimensionamento delle zone edificabili la scheda citata riporta i casi di deroga al principio di non ampliare le zone edificabili, quali:

- *è dimostrata una penuria di riserve di contenibilità a livello locale e nel comprensorio funzionale di riferimento;*
- *le altre modalità attuative (densificazione, recupero delle aree dismesse) sono insufficienti o impossibili;*
- *la proposta di azzonamento è necessaria al perseguimento dello sviluppo territoriale auspicato espresso nel Modello territoriale (scheda R1);*
- *l'accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto è garantita (v. schede M1 e M7);*
- *la proposta di azzonamento è compatibile con le linee di forza del paesaggio (v. scheda PI, punto 3.3);*
- *non ci sono interessi preponderanti contrari.*

Vanno sostenute prioritariamente le operazioni di promozione mirata (ad esempio attraverso la costituzione di una ZEIC, la stipulazione di contratti di edificazione, la promozione dell'alloggio sociale, ecc.) (punto 2.1 Scheda R6).

In questo senso il Comune ha facoltà di proporre eventuali nuove zone edificabili ottemperando ai punti sopra elencati;

- l'urbanizzazione dei fondi: in un territorio morfologicamente complesso come quello di Gambarogno si riscontrano delle situazioni particolarmente difficili da urbanizzare. Testimonianza è che dal 1985, data di approvazione del PR in vigore, ad oggi diversi fondi in condizioni territoriali difficili non sono stati urbanizzati e non vi è stato un interesse alla loro costruzione;
- il paesaggio: la lettura paesaggistica del territorio porta ad individuare delle emergenze sia estese (panorami) sia puntuali (aree e oggetti da tutelare). La presenza del lago, i monti, la variabilità di quota e la presenza di corridoi ecologici e dei corsi d'acqua che attraversano trasversalmente il territorio rendono alcuni comparti peculiari e degni di protezione. Ciò mediante la determinazioni di punti di vista panoramici e la tutela (non edificabilità) di superfici paesaggisticamente rilevanti;
- l'inquinamento fonico: la linea ferroviaria, in particolare, e la rete stradale generano un elevato livello di inquinamento fonico che si ripercuote sulle zone edificabili adiacenti, ciò nonostante la costruzione dei ripari fonici previsti per la linea ferroviaria.

Il CdS segnala che per economia procedurale e nel rispetto dell'autonomia comunale in materia, provvede ad attribuire le superfici edificabili non approvate in questa sede alla zona agricola. Ciò in ragione del fatto che in taluni casi questo significa destinare tali superfici alla zona di cui le stesse sono parte integrante (ampi comparti agricoli), in altri casi poiché la zona agricola, indipendentemente dall'idoneità a scopi produttivi, come rileva il Tribunale federale le finalità della zona agricola sono molteplici: travalicano l'ambito meramente agricolo per invadere la politica dell'alloggio, del mercato immobiliare, della protezione dell'ambiente, ecc. La zona agricola è l'antagonista per eccellenza della zona edificabile, di cui è chiamata a contrastare l'invadenza. In questa sua funzione deve mantenere libere anche aree mediocrementemente idonee all'agricoltura, ma meritevoli per altre considerazioni di essere conservate.

Questa funzione protettiva non può essere svolta dalle zone di protezione ai sensi dell'articolo 17 LPT, poiché in linea di principio queste tutelano solo i paesaggi "particolarmente belli". Di conseguenza la protezione di paesaggi "normali" può unicamente essere raggiunta con l'attribuzione dei comparti interessati alla zona agricola (sentenza 4.6.1993 della I. Corte di diritto pubblico, ZBI, Band 95 1994 p. 133 e seg.).

È in effetti innegabile che l'uso agricolo del suolo è uno dei fattori che maggiormente determinano le fattezze di un paesaggio (DTF 113 la 200). Non a caso, nel porre il rispetto del paesaggio tra i principi pianificatori fondamentali, l'art. 3 cpv 2 LPT precisa che a questo fine occorre "mantenere per l'agricoltura superfici coltivate idonee".

Zona residenziale dei monti e zona nucleo dei monti

Il Consorzio propone, per la fascia montana del territorio comunale, una zona di utilizzazione denominata "zona residenziale ai monti"³ destinata alla residenza secondaria. Queste zone sono costituite da superfici puntualmente edificate localizzate in quota.

Come citato nel Rapporto di pianificazione (pag. 86), relativamente a questa zona per il caso di Gerra Gambarogno, l'allora Tribunale della Pianificazione del territorio (TPT) si era già espresso in merito alla zona edificabile ai monti.

A tale proposito il TPT, seppur non escludeva a priori l'edificabilità dei fondi, segnalava tre aspetti da analizzare quali: l'urbanizzazione (canalizzazioni e accessibilità), estensione della zona edificabile e indici e parametri urbanistici. Il Tribunale segnalava inoltre la presenza di diverse tipologie di insediamenti già presenti e previsti con la modifica pianificatoria: piccolo nucleo esistente e nuova zona edificabile.

Per quanto riguarda gli insediamenti il CdS osserva che, con la presente revisione, il Comune ha inserito nella stessa zona insediamenti disomogenei tra di loro. Singole costruzioni isolate come quelle indicate nella Sezione di San Nazzaro sui fmn 898, 894, 896 o sul territorio della Sezione di Indemini o ancora il fmn 627 parz della Sezione di Gerra Gambarogno sono e restano a tutti gli effetti delle microzone sparse sul territorio non costituendo un insediamento unitario concluso e pertanto contrarie al diritto. Diversa invece la situazione insediativa della fascia lungo la strada nella sezione di S. Nazzaro, della zona Gerra Gambarogno, della zona di Piazzogna e della zona in località Daca nella Sezione di Indemini.

Questi comparti sono strutturati in modo più dettagliato. Ad esempio per Gerra Gambarogno si riconosce una struttura insediativa più compatta (da nucleo) in località Cà delle Fontane e un'estensione della zona edificabile a monte e a valle del nucleo originario. Tuttavia l'analisi dello stato attuale della sostanza edilizia presente e le giustificazioni che portano a proporre un aumento soprattutto in termini di estensione non compaiono nella documentazione. Manca anche un'attenta analisi dei parametri edificatori adeguati.

Il Comune deve inoltre prevedere le necessarie opere di canalizzazione e accesso al comparto (art. 19 LPT) in funzione degli azionamenti previsti. Il CdS osserva infatti che nei Piani tecnologici non si prevede alcuna canalizzazione per le zone residenziali ai monti o altre forme di approvvigionamento, rispettivamente di smaltimento delle acque luride. Ciò risulta essere una carenza alquanto rilevante ai fini dell'approvazione.

In particolare, per quanto riguarda i monti di Gerra, si ricorda che, come già riportato nella decisione governativa n. 3020 del 6 luglio 1999, un aspetto ancora irrisolto riguarda l'accesso al monte.

"Oggi lo stesso avviene tramite una strada forestale creata negli anni settanta dal Cantone (con cospicui sussidi federali). A questo proposito nell'esame preliminare dipartimentale del 9 maggio 1995 si leggeva "(...) in quanto strada forestale esistente non è aperta a tutti i veicoli. A Cheventino

³ Si osserva che nel Piano delle zone della Sezione di Magadino è stata erroneamente riportata la zona residenziale ai monti in legenda senza che fossero indicate delle superfici nel Piano grafico.

è posato un segnale di divieto generale di circolazione nelle due direzioni, con tavola complementare servizio a domicilio permesso". Ora se i monti di Gerra Gambarogno fossero definiti quali zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, si renderebbe necessario da parte del Comune tramutare la strada forestale in strada comunale (...), acquistandola dal cantone e procedendo a presentare l'indispensabile domanda di dissodamento (tenuto conto che la strada esistente è stata realizzata unicamente per scopi forestali), lasciando nel contempo inalterate le possibilità di utilizzo della strada per le esigenze forestali e agricole. Non è infatti sufficiente definire la strada di PR (vedi piano del traffico del 12 luglio 1985). Inoltre la strada esistente, oltre a non avere la funzione di permettere l'accesso ad una zona residenziale, non è neppure percorribile durante i mesi invernali. Anche per questo aspetto il Comune doveva quindi definire, per l'adizione comunale, il costo risultante al Comune per ritirare e gestire l'accesso ai monti (...)"

Sulla base di quanto suddetto, nell'ambito degli approfondimenti, il Comune dovrà quindi valutare esattamente il tipo di funzione da attribuire all'unica infrastruttura viaria che porta all'eventuale zona insediativa. In questo senso il CdS non approva la strada di servizio che porta alla zona ai monti di Gerra, rinviando gli atti al Comune affinché si determini sulla sua funzione svolgendo le verifiche suesposte e se del caso completi la documentazione con rispettiva domanda di dissodamento.

Si segnala che questo aspetto relativo alla funzione forestale dell'infrastruttura che porta ai monti di Gerra è valido anche per tutte le strade inserite nel Piano forestale cantonale approvato dal CdS il 19 dicembre 2007.

In relazione anche a quanto riportato nella sentenza del Tribunale dell'8 novembre 2000, il CdS non può approvare le zone residenziali ai monti riportate negli Allegati 27, 28, 29, 30, 31. Il CdS rinvia pertanto gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare attentamente i singoli casi nelle loro peculiarità e proporre la destinazione d'uso più idonea entro 12 mesi dalla presente decisione.

A titolo formale si osserva che nel Piano delle zone della Sezione di Indemini, il Consorzio ha individuato delle "zone edificabili ai monti"; tale dicitura non è nemmeno disciplinata dalle norme di PR. Pur considerandolo un errore di battitura e quindi considerando tali zone come "zone residenziali ai monti", le stesse non si giustificano, oltre che per i motivi suddetti, anche dalle loro dimensioni ridotte che comporterebbe anche un'edificazione dispersa sul territorio, contraria al diritto federale.

Il Consorzio propone anche la zona di nucleo dei monti relativa alle Sezioni di Caviano (Cento Campi), Sant'Abbondio e Sciaga ad Indemini.

La zona dei nuclei ai monti è anch'essa destinata alla residenza secondaria (tranne per i nuclei lungo la strada cantonale Indemini-Neggia); nel nucleo di Sciaga il fmn 675 è invece destinato ad uso agricolo (stalla e caseificio).

Nelle zone dei nuclei dei monti sono comprese quelle superfici caratterizzate da piccoli agglomerati destinati per lo più a casa di vacanza, come la norma stessa disciplina. Tali zone sono costituite dagli insediamenti storici che ne definiscono un piccolo agglomerato.

Tutti i nuclei dei monti indicati sono raggiungibili esclusivamente mediante dei sentieri escursionistici (vedi Piano del traffico) e naturalmente non sono allacciati alla rete fognaria. Ciò denota un utilizzo sporadico di villeggiatura di queste zone.

Per quanto riguarda la località Sciaga nella proposta pianificatoria si prevede anche la delimitazione di una struttura pubblica quale un ostello. Una tale struttura, data la localizzazione e le modalità di raggiungimento della stessa e la mancanza di infrastrutture, è da considerare una costruzione per escursionisti e non un'attrezzatura per accogliere un consistente numero di persone.

Anche per il nucleo di Cento Campi, pur avendo mantenuto una certa struttura insediativa, le trasformazioni avvenute nel corso degli anni aveva ridotto la qualità urbanistica e storica del nucleo stesso tanto da non giustificare una tutela.

Casi analoghi alla delimitazione delle zone dei nuclei dei monti proposte per il PR di Gambarogno sono già stati affrontati in altri territori come ad esempio il caso del nucleo di Megiagra a Robasacco. In questo caso il nucleo stesso è stato inserito in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Le zone proposte in zona residenziale ai monti sul territorio della Sezione di Indemini costituite da un piccolo gruppo di case, anche se raggiungibili mediante una strada carrabile, non si giustificano da un punto di vista insediativo in quanto costituite da piccoli gruppi di case tali da non costituire un insediamento omogeneo.

Entrando nel merito delle NAPR, appare inoltre contraddittoria la determinazione delle destinazioni d'uso della zona di utilizzazione definite nelle NAPR: si ammettono infatti destinazioni residenziali e puntualmente agricole (per il fmn 675). Più precisamente, se il fmn 675, che per di più si trova a margine dell'edificato, ha una funzione agricola deve essere inserito nella zona di utilizzazione corrispondente, non vi è motivo di inserirlo in zona edificabile assegnandogli un utilizzo agricolo.

Altro elemento che porta il CdS a riflettere sull'opportunità di stabilire queste zone dei nuclei ai monti è il sovradimensionamento delle zone edificabili così come illustrato al punto b.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva le zone dei nuclei dei monti e il relativo art. 36 delle NAPR (vedi Allegato 35, 36, 37). Il CdS non approva nemmeno le zone residenziali ai monti riportate negli Allegati 32, 33, 34). Date le caratteristiche degli insediamenti sparsi presenti, data l'alta contenibilità del PR e l'assenza di urbanizzazione, il CdS ritiene non vi siano le premesse per ritornare gli atti al Comune affinché si determini nuovamente sulla destinazione di tali superfici. Al contrario, come espresso al punto d precedente, ci si trova confrontati con delle situazioni per cui la destinazione d'uso è già chiaramente individuabile e può essere definita dal CdS, senza per questo violare l'autonomia comunale in materia. Il CdS attribuisce pertanto d'ufficio questi fondi, quale unica destinazione possibile, alla zona agricola.

Nel nucleo di Sciaga il Consorzio ha proposto anche un edificio di carattere pubblico quale Ostello. Per le stesse ragioni di cui sopra il CdS non approva la struttura pubblica EP 5 – Ostello Sciaga e modifica d'ufficio l'art. 49 NAPR relativo agli edifici pubblici.

Si ricorda che anche la località Sciaga della Sezione di Indemini è disciplinata dal PUC PEIP.

Si ricorda inoltre che i paesaggi con edifici e impianti protetti nella Sezione di Indemini sono disciplinati dal Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC PEIP).

Zona residenziale intensiva speciale

La zona residenziale intensiva speciale interessa le superfici edificate tra strada cantonale e ferrovia delle Sezioni di Vira, Gerra e Magadino.

Il Consorzio propone per questa zona un i.s. pari a 1.4. la zona.

Attualmente le stesse si presentano completamente edificate in modo tra loro differente. In particolare, sulla base del PR in vigore il comparto della sezione di Gerra si è sviluppato sulla base dell'art. 57 NAPR relativo alla zona di ristrutturazione (Rr4) con specifici parametri edificatori.

Il comparto di Vira invece è attualmente inserito in zona residenziale commerciale con un i.s. pari a 1.

Il comparto di Magadino è invece attualmente inserito in zona R3 con un i.s. pari a 0.6.

L'edificato, nei tre comparti, si presenta quindi oggi molto disomogeneo lungo tutta la tratta stradale.

Sulla base della proposta pianificatoria si tratta dunque di passare da un i.s. di 0.6 a 1.4 per il comparto di Magadino, da 1 a 1.4 per il comparto di Vira mentre per Gerra si stabilisce un nuovo i.s. di 1.4 in quanto l'art. 57 non definiva questo indice urbanistico ma disciplinava con altri parametri edificatori la zona che indicativamente può essere paragonata ad una norma da nucleo.

Mentre quindi per le Sezioni di Gerra e Vira, sulla base delle costruzioni esistenti, la proposta pianificatoria può essere considerata accettabile, per la Sezione di Magadino, in presenza anche di uno stato fondiario diverso con piccoli fondi, il passaggio dell'i.s. da 0,6 a 1,4 richiede una più approfondita analisi e giustificazione per assicurare che la misura sia sostenibile.

Per questi motivi il CdS non approva la zona residenziale intensiva speciale per le Sezioni di Magadino. Il CdS rinvia gli atti al Comune per una nuova proposta pianificatoria da elaborare entro un anno dalla presente risoluzione in cui si tenga conto anche dell'aspetto relativo alla residenza secondaria. Per questi comparti il CdS fino a nuova decisione mantiene in vigore il PR 85 (vedi Allegato 38).

Comparti nella Sezione di Caviano

La fascia collinare insediativa della Sezione di Caviano è urbanisticamente caratterizzata dai suoi due nuclei, con una struttura e tipologia tradizionale, unita da una fascia di insediamenti lungo la strada principale senza un particolare disegno urbanistico.

In particolare il nucleo in località Scaiano ha delle peculiarità di pregio sia urbanistiche (struttura e qualità degli edifici) sia paesaggistiche (punti di vista). Il CdS non comprende, dalla documentazione, per quale motivo il punto di vista inserito nel PR in vigore in prossimità del posteggio pubblico sia stato eliminato a favore dell'inserimento in zona nucleo del fondo a valle del posteggio stesso. Ritenuto che comunque per la zona nucleo nuove costruzioni non sono ammesse, il CdS, senza contravvenire all'autonomia comunale, reintroduce d'ufficio il punto di vista sul fmn 251 (vedi Allegato 39).

Il nucleo è caratterizzato da un tessuto urbano molto compatto con una tipologia edilizia uniforme e con un limite ben riconoscibile. Il Comune propone, ol-

tre alla delimitazione del nucleo storico anche una zona di completamento del nucleo disciplinata dall'art. 35 delle NAPR. Tale norma consente la realizzazione di nuove costruzioni a completazione dell'impianto urbanistico del nucleo con i parametri urbanistici ed edificatori della zona nucleo.

La zona di completamento proposta dal Comune ad est del nucleo di Scaiano risulta essere solo puntualmente edificata con una tipologia edilizia da zona residenziale (destinazione d'uso del PR precedente).

Si tratta infatti di un comparto di pregio, prevalentemente libero da edificazioni che qualifica quindi in modo importante l'immagine del nucleo. Essendo in forte pendenza, una sua edificazione porterebbe inoltre ad una modifica importante della morfologia del terreno, stravolgendo quindi i valori presenti. Inoltre, la zona risulta essere non urbanizzata e difficilmente raggiungibile se non mediante l'attraversamento pedonale del nucleo e tramite sentieri, rendendola non idonea all'edificazione.

Per le ragioni suddette il CdS non approva la Zona di completamento del nucleo riportata nell'Allegato 39. Il CdS, data l'alta contenibilità del PR e sulla base di quanto suddetto, assegna il comparto alla zona agricola quale unica destinazione possibile.

Il Comune propone inoltre a valle del nucleo, una zona residenziale semi-intensiva. Anche questa zona non ha conosciuto negli anni uno sviluppo edilizio. Tuttavia per questa zona è prevista la costruzione delle canalizzazioni fino ad ora non realizzate (vedi Piano tecnologico) e sono state già inoltrate delle istanze edilizie. Di conseguenza il comparto costituirà a breve un comparto urbanizzato e largamente edificato. Lungo l'infrastruttura viaria, è stata fissata una linea di costruzione che ne determina l'ordine del fronte stradale e una linea di arretramento che determina la profondità della costruzione stessa. Gli edifici verranno quindi costruiti lungo l'asse stradale determinando un chiaro comparto omogeneo. Tuttavia, l'edificabilità e la linea di arretramento indicata sul fmn 13 contrasta con tale disegno urbanistico. Il fmn 13 è costituito da un versante piuttosto ripido e non avrebbe nemmeno l'accesso viario. Morfologicamente esso rappresenta anche lo stacco tra la zona nucleo al di sopra del versante e la zona residenziale semi intensiva posta ai piedi del versante stesso.

Per queste ragioni il CdS modifica d'ufficio la linea di arretramento del fmn 13 allineandola a quella dei fondi circostanti, con esclusione dell'edificabilità del fmn 13 (vedi Allegato 39).

Comparti nella Sezione di S. Abbondio

Il nucleo storico, dove sorge anche la Chiesa parrocchiale di S. Abbondio, è ubicato su un promontorio in una posizione di particolare qualità paesaggistica (vedi punti di vista indicati nei Piani grafici). In particolare, tutta la fascia collinare tra la località Vorombella e la località Vignascia gode di un particolare valore paesaggistico quale continuum dell'area forestale retrostante. Il comparto centrale non ancora edificato costituisce uno spazio libero che merita di rimanere tale. Inoltre, questi fondi centrali sono esclusivamente accessibili pedonalmente e non sono urbanizzati. Questo comparto richiede pertanto, in caso di edificabilità, di una soluzione pianificatoria più attenta che riesca ad integrare bisogni edificatori e tutela del paesaggio in maniera più peculiare rispetto al quanto previsto dall'art. 40 NAPR. Ciò ad esempio determinando le superfici edificabili e quelle da mantenere libere.

Per questi motivi, il CdS non approva il comparto inserito in zona edificabile residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche (vedi Allegato 40). Il CdS rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare attentamente il comparto e proporre una soluzione pianificatoria in grado di garantire l'edificabilità dei fondi e la tutela paesaggistica del comparto, entro 12 mesi dalla presente decisione.

Il Consorzio propone anche l'inserimento in zona edificabile del comparto in località Piodé. Lo stesso si presenta puntualmente edificato con ancora ampie possibilità di costruzione. Come già sopra specificato ulteriori nuovi ampliamenti di zona edificabile non possono essere concessi per questioni di contabilità del PR (vedi punto b).

Per questa ragione il comparto al confine con la Sezione di Gerra che si presenta attualmente puntualmente edificato non può essere approvato (vedi Allegato 41). Il CdS inserisce pertanto d'ufficio il comparto, quale unica destinazione possibile, in zona agricola.

Comparti nella Sezione di Gerra Gambarogno

In generale le edificazioni nella Sezione di Gerra occupano in maniera piuttosto diffusa la zona edificabile che era stata approvata con il PR 85.

Un comparto delicato proposto in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche dal Consorzio è costituito dai fondi a valle della linea ferroviaria in località Zotte. Si tratta di un comparto in forte pendenza, prevalentemente ineditato, che funge da cornice al nucleo. Dal punto di vista paesaggistico svolge un importante ruolo di spazio libero di transizione tra l'edificato e il bosco, oltre che elemento qualificante il nucleo. Il corso d'acqua che scorre a ovest, risulta essere un chiaro limite paesaggistico tra il comparto edificato e quello non edificato lungo il pendio sopra la linea ferroviaria.

Questo comparto è attualmente edificato con soli tre edifici ragione per cui stesso non può essere considerato un comparto ampiamente edificato. Attualmente l'accesso avviene mediante un sottopassaggio ferroviario molto stretto.

Inoltre, rispetto al limite della zona edificabile del PR in vigore, lo stesso è stata ulteriormente ampliata in tutte le direzioni. Una conferma di tale zona edificabile non si giustifica.

Sulla base di quanto suddetto e in relazione al sovradimensionamento del PR, il CdS non approva l'attribuzione alla zona edificabile della Sezione di Gerra Gambarogno e la zona AP 5 riportata in Allegato 42. Il CdS date le caratteristiche del comparto sopra descritte lo inserisce, quale unica destinazione possibile, in zona agricola.

Altro comparto che è stato inserito in zona edificabile ma che risulta essere problematico è il comparto a valle della linea ferroviaria a confine con la Sezione di Sant'Abbondio. In questo caso si è in presenza di soli tre edifici e negli anni non si è verificata alcuna volontà dei proprietari di edificare i fondi. Il comparto risulta inoltre essere localizzato tra la linea ferroviaria e la strada cantonale e pertanto soggetto ad un rumore fonico che, anche a seguito delle protezioni foniche previste dalle ferrovie, superano i Valori di pianificazione (VP) sfiorando i Valori di allarme (VA).

In base a quanto suddetto e in relazione all'alta contenibilità del PR il CdS non approva il comparto inserito in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche ubicato tra la ferrovia e la strada cantonale riportato in Allegato 43. Il CdS rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare attentamente il comparto e proporre una soluzione pianificatoria che tenga conto degli aspetti fonici, entro 12 mesi dalla presente decisione.

Comparti nella Sezione di San Nazzaro

Rispetto alle altre Sezioni del Comune del Gambarogno, San Nazzaro risulta essere quella più intensamente edificata anche su tutto il versante collinare. Risultano infatti poche le superfici ancora libere dall'edificazione.

Il Consorzio propone a est del territorio della Sezione una zona alberghiera composta da una parte edificabile e una parte assegnata alla zona alberghiera con vincolo di verde privato. Con l'assegnazione a questa destinazione d'uso il Consorzio intende consolidare una situazione di carattere turistico già esistente.

Il comparto si presenta ben definito e con una chiara funzione turistica. L'ubicazione in quota e il contesto paesaggistico rilevante la rendono una zona pregiata. A est del comparto vi è un corso d'acqua che determina chiaramente il limite della zona edificabile; a est di questo limite naturale non è pertanto pensabile ampliare la zona edificabile, anche se vincolata a verde. Infatti, il vincolo di verde privato, disciplinato dall'art. 11 delle NAPR non risulta comunque essere sufficientemente restrittivo in quanto sono escluse solamente le costruzioni principali, mentre altri tipi di strutture possono essere realizzate, configurando il comparto ai sensi dell'art. 15 LPT. Si tratterebbe quindi comunque di un ampliamento della zona edificabile. Sulla base delle considerazioni suddette e data l'elevata contenibilità del PR, il CdS non approva l'ampliamento di zona sul fmn 801 (vedi Allegato 44) inserendolo, in base al PR in vigore, alla zona agricola.

Un altro comparto che si presenta critico è rappresentato dall'inserimento in zona residenziale semi-intensiva costituito dai fmn 281 parz, 349, 283, 284. Questa area si presenta puntualmente edificata (costruzioni sui fmn 283 e 284) mentre il resto della superficie è ancora libera senza che nel corso degli anni ci fosse stato un interesse a costruire. Il comparto è inoltre soggetto all'inquinamento fonico della linea ferroviaria che, anche in questo caso, supera abbondantemente i VP, sfiorando i VA.

Per questi motivi e data l'alta contenibilità del PR il CdS non approva il comparto rappresentato in Allegato 45 e rinvia gli atti al Comune per definire la destinazione d'uso più idonea proponendo idonee misure per l'eventuale edificabilità dei fondi.

Il CdS osserva che i fmn 21 e 1004 a confine con la Sezione di Gerra Gambarogno sono stati inseriti in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche. Ciò non risulta essere conforme con la contigua zona edificabile della Sezione di Gerra che è inserita in zona residenziale semi-intensiva. Essendo le due zone in due Sezioni diverse ma contigue il CdS ritiene che le stesse debbano avere per coerenza pianificatoria la medesima destinazione d'uso in quanto fanno parte dello stesso comparto. Sulla base di quanto suddetto il CdS, modifica d'ufficio la destinazione d'uso dei fmn 21 e 1004 della Sezione di S. Nazzaro da zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a zona residenziale semi-intensiva (vedi Allegato 46).

Comparti nella Sezione di Piazzogna

L'edificato nella Sezione di Piazzogna si sviluppa per lo più lungo gli assi stradali e anche questa Sezione ha conosciuto negli anni uno sfruttamento piuttosto diffuso dei comparti inseriti in zona edificabile nel PR 85.

Vi sono tuttavia alcune zone proposte che meritano una più approfondita riflessione per il loro inserimento in zona edificabile.

A monte del nucleo di Piazzogna è proposta, in località Pianca, una zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche che comprende i fmn 137, 139, 638, 590 parz, 588 parz, 589 parz, 641 parz.. Se per la superficie maggiore, nonostante la morfologia del terreno, è stata recentemente rinnovata una domanda di costruzione, i fmn 589 e 588 risultano essere inedificabili. Ciò in relazione alla presenza del corso d'acqua e del sentiro pedonale tra il fmn 586 e il fmn 589.

Per i motivi suddetti, in aggiunta all'alta contenibilità del PR, il CdS non approva il comparto in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche riportata nell'Allegato 47. Il CdS date le peculiarità paesaggistiche e l'ubicazione ai margini della zona edificabile, inserisce d'ufficio, quale unica destinazione possibile, il comparto in zona agricola.

Un altro comparto delicato è rappresentato dalla zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga. Si tratta di un ampio comparto delimitato da un corso d'acqua e la strada comunale, che fungono chiaramente da limite per la zona edificabile, e la zona agricola. In funzione di ciò appare chiaramente che questi fondi fanno parte del contesto agricolo adiacente poiché anche l'edificazione puntuale presente non ha alcuna relazione con la zona edificabile a valle della strada comunale. Esso si presenta inoltre edificato con solo due edifici non costituendo così un comparto ampiamente edificato. Si ricorda che nel PR 85 questi fondi non erano inseriti in zona edificabile ed erano inseriti in zona agricola.

Considerando l'alta contenibilità del PR il CdS non approva la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga (vedi Allegato 48) e, considerando il contesto territoriale e funzionale agricolo in cui il comparto è inserito, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, il comparto in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Comparti nella Sezione di Vira Gambarogno

Il sistema insediativo della Sezione di Vira Gambarogno si presenta edificato in maniera piuttosto diffusa su tutto il versante. Vi sono tuttavia alcuni comparti delicati per i quali il CdS non concorda con la loro edificabilità.

A confine con la Sezione di Piazzogna, a sud del Ronco di Rodolfo, il Consorzio ha proposto l'inserimento del fmn 1218 in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche.

Il fondo è, in base al PR in vigore, inserito in zona agricola. Lo stesso è attualmente costituito da un prato libero da costruzioni e rappresenta il continuum della zona agricola retrostante la fascia edificabile lungo l'asse stradale. Un ampliamento di zona edificabile pertanto non si giustifica.

Considerando l'alta contenibilità del PR il CdS non approva la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche (vedi Allegato 49) e, considerando il contesto territoriale e funzionale agricolo in cui il comparto è inserito, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, il comparto in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Il Consorzio propone l'azzonamento dei fmn 88, 89 e 116 in zona residenziale semi intensiva. Il comparto è localizzato a monte della linea ferroviaria ed è circoscritto dalla stessa e dal sentiero pedonale Corognola con i punti di vista panoramici verso il lago. Questo comparto, di ampie dimensioni, si presenta edificato con un unico edificio e negli anni non si è avuta alcuna intenzione di costruire altri edifici, di conseguenza lo stesso non può costituire un comparto largamente edificato. La presenza della linea ferroviaria determina inoltre sui fondi un inquinamento fonico molto elevato tale da sfiorare i valori di allarme, anche a seguito della realizzazione dei ripari fonici.

Sulla base di quanto suddetto e considerando l'alta contenibilità del PR il CdS non approva la zona residenziale semi intensiva (vedi Allegato 50). Il CdS rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di proporre la destinazione d'uso più idonea con eventuali misure di carattere fonico per il comparto non approvato, entro 12 mesi dalla presente decisione.

Sui mappali 803, 1391, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256 in località Pianasso il Consorzio propone una nuova zona edificabile alberghiera. In base al PR in vigore l'area è inserita in zona di risanamento (art. 64 NAPR) ed è disciplinata dall'art. 24 LPT relativo agli edifici e impianti fuori zona edificabile.

Il comparto si trova in posizione isolata rispetto al resto delle edificazioni costituendo quindi una zona edificabile isolata (microzona), contornata da area boschiva e agricola; al suo interno vi sono puntuali edificazioni sparse (8 costruzioni). Il comparto non risulta essere urbanizzato, in particolare per quanto riguarda il collettore delle acque luride, e non sono previste ulteriori opere di urbanizzazione (vedi Piano tecnologico).

Il comparto risulta inoltre essere, anche per la posizione altitudinale, appartenente più alla fascia montana che non alla fascia collinare dove è presente la maggior parte delle edificazioni.

Data quindi l'alta contenibilità del PR e sulla base di quanto suddetto il CdS non approva la zona alberghiera in località Pianasso (vedi Allegato 51) e, considerando l'ubicazione e la puntuale edificazione del comparto, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, i fmn 803, 1391, 1252, 1253, 1254, 1255 e 1256 in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Un altro comparto delicato riguarda la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche posta a monte del nucleo di Corognola. Il comparto è morfologicamente caratterizzato da un versante piuttosto ripido terrazzato, che riveste un'importante funzione paesaggistica in quanto costituisce uno stacco verso l'esteso comparto edificato collinare verso Magadino, e dal corso d'acqua in direzione ovest. Questo spazio libero dovrebbe essere mantenuto tale e valorizzato includendo anche le aree prevalentemente non edificate a est del corso d'acqua. Inoltre, i fondi interessati risultano anch'essi puntualmente edificati e l'accessibilità è garantita solo pedonalmente.

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche (vedi Allegato 52). Il CdS rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di proporre eventuali misure pianificatorie che consentano di organizzare l'edificabilità dei fondi mantenendo libero il versante.

Comparti nella Sezione di Magadino

Il sistema insediativo della Sezione di Magadino è costituito da tre parti principali: la prima è la zona industriale a confine con la Sezione di Contone, la seconda è costituita dagli insediamenti pianeggianti delle località di Quartino e Cadepezzo e la terza dal delta di Magadino e gli insediamenti a monte dello stesso.

Per quanto riguarda la parte collinare, il Consorzio propone l'inserimento dei fondi 940 parz, 1831 parz, 1797 parz e 1600 parz in zona residenziale semi-intensiva. Il comparto, che non potrà conoscere un ulteriore ampliamento della zona edificabile, in quanto circondata dalla zona forestale, ospita residenze primarie e si relaziona con la zona edificabile adiacente che costituisce un più consistente comparto edificato anch'esso attualmente utilizzato per lo più come residenza primaria. Il Consorzio propone però una linea di arretramento in quanto il versante risulta essere particolarmente scosceso e oggi coperto da vegetazione. Anche il Municipio, nell'ambito delle osservazioni ai ricorsi che contestano la linea di arretramento (vedi cap. 4) sostengono l'inedificabilità del resto della zona data la morfologia e la presenza di verde.

Per queste ragioni e data anche l'alta contenibilità del PR il CdS non approva l'estensione della zona residenziale semi-intensiva riportata in Allegato 53. Il CdS inserisce d'ufficio, quale unica destinazione possibile, la superficie non approvata in zona agricola.

A est del nucleo di Quartino, il Consorzio propone, l'inserimento in zona residenziale semi-intensiva del fmn 516, 218 parz e 217 parz. L'azonamento è costituito da una fascia di 20.00 ml dalla strada comunale. Il comparto è puntualmente edificato a sud con un edificio il quale è chiaramente parte del comparto agricolo adiacente. La strada (via al Trodo), infatti, rappresenta un chiaro limite della zona edificabile così come la fascia inserita in zona edificabile è parte integrante del grande comparto agricolo a ovest di via al Trodo. Anche da un punto di vista urbanistico e pianificatorio una tale delimitazione di zona non si giustifica.

Per queste ragioni e data anche l'alta contenibilità del PR il CdS non approva la zona residenziale semi-intensiva riportata in Allegato 54. Il CdS, considerando il contesto territoriale e funzionale agricolo in cui il comparto è inserito e senza ledere l'autonomia comunale, assegna il comparto alla zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

In località Cugnoli, il Consorzio propone un importante estensione della zona residenziale semi-intensiva. Nel PR del 1985 i fondi erano inseriti in zona agricola, si tratterebbe quindi di un nuovo azonamento. Parte dei fondi sono ubicati lungo la linea ferroviaria di conseguenza, per poter delimitare tale zona il Consorzio avrebbe comunque dovuto provare il rispetto dei VP sui fondi interessati.

Data quindi l'alta contenibilità del PR e la mancanza della verifica del rispetto dei VP, il CdS non approva il comparto inserito in zona residenziale semi-intensiva in località Cugnoli (vedi Allegato 55). Considerando la destinazione d'uso attuale, l'alta contenibilità del PR in vigore e gli aspetti fonici sopra menzionati, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, il comparto in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Un altro nuovo azzonamento che il Consorzio ha proposto riguarda l'inserimento del fmn 208 in zona residenziale semi-intensiva. Nel PR del 1985 il fondo è inserito in zona agricola e attualmente lo stesso è usato come vigneto. Data quindi l'alta contenibilità del PR il CdS non approva l'inserimento del fmn 208 in zona residenziale semi-intensiva (vedi Allegato 56). Considerando la destinazione d'uso attuale, l'alta contenibilità del PR in vigore, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, il comparto in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Per quanto riguarda la zona industriale, il Consorzio propone un ampliamento della zona industriale in località Cuchetti. Anche in questo, come nei due precedenti, si tratterebbe di un nuovo azzonamento rispetto al PR del 1985. Il Comune non formulato alcuna giustificazione per questo ampliamento.

Di conseguenza, data l'alta contenibilità del PR il CdS non approva l'ampliamento di zona industriale-artigianale (vedi Allegato 57). Considerando la destinazione d'uso attuale, l'alta contenibilità del PR in vigore, la mancanza di giustificazioni di interesse pubblico rispetto alla tutela del territorio agricolo, il CdS conferma, senza ledere l'autonomia comunale, il comparto in zona agricola in quanto unica destinazione possibile.

Riguardo il tema delle zone industriali e artigianali, il CdS potrà riconsiderare il dimensionamento delle stesse solamente, in base ad uno studio, così come indicato nello scritto del Comune dell'11 novembre 2010, relativo alle zone industriali e artigianali di tutto il Comune di Gambarogno (compresa la Sezione di Contone), dovessero emergere elementi che possano giustificare una diversa ponderazione degli interessi. Queste dovranno essere correlate da un'analisi ed una funzione che consideri l'intero territorio comunale e la sua integrazione ad una scala regionale.

Il Consorzio propone attorno al nucleo di Quartino, la delimitazione di una zona di completazione del nucleo. Il CdS osserva che solo una minima parte dell'ampio comparto risulta essere effettivamente relazionato con il tessuto del nucleo stesso, mentre per il resto non vi sarebbero gli elementi di relazione e di riferimento per l'edificazione. Infatti, la norma di PR che disciplina la zona di completamento del nucleo (art. 35 NAPR) richiama delle prescrizioni di nucleo difficilmente attuabili in spazi ancora ampiamente non edificati (ad esempio fmn 84, 185 ecc.). Anche la realizzazione di viottoli, accessi pedonali coerenti con l'impianto urbanistico del nucleo difficilmente potranno trovare una giusta traduzione in assenza di prescrizioni più specifiche come ad esempio un Piano particolareggiato o prescrizioni pianificatorie più precise come ad esempio le linee di allineamento. Si ritiene quindi che il comparto necessiti di una maggiore analisi da parte del Comune e di prescrizioni normative adeguate.

Per queste ragioni il CdS non approva la zona di completazione del nucleo di Quartino (vedi Allegato 58) e rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare il comparto e disciplinarlo con strumenti urbanistici più dettagliati. In regime transitorio il CdS mantiene in vigore il PR approvato nel 1985. Si invita il Comune a stabilire una zona di pianificazione al fine di evitare situazioni di conflitto tra le eventuali domande di costruzione e gli studi pianificatori in atto.

Contenibilità aggiornata a seguito della decisione

Qui di seguito la tabella relativa alla contenibilità del PR viene aggiornata considerando i comparti non approvati. Dai dati si evince che da un totale di 21'500 Ui si passa a 19'100 Ui a fronte di un fabbisogno di 16'400 Ui. Il fabbisogno è quindi ampiamente soddisfatto.

Zona di PR	SEN m2	I.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/Ui effettiva m2	Unità inceditative Ui	Posti lavoro PI	Letti turismo Pt	Abitanti residenti Ab	Abitanti residenti Ab (%)	Posti turismo Pt (%)	Posti lavoro Pt (%)
Nuclei	161477	0.8	70	80427	35	2584	1033	1421	129	40%	55%	5%
Completazione del nucleo	48301	0.8	80	30913	35	883	353	486	44	40%	55%	5%
Nuclei monti	0	0.8	70	0	35	0	0	0	0	0%	100%	0%
Zona residenziale dei monti	0	0.4	70	0	50	0	0	0	0	0%	100%	0%
Zona residenziale intensiva speciale	41425	1.4	80	46385	50	528	557	278	93	60%	30%	10%
Zona residenziale intensiva	72587	0.7	80	40638	50	813	408	366	41	50%	45%	5%
Zona residenziale intensiva primaria	11304	0.7	80	6666	50	133	80	47	7	60%	35%	5%
Zona residenziale estensiva prescr. paes	548527	0.4	70	152588	50	3072	1075	1843	154	35%	60%	5%
Zona residenziale estensiva primaria	132903	0.4	80	42529	50	851	425	383	43	50%	45%	5%
Zona residenziale estensiva speciale	105451	0.3	90	28472	50	569	171	370	28	30%	65%	5%
Zona residenziale semirintensiva	771526	0.5	70	270034	50	5401	1980	3240	270	35%	60%	5%
Zona residenziale semirintensiva primaria	64566	0.5	70	22588	50	452	226	203	23	50%	45%	5%
Zona turistica alberghiera	26234	0.8	80	16790	30	560	0	448	112	0%	80%	20%
Zona turistica	17451	0.5	80	6980	50	140	0	126	14	0%	90%	10%
Zona industriale e artigianale	156590	1.6	80	200435	200	1002	0	0	1002	0%	0%	100%
Zona artigianale e commerciale o servizi	92166	1.6	80	117973	200	590	0	0	590	0%	0%	100%
Altrezzature e edifici pubblici	184568	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%
PP1 - Magadino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PP2 - Vira _zona NV	12065	0.6	90	5515	35	186	17	80	90	48%	43%	9%
PP2 - Vira _zona R2	15517	0.5	70	5431	50	109	39	32	37	34%	30%	38%
PP2 - Vira _zona R3	14362	0.6	70	6032	50	121	17	72	32	28%	59%	14%
PP3 - nucleo Fosano _zona R2	7277	0.5	70	2547	50	51	8	28	15	30%	55%	15%
PP4 - centro storico Piazzogna_NV	11038	0.6	90	5961	90	66	7	22	37	58%	33%	10%
PP4 - centro storico Piazzogna_R2	6643	0.5	70	2325	50	47	0	0	47	100%	0%	0%
PP5 - centro civico San Nazzaro_R2	6788	0.5	70	3076	50	82	62	0	0	0%	0%	100%
PP5 - centro civico San Nazzaro_R3	12920	0.6	90	6977	50	140	140	0	0	0%	0%	100%
PP6 - Porto regionale Gamberogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PP7 - Delta Gerra_ANT	2946	0.5	80	1138	35	33	0	0	33	100%	0%	0%
PP7 - Delta Gerra_NV	14216	0.6	90	7676	35	219	4	177	38	17%	81%	2%
PP7 - Delta Gerra_R2	6282	0.5	70	2199	50	44	5	27	12	28%	62%	10%
PP7 - Delta Gerra_R2s	1632	0.3	90	495	50	10	0	8	2	19%	81%	0%
PP7 - Delta Gerra_R4	1416	2.0	100	2833	50	57	11	0	45	80%	0%	20%
PP8 - S. Abbondio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PP9 - residenza primaria Caviano_R2	0	0.4	100	0	50	0	0	0	0	100%	0%	0%
PP10 - centro civico Caviano_NV	137	0.6	90	74	35	2	0	2	0	0%	100%	0%
PP10 - centro civico Caviano_R2	1715	0.5	90	772	50	15	0	15	0	0%	100%	0%
Totale	2'552'712			1'128'489		19'137						

Per quanto riguarda invece il Compendio dello stato dell'urbanizzazione, si osserva che una parte dei terreni che non sono stati approvati non erano nemmeno computati nel compendio trasmesso al CdS. Le altre superfici non approvate hanno inciso sulla percentuale di terreni non edificati o solo parzialmente ma non equipaggiati o problematici, riducendo la percentuale di questi ultimi dal 12% al 10%.

Calcolo del compenso agricolo pecuniario ai sensi della LTAgr

Sulla base delle decisioni effettuate nei capitoli precedenti, il CdS, ritenuto quanto approvato dal CdS con preavviso vincolante n. 5375 del 21 ottobre 2008 (cfr cap. 3.5.1.c), determina il contributo pecuniario per la sottrazione della zona agricola così come qui di seguito riportato:

	Sezione	Identificazione sul Piano del compenso	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo fr./mq	C Coefficienti art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC
Riduzioni	Vira	2.1	480.55	0.00	0	0.00
	S. Nazzaro	4.2-4.8	2'268.95	0.00	0	0.00
	Gerra	5.1-5.2	1'801.43	0.00	0	0.00
	Indemini	8.4-8.5-8.6-8.16	354.04	0.000	0	0.000
		8.17	420.00	0.159	35	2'337.300
Tot. riduzioni			5'324.97			2'337.300
Apporti	Magadino	1.5-1.6-1.8	11'207.59	0.00	0	0.00
		1.7	7'524.13	0.310	50	-116'624.02
		1.9	4'650.11	0.255	50	-59'288.90
	Vira	2.3-2.4-2.5-2.6-2.8-2.9-2.10	13'849.63	0.00	0	0.00
		2.12-2.13	4'249.18	0.254	50	-53'964.59
	Piazzogna	3.2	2'773.04	0.00	0	0.00
	S. Nazzaro	4.3-4.4	5'014.93	0.173	40	-34'703.32
		4.6-4.7-4.8	3'310.29	0.00	0	0.00
	Gerra	5.4	230.09	0.00	0	0.00
	S. Abbondio	6.3-6.4-6.5	5'348.48	0.173	40	-37'011.48
		6.6	1'547.97	0.000	0	0.00
	Caviano	7.2-7.3	1'836.55	0.00	0	0.00
	Indemini	8.3	485.06	0.159	35	-2'699.36
		8.7-8.8-8.9-8.14	3'906.66	0.00	0.00	0.00
	Tot. apporti			65'933.71			-304'291.660
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						-301'954.36
Aliquota di riduzione Piazzogna (art. 3 cpv 2 RLTAgr)					15%	
Aliquota di riduzione Indemini (art. 3 cpv 2 RLTAgr)					30%	
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						-108.62
Contributo pecuniario netto						-301'845.74

Sulla base della tabella qui sopra riportata non è dovuto alcun compenso agricolo.

Le residenze primarie e secondarie

Con la revisione del PR il Consorzio ha affrontato il tema della presenza sul territorio delle residenze secondarie. Sulla base di quanto riportato nel rapporto di pianificazione (pag. 64) il comparto di Quartino risulta essere quello maggiormente caratterizzato da residenza primaria che si contrappone alla fascia lacustre e collinare in cui predomina la residenza secondaria.

Il nuovo PR si pone dunque gli obiettivi di:

- favorire lo sviluppo della residenza primaria su tutto il territorio comunale;
- definire misure pianificatorie atte a favorire la residenza primaria nelle Sezioni comunali più periferiche;
- individuare delle zone destinate alla residenza primaria nelle zone adiacenti i nuclei storici, nelle zone a forte presenza di infrastrutture pubbliche e servizi, nei comparti dove è già rilevante la presenza di residenza primaria;
- diversificare l'offerta tipologica di residenza primaria in locazione o a residenza monofamiliare facendo capo agli strumenti pianificatori, indici di sfruttamento elevati nei comparti residenziali per appartamenti, terreni orograficamente favorevoli alla costruzione in caso di residenza in abitazione singola.

Quelli sopra descritti sono i criteri che hanno portato il Consorzio a definire dei comparti specifici da destinare a residenza primaria.

Si ricorda che anche nell'ambito del PALoc la riduzione delle residenze secondarie rientra tra le misure da sviluppare.

Prima di entrare nel merito della scelta pianificatoria è utile fare un breve punto della situazione attuale relativamente all'evoluzione degli abitanti, degli alloggi, tasso migratorio e i prezzi degli alloggi.

Dai dati statistici ufficiali si evince che nel Gambarogno si è registrata una variazione di popolazione tra il 2000 e il 2009 di +353 abitanti, mentre per lo stesso arco temporale si è registrata una variazione di +395 alloggi. Ciò significa che sicuramente il Gambarogno ha una disponibilità di alloggi di molto superiore ai suoi abitanti.

Per avere un paragone, l'intero Canton Ticino registra, tra il 2000 e il 2009, una variazione di 27'000 abitanti rispetto a 18'000 alloggi.

Il Gambarogno si trova quindi al di sopra dell'andamento generale del Cantone in termini di "produzione" di abitazioni.

Un altro dato statistico interessante è che gli alloggi non occupati in modo permanente (residenze secondarie) nel Gambarogno costituiscono il 60% circa degli alloggi complessivi.

A fronte di ciò i pernottamenti alberghieri sono comunque aumentati negli ultimi anni. Ciò è rappresentativo dell'aumento della vocazione turistica del Comune.

Un altro aspetto di cui tener conto, riguarda il saldo migratorio del Gambarogno che negli ultimi 10 anni sta continuando ad aumentare. Infatti tra il 2001 e il 2005 il saldo migratorio è pari a 38 unità mentre tra il 2006 e il 2009 è pari a 91 unità. Ciò significa che la popolazione tendenzialmente si trasferisce dal Comune di Gambarogno verso altri Comuni nel Canton Ticino.

Le ripercussioni di una così massiccia presenza delle residenze secondarie si hanno anche nel mercato immobiliare facendo aumentare i prezzi per l'acquisto degli appartamenti.

Infatti, confrontando i prezzi degli appartamenti ad esempio della Sezione di Gerra Gambarogno con quelli di altri Comuni come ad esempio Tenero-Contra o Sant'Antonino ci si rende conto della grande differenza di prezzo. Anche rispetto ad altri Comuni in cui la residenza secondaria ha comunque una presenza importante (come ad esempio Minusio), nel Gambarogno difficilmente si trova una differenziazione dei prezzi che consente una diversificazione e quindi un'accessibilità del mercato immobiliare mentre negli altri Comuni vi è una maggiore differenziazione dei prezzi.

Sulla base di queste indicazioni appare chiaro che la situazione nel territorio comunale del Gambarogno relativa alle residenze secondarie è assai critica. Infatti, la presenza di questa tipologia di alloggi in una quantità così considerevole ha portato anche il Consorzio ad effettuare delle riflessioni sul tema.

Il Consorzio a fronte delle dinamiche sopra descritte, ha proposto di disciplinare le residenze primarie individuando degli appositi comparti, riportati nel Piano delle zone, disciplinati dall'art. 18 delle NAPR.

Tali comparti sono stati individuati nelle seguenti Sezioni:

- Magadino: in corrispondenza della zona residenziale semi-intensiva a nord del nucleo di Orgnana;
- Vira Gambarogno: in corrispondenza della zona residenziale semi-intensiva e zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche ubicate tra Fosano e la linea ferroviaria;
- Piazzogna: in corrispondenza della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche, della zona residenziale semi-intensiva, della zona residenziale intensiva ubicate attorno al nucleo di Piazzogna;
- S. Nazzaro: in corrispondenza della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche e della zona residenziale semi-intensiva ubicate attorno al nucleo di Vairano e la zona residenziale intensiva a valle di via Vairano.

In aggiunta a ciò il Consorzio ha proposto anche il PP3 a Fosano destinato alla residenza primaria.

I comparti sopra elencati sono disciplinati dall'art. 18 delle NAPR il quale prevede che gli stessi siano destinati alla residenza primaria. Viene ammessa anche la residenza secondaria se sul fondo vi è già un appartamento primario, il massimo di SUL destinata a residenza secondaria non può essere comunque superiore al 30% della SUL massima ammessa per ogni fondo.

Ciò significa che anche per questi comparti la residenza secondaria è comunque ammessa. Questo aspetto risulta rilevante anche in relazione ai numerosi ricorsi che sono stati interposti contro la proposta del Consorzio (per i ricorsi si rimanda al cap. 4).

La superficie di zona edificabile in cui viene applicato il vincolo di residenza primaria, considerando che il 30% di questa può comunque essere costituita da residenza secondaria, è pari a circa 6%. Questa misura risulta quindi esse-

re un primo passo nella giusta direzione, ma di sicuro non la soluzione definitiva.

Alla luce della situazione critica qui sopra descritta in cui le residenze secondarie risultano essere più numerose di quelle primarie in un contesto in cui il tasso di immigrazione dalle Sezioni del Gambarogno stanno aumentando, il CdS ritiene che la soluzione proposta dal Consorzio, seppur non sufficiente, debba essere approvata.

Il Comune dovrà comunque affrontare nuovamente la questione del disciplinamento delle residenze secondarie sul territorio comunale in modo tale da riequilibrare la situazione a vantaggio della residenza primaria.

Le rive del lago

In generale

La scheda di piano direttore P7 - Laghi e rive lacustri e gli studi di base intrapresi da parte del Cantone sulle rive dei laghi Verbano e Ceresio sono finalizzati ad identificare i temi prioritari di intervento, a definire gli strumenti necessari per la pianificazione e la progettazione operativa delle rive dei laghi, fornendo indicazioni specifiche sulle tematiche, obiettivi, modalità e priorità di intervento, nonché definire le opere e le strutture di interesse pubblico e d'interesse cantonale. In particolare nel punto 2.2 della scheda P7 del PD si evidenzia che

"La pubblica fruizione delle rive lacustri deve essere garantita e potenziata mediante l'incremento delle aree pubbliche a lago. In particolare è necessario:

- a) recuperare le aree demaniali secondo il nuovo criterio di limite demaniale: Verbano 194.50 m.s.l.m.; Ceresio 271.20 m.s.l.m.;*
- b) tutelare, consolidare e ampliare le aree da destinare allo svago e al tempo libero;*
- c) predisporre passeggiate e sentieri a lago;*
- d) coordinare le attività di campeggi e lidi a lago con la pubblica fruizione della riva;*
- e) garantire l'offerta di punti di ristoro a sostegno delle passeggiate a lago, delle aree di svago e delle attività turistiche in generale".*

Le aree sulle rive dei fiumi e dei laghi, oltre a rappresentare degli importanti spazi per le funzioni ricreative e turistiche, costituiscono una componente del paesaggio in senso lato, rappresentano cioè un bene comune ed uno spazio collettivo pubblico che occorre proteggere, tutelare e valorizzare, garantendo nel contempo la loro pubblica fruizione. In questo senso, anche le impostazioni pianificatorie, volte alla valorizzazione delle fasce lacustri e delle rive dei fiumi, devono confrontarsi con un'ampia e diversificata fascia di settori e di interessi (ambientali, culturali, sociali e economici) evitando tuttavia la frammentarietà e la circoscrizione a singoli episodi pianificatori ed edilizi. La pianificazione di queste aree deve perciò essere intesa secondo un concetto ed un progetto di fondo unitari (secondo una visione globale che comprenda tutti gli aspetti connessi alle fasce lacustri) garantendo il concetto e l'applicazione dei principi per uno sviluppo sostenibile, concetto quest'ultimo ancorato nell'art. 73 della Costituzione federale.

L'Associazione dei Comuni – Circolo del Gambarogno, nelle sue osservazioni al Rapporto sulla consultazione ai sensi dell'art. 15 LALPT della revisione del PD (Schede e piani) aveva espresso l'auspicio che la passeggiata a lago di interesse cantonale arrivasse sino ai comuni di S. Abbondio e Caviano. Il Cantone osservava che a livello di priorità cantonale tale collegamento non era previsto onde potere privilegiarne altri ritenuti più strategici. Nondimeno, il Cantone osservava che i Comuni o il Consorzio PR Gambarogno stesso potevano intraprendere l'obiettivo di realizzare tale passeggiata a lago mediante lo strumento della pianificazione comunale e che tale impostazione sarebbe stata sostenuta dal Cantone. Si osserva che i Comuni, rispettivamente l'Associazione o il Consorzio dei Comuni del Gambarogno, non hanno interposto ricorso agli obiettivi generali postulati dal PD (riassunti nel punto precedente) e agli obiettivi locali, che riguardano la fascia costiera del Gambarogno.

I compiti dei Comuni relativamente all'applicazione della scheda P7 sono elencati al punto 4.2 della stessa. Tra questi compiti figurano:

“a. avviano immediatamente le procedure di varianti di PR intese a delimitare nei propri PR la zona di protezione per la fascia di transizione tra l'ambito lacustre e quello terrestre (v. cap. 3);

[...]

h. riprendono e precisano le misure e i progetti di valenza locale inseriti nello Studio generale relativo alla tutela e valorizzazione delle rive dei laghi (v. cap. 5).”

Giova qui ricordare che ancora recentemente (giugno 2010) il nuovo Comune del Gambarogno, nell'ambito della consultazione del Programma di Agglomerato del Locarnese (PALoc), ha esplicitamente richiesto alla Commissione Intercomunale dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia, di rientrare a pieno titolo nel perimetro preso in considerazione dallo studio PaLoc, chiedendo la completazione del collegamento pedonale lungo tutta la litoranea del Gambarogno.

Entrando nel merito della proposta all'esame, il CdS osserva che il tema della riva del lago non è stato affrontato, e che sostanzialmente non traduce il tema né nei piani grafici né nelle norme (vedi pag. 74 del Rapporto di pianificazione).

Il PR in vigore per contro prevedeva su tutta la riva lago di tutte le Sezioni del Comune di Gambarogno una zona AP, in cui si indicava il concetto di una Passeggiata pedonale a lago, con la quale si garantiva la fruizione pubblica delle rive e del lago stesso unitamente a diverse aree pubbliche costituite da bagni pubblici e aree verdi pubbliche (cfr. S. Nazzaro, Caviano, ecc.).

In particolare, per la Sezione di Caviano, era stata approvata con ris. gov. n. 4075 del 17 luglio 1995 una variante di PR con il progetto della passeggiata a lago ubicata sopra al collettore consortile. Tale progetto non è poi mai stato realizzato.

Nella proposta di revisione adottata dal Consorzio la passeggiata e la relativa zona AP non sono state confermate⁴, mentre le altre zone AP sono state ridot-

⁴ Omissione che contrasta con la volontà espressa sia con le osservazioni formulate dall'Associazione dei Comuni del Gambarogno nell'ambito della revisione del PD e nell'ambito del PaLoc.

te senza giustificazioni o senza proporre varianti alternative che garantissero il concetto di pubblica fruizione, ciò in contrasto con il punto 2.2 Pubblica fruizione delle rive della scheda P7 del PD.

Per quanto riguarda la **passeggiata a lago**, nel Rapporto di pianificazione il Consorzio, senza aver effettuato nessuno studio specifico sul tema, giustifica la mancata attuazione della passeggiata prevista a PR con problemi di ordine finanziario. Come il Consorzio stesso descrive nel Rapporto,

“la realizzazione della passeggiata a lago rappresenta un obiettivo pianificatorio corretto. Il costo particolarmente elevato delle passeggiate a lago derivava in particolar modo dalla mancanza di un concetto generale d'intervento che consideri la struttura e le relazioni urbanistiche con il territorio retrostante. Se la passeggiata lungo la riva di Vira doveva in effetti assumere una funzione di tipo urbanistico per il rapporto con il retrostante nucleo storico, diverso doveva essere il concetto progettuale della passeggiata a Caviano o lungo il delta di Gerra, dove preminente dev'essere un rapporto con il lago” (pag. 52 del Rapporto di pianificazione).

Considerando che l'importanza del tema dei sentieri e delle passeggiate a lago era già segnalata nel PD '90 e che il nuovo PD ha ripreso e precisato l'interesse di tale tematica nell'ambito della pubblica fruizione delle rive lacustri con una scheda specifica, questa carenza nella revisione del PR dei Comuni del Gambarogno risulta contrastare con la volontà pianificatoria espressa sia dall'Associazione dei Comuni del Gambarogno che dal nuovo Comune e da quanto scritto nel Rapporto di pianificazione.

Il CdS ritiene che il tema della passeggiata a lago, che oltretutto qui interessa un importante tratto costiero di oltre una decina di chilometri sul Verbano, debba essere assolutamente preso in considerazione dall'Ente pianificante e, a maggiore ragione avrebbe dovuto esserlo, dal Consorzio dei Comuni del Gambarogno, il quale è stato appositamente istituito onde favorire una pianificazione coordinata ed unitaria nei comuni che lo compongono.

Sulla base dei punti 2.1 b) e c) della scheda di P7 vanno quindi verificate tutte le possibili aree a lago in modo da vedere se si trovano nuove aree o possibili passeggiate pubbliche. Va da sé che non dovrebbero essere tolte quelle già previste nei PR in vigore, come ad esempio nella Sezione di Caviano.

In questo senso, facendo riferimento a quanto riportato nella scheda P7 del PD, e in particolare al punto c) sopra citato, alla volontà espressa dal Consorzio prima e dal Comune adesso di consolidare e portare avanti un obiettivo di PR, seppur coraggioso, di studiare e consolidare il tema della passeggiata a lago, il CdS non condivide la completa omissione del tema senza una valida e chiara giustificazione e senza prevedere un progetto sulla base di quanto indicato nel pto h del cap. 4.2 della scheda P7.

Come anche evidenziato dal Consorzio stesso, l'aspetto finanziario è uno dei temi di cui si dovrà tener conto nell'ambito della ponderazione sulla base di un concetto generale e di un progetto concreto.

Per quanto riguarda **i delta e le aree pubbliche** che erano anch'essi più consistenti nel PR in vigore rispetto a quanto presentato, il CdS osserva che gli stessi costituiscono degli spazi che rivestono dal profilo formale e paesaggistico qualità di particolare importanza che meritano di essere evidenziati ed analizzati per rivalutare e definire le potenzialità che sono comunque da preserva-

re e recuperare. Si osserva che su vaste fasce lacustri le aree che in base al PR in vigore sono attribuite ad AP - verde pubblico o BP – bagni pubblici, verrebbero di molto limitate a favore di completamenti in zona residenziale: tali scelte pregiudicano considerevolmente la fruizione a lago pubblica e le possibilità di realizzare ed arricchire la sequenza delle passeggiate a lago. (A titolo esemplificativo si menziona l'area verde nei pressi della foce a San Nazzaro, la quale è stata tolta e proposta come zona edificabile con obbligo di verde privato).

Anche queste scelte che, di fatto, pregiudicano la pubblica fruizione delle rive dei laghi entrando in contrasto con quanto previsto con il punto 2.1 a (aumento della pubblica fruizione delle rive del lago), 2.2 b (tutelare, consolidare e ampliare le aree destinate allo svago e al tempo libero), 4.2 b (planificare i comparti di particolare valenza pubblica tramite gli strumenti della pianificazione delle utilizzazioni nella prospettiva della multifunzionalità delle rive), non sono condivisibili.

Altro elemento che il Comune ha menzionato nel Rapporto di pianificazione è quello della **linea demaniale**.

Infatti, la parte a lago di tali comparti chiama in causa alcuni aspetti legati alle distanze dalla riva del lago, del limite demaniale. Il CdS ricorda che il limite del demanio naturale (lago), al quale riferire la distanza dalla riva, è fissata dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo regolamento di applicazione (RDP). In particolare, il limite del demanio lacuale si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca; cfr. art. 4 cpv 2 LDP). Per il lago Verbano, la quota del massimo spostamento delle acque è equivalente a 194,50 m/s.l.m. (cfr art. 2 cpv 1 del Regolamento d'applicazione). Si rileva altresì che in taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato, segnatamente nei casi d'applicazione degli art. 2 cpv 2 RDP e art. 4 cpv 3 LDP precisato all'art. 2 cpv 3 RDP.

Riservati i casi appena citati, di principio per il Verbano i terreni posti al di sotto della quota di 194,50 m/s.l.m. o che configurano una riva del lago ai sensi dell'art. 4 cpv 2 LDP, sono da considerarsi area demaniale e dovranno essere esclusi da ogni azionamento poiché da considerarsi di principio non azionabili.

Nel caso del Comune di Gambarogno, la zona edificabile a lago giunge fino al limite della proprietà demaniale cantonale. I criteri di definizione di questo limite sono esplicitati nella Legge cantonale sul demanio pubblico (LDP) ed il relativo regolamento di applicazione (RDP):

- massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie. Nel caso del lago Verbano tale spostamento coincide con la quota 194,50 m s.l.m. e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (art. 4 LDP, art. 2 RDP);
- oltre tale quota quando la maggiore estensione sia comprovata da elementi di confine inequivocabili (art. 2 RDP);
- sistemazione o correzione del limite tramite opere conformi al diritto edilizio (art. 4 LDP) autorizzate dall'autorità competente (art. 2 RDP).

Il limite demaniale nei piani di PR risulta importante, da una parte, per definire l'effettiva estensione delle zone edificabili a lago e, dall'altra, per stabilire la linea di arretramento dallo stesso che, in riferimento ai principi della Legge cantonale sulla protezione delle rive dei laghi (sostituita in parte dalla LDP) è da fissare come minimo a 5 m.

La linea del demanio è stata verificata e stabilita sulla base delle cartografie esistenti aggiornate tramite la constatazione sul posto della situazione delle rive del lago durante un sopralluogo.

Di conseguenza sotto l'area demaniale non è ammissibile una zona edificabile ma può essere accettato, a determinate condizioni, una passeggiata a lago come indicato nel PR in vigore. Certamente si dovrà poi valutare la quota su cui si intende creare la passeggiata per evitare che sia inagibile per buona parte della stagione. Da qui la necessità di comprendere se si apporta del materiale e si crea una nuova passeggiata sulla terra ferma o se si tratta di galleggianti.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS inserisce d'ufficio la linea del demanio nel Piano delle zone e nel Piano del Paesaggio e determina una conseguente modifica anche delle zone edificabili a lago stralciando quelle poste al di sotto di tale linea ed attribuite all'area demaniale (vedi Piani B - C - D - E Allegati). Il CdS modifica d'ufficio anche l'art. 24 delle NAPR aggiungendo la disciplina della distanza dal lago.

Relativamente alla tutela delle rive dei laghi, ai sensi del cap. 3.1 a) della scheda P7, ritenuta la visione unitaria, è necessario istituire anche una zona di protezione (art. 17 LPT). In questo senso la scheda chiede di verificare la compatibilità di progetti pubblici e privati che insistono in queste aree con le prerogative della pianificazione d'ordine superiore (scheda P7 e anche dal rapporto Dionea). Il cap. 4 della scheda P7 indica proprio al proposito che i Comuni:

"avviano immediatamente le procedure di variante di PR intese a delimitare nei propri PR la zona di protezione per la fascia di transizione tra l'ambito lacustre e quello terrestre (v. cap. 3);"

Il Consorzio non ha ancora effettuato le verifiche e i dovuti studi che portano alla definizione di questa zona di protezione che, sulla base di quanto riportato a pag. 17 della scheda P7, non è di principio esclusivo nei riguardi di azzonamenti previsti dagli attuali Piani regolatori comunali.

Si osserva, inoltre, che nelle Sezioni di S. Abbondio, S. Nazzaro, Magadino e Vira la **linea di arretramento dalla strada cantonale** è stata fatta coincidere con il limite del sedime stradale. Una tale indicazione non risulta essere conforme a quanto previsto dalla legislazione che fissa ad almeno 4,00 ml la distanza dalle strade principali (art. 25 LE) e pertanto non può essere approvata.

Sulla base di quanto suddetto, in ragione di quanto previsto dalla LPT sulle rive dei laghi ("tenere libere le rive dei laghi e dei fiumi ed agevolarne il pubblico accesso e percorso" - art. 3 cpv 2 let. c LPT), degli obiettivi sia cantonali sia locali di un progetto conforme alla scheda P7 delle rive laghi, della necessità di compiere uno studio che consideri tutta la riva del lago da Caviano a Magadino e in ragione di aspetti più puntuali come la linea demaniale e la linea di

arretramento dalla strada, il CdS non può condividere la proposta all'esame. In ragione di ciò il CdS non approva le modifiche di destinazione d'uso introdotte con la revisione del PR Consortile per la superficie compresa tra la strada cantonale e il lago e rinvia gli atti al Comune al fine di redigere una variante di PR che tenga conto di tutti gli aspetti suddetti. In regime transitorio rimane in vigore quanto indicato nel PR85.

Sono per contro approvati gli aggiornamenti delle Zone AP-EP che nella sostanza sono rimaste rimaste invariate rispetto al PR in vigore (per i dettagli si rimanda al cap. 3.5.4)

Inquinamento fonico

Il tema dell'inquinamento fonico riguarda diversi aspetti: l'attribuzione dei GdS alle zone di utilizzazione e la delimitazione di quelle superfici (fasce) particolarmente soggette a questo tipo di impatto.

Il Consorzio, ai sensi dell'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ha assegnato nelle NAPR il GdS alle diverse zone di utilizzazione. Il Consorzio non ha però attribuito l'adeguato GdS alle zone AP-EP (art. 49, 50 e 51 delle NAPR).

Sulla base dell'art. 43 OIF il GdS idoneo per gli edifici e le attrezzature pubbliche è il II. Il CdS, per economia procedurale, attribuisce pertanto d'ufficio il GdS II a tutte le AP-EP e modifica, completandoli con l'assegnazione del GdS, gli art. 49, 50 e 51 delle NAPR.

Il Consorzio avrebbe dovuto esaminare la situazione relativa all'inquinamento fonico sul territorio comunale e valutare gli effetti della presenza della linea ferroviaria e degli assi stradali sulle zone edificabili.

Il Consorzio cita, nell'art. 17 cpv 3 NAPR, "il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalla strada cantonale". Tuttavia, il Rapporto di pianificazione non spiega il modo in cui queste ultime siano state determinate, sebbene sia necessario chiarire dove vi sia la necessità di prevedere l'applicazione dell'art. 31 OIF, specie perché ciò può comportare oneri finanziari a carico dei privati.

L'ufficio cantonale competente, per formulare la propria valutazione sul PR, ha analizzato la situazione locale.

Dal punto di vista acustico il territorio considerato pone diverse aggravanti oggettive, derivanti principalmente dall'orografia dell'area: terreni in pendenza che si affacciano, esposte a sud, sulle rive del Verbano le quali generano un forte interesse ad orientare l'edificazione verso di esse, la presenza di poche aree pianeggianti, situate spesso presso le riva lacustre dove si concentrano diversi e forti interessi, nonché l'incombente presenza delle vie di comunicazione poste in vicinanza delle zone residenziali, rendono piuttosto difficile l'individuazione di un approccio urbanistico conforme all'OIF.

Le zone di utilizzazione sono colpite principalmente dal rumore generato dal traffico che scorre sulla strada cantonale e dal traffico ferroviario lungo tutta la tratta che da Contone giunge a Dirinella (confine italo-svizzero). Va inoltre tenuto conto anche delle immissioni generate dalle attività dello stand di tiro situato a Quartino e dall'aeroporto di Locarno in relazione allo sviluppo proposto dal nuovo disegno pianificatorio.

Per quanto riguarda il *rumore stradale* è stata considerata la situazione dei flussi di traffico che interessano la cantonale traendoli dal Modello di traffico cantonale (stato 2025). La situazione prevista per tale anno è un buon riferimento per effettuare le valutazioni relative al traffico allo scopo di descrivere il quadro fonico in prospettiva, in quanto si suppone che il nuovo PR possa ritenersi valido per i prossimi 10-15 anni.

La situazione, relativamente ai flussi di traffico lungo la cantonale da Quartino a Dirinella, può essere così riassunta⁵:

Località	TGM al 2025 (v/g)
Zona industriale Magadino	35'000
Incroccio "La Pergola", ramo Quartino	32'000
Incroccio "La Pergola", ramo Locarno	36'000
Incroccio "La Pergola", ramo Magadino	11'000
Tra Magadino e Vira	10'000
S. Nazzaro	6'000
Gerra Gambarogno	5'000
Dirinella	4'000

Tali volumi di traffico possono produrre superamenti dei Valori limite di immissione (VLI) significativi che determinano ampie aree entro cui è applicabile l'art. 31 OIF.

In base al calcolo effettuato (utilizzando il sistema di calcolo EMPA 97, considerando di trovarsi in campo libero, di avere una pendenza del terreno nulla e con le velocità di cartello per le diverse tratte e punti di immissione posti ad altezze variabili) e sulla scorta dei dati di traffico sopra citati sono state rilevate delle differenze rispetto alle fasce proposte dal Consorzio.

In base ai dati sopra esposti è possibile affermare che lungo la cantonale v'è un considerevole inquinamento acustico il quale può porre significativi vincoli sia all'edificazione nelle zone di utilizzazione esistenti adiacenti alle strade considerate (art. 31 OIF), sia alla pianificazione di nuove (vedi art. 29 OIF), nonché all'urbanizzazione di zone esistenti ma ad oggi non ancora urbanizzate (vedi art. 30 OIF).

Il CdS modifica pertanto d'ufficio nel Piano delle zone le fasce in cui i VLI sono probabilmente superati così come riportato nei Piani delle zone delle singole Sezioni. (vedi Piani B – C – D – E Allegati)

Per quanto riguarda il rumore ferroviario, sono stati approvati i piani di risanamento fonico delle FFS per la tratta del nuovo Comune di Gambarogno. Insieme ai progetti sono state pubblicate le facilitazioni (che equivalgono ad una sorta di deroga ai Valori limite di esposizione (VLE) imposti dall'OIF concessa all'ente pubblico proprietario dell'impianto rumoroso, vedi art. 14 OIF). I progetti sono conformi alle disposizioni dell'art. 13 OIF. Gli artt. 15 e 16 OIF completano il quadro normativo.

Il risanamento fonico della ferrovia non significa necessariamente che, a seguito della sua messa in opera, non vi siano più superamenti dei VLI (e dei VA). Come si evince dai progetti pubblicati, diversi edifici e terreni risultano ancora esposti a rumori. Nel caso di nuove costruzioni e di modifiche agli edi-

⁵ Si osserva che il Modello cantonale di traffico non considera la futura struttura viaria del Piano di Magadino a seguito della ristrutturazione del collegamento A2-A13.

fici esistenti in zone esposte a rumori eccessivi le spese per proteggersi dal rumore sono a carico dei proprietari dei fondi.

Questo documento citato rimane dunque il riferimento principale per conoscere lo stato di inquinamento fonico dovuto alla linea ferroviaria.

3.5.3. Piano del traffico

a Calibri e arretramenti

Il piano regolatore in esame è interessato da diversi progetti stradali che sono soggetti alla procedura di pubblicazione prevista dalla Legge sulle strade. Tali indicazioni tecniche verranno verificate al momento della presentazione di progetti concreti.

In particolare si segnala il by-pass in direzione Bellinzona-Locarno in aggiunta alla rotonda "Pergola" già esistente a Quartino. Questo intervento non è ripreso nel Piano del traffico di Magadino ancorché già oggetto di un progetto autorizzato e cresciuto in giudicato.

Il CdS modifica d'ufficio i Piani grafici adattando l'ingombro del sedime stradale in quella tratta sulla base del progetto approvato.

Il CdS osserva che lungo la strada cantonale sono state fissate delle linee di arretramento e delle linee di costruzione fissandole apparentemente arbitrariamente a distanze diverse rispetto ai due lati della strada, senza quindi un concetto uniforme di fronte urbano. In alcune tratte le linee di arretramento seguono l'andamento degli edifici esistenti, cambiando poi repentinamente le distanze senza un preciso disegno.

Non essendo quindi giustificato una tale variazione, il CdS non approva le linee di arretramento e le linee di allineamento/costruzione lungo la strada cantonale e rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 della LALPT, al fine di studiare con un preciso disegno il fronte lungo la strada cantonale prevedendo le eventuali deroghe alla distanza minima (4.00 ml) laddove queste si giustificano.

Come previsto dalle NAPR, in assenza delle linee di arretramento vale quanto previsto dall'art. 55.

Nell'ambito dello studio dei Piani Particolareggiati e della fascia della riva lago, il Comune potrà, motivando la richiesta, proporre degli allineamenti o delle deroghe da tale distanza.

Il CdS osserva che graficamente, nei Piani delle zone, sono state lasciate bianche le superfici relative alle infrastrutture viarie. Per ovviare a questo vuoto giuridico/formale, il CdS inserisce d'ufficio nei Piani delle zone le superfici rappresentate come sentieri nel Piano del traffico e per le quali è stabilita anche una linea di arretramento in "strade/viottoli" mentre le altre superfici vengono inserite nella zona di utilizzazione a cui appartengono.

b Posteggi

In generale, il Consorzio ha confermato i posteggi previsti dall'attuale PR.

Nel Rapporto di pianificazione vengono elencati per le varie Sezioni le modifiche rispetto a quanto già previsto nel PR in vigore e quanto già realizzato.

In generale, il CdS non ha particolari osservazioni in merito alla delimitazione dei posteggi per le singole Sezioni.

Tuttavia, il CdS ritiene di dover entrare nel merito della definizione dell'ampliamento del posteggio P2 (100) ubicato tra la strada cantonale e la linea ferroviaria all'ingresso della Sezione di Magadino. Il Consorzio giustifica tale ampliamento con la volontà di potenziare le attività sportive e in particolar modo il relazione al futuro progetto del Parco di Magadino. Il Consorzio sostiene che il vincolo in vigore si è dimostrato insufficiente in diverse occasioni.

Il CdS ritiene non sufficienti le giustificazioni espresse dal Consorzio per poter delimitare un posteggio da 100 stalli. Una tale infrastruttura necessita di un dettagliato calcolo del fabbisogno in base del RCPP e delle norme VSS tenendo conto anche della riduzione sulla base del livello di qualità del trasporto pubblico. Ciò in relazione alla funzionalità del posteggio e quindi della presenza del centro sportivo e del Parco di Magadino.

Si segnala che tale posteggio risulta essere ubicato in una posizione delicata sia per l'eventuale attraversamento dei pedoni (che dalle indicazioni di PR si dovrebbe risolvere con la realizzazione del sottopassaggio) sia per l'accesso veicolare al posteggio stesso.

Per le ragioni suddette, il CdS non approva l'ampliamento del P2 nella Sezione di Magadino che mantiene la sua attuale destinazione agricola (vedi Allegato 59).

Si segnala che per la Sezione di Piazzogna, il Consorzio ha elaborato un apposito calcolo del fabbisogno per delimitare due nuovi posteggi, oggetto tra l'altro di ricorso (per questo aspetto si rimanda al cap. 4). In particolare, il posteggio P3 (8) dovrebbe servire il nuovo parco dello stagno Paron. Il CdS ricorda che il comparto dello stagno è un'area protetta e non un parco fruibile al pubblico. Detto ciò la realizzazione di nuovi posteggi non risulta essere sufficientemente giustificato in relazione ad un interesse pubblico prevalente. Il posteggio P3 (8) non è quindi approvato e la sua superficie inserita d'ufficio in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche.

Si segnala che nel Programma di realizzazione relativo alla Sezione di S. Abbondio al punto 3. Posteggi è stato indicato erroneamente il posteggio sul fmn 442 anziché fmn 180.

3.5.4. Piano delle attrezzature e degli edifici pubblici

Per il territorio comunale in oggetto il tema delle attrezzature pubbliche risulta essere uno degli elementi cardine del PR stesso.

Tra queste vi sono infatti, come anche descritto nel Rapporto di pianificazione, delle strutture di valenza regionale importanti, motivo anche per le quali è stato istituito il Consorzio stesso, e altre di valenza locale.

Nelle prime vengono di fatto ricondotte tra le altre:

- il centro sportivo regionale a Magadino-Quartino (AP 7) il cui perimetro viene esteso a ovest fino a comprendere tutto il fmn 79. Il CdS non ha particolari osservazioni e approva il vincolo;
- il centro regionale polivalente e centro raccolta separata dei rifiuti di interesse regionale ubicato (EP 7) presso il centro Hagmann a Magadino. Il CdS non ha particolari osservazioni e approva il vincolo;
- la sede subacquei del Gambarogno (EP 2) a Piazzogna che come riportato nel Rapporto di pianificazione risulta essere ubicata in parte su sito demaniale. La stessa, già non condivisa dal DT nell'ambito dell'EP viene riproposta in sede di revisione del PR. Il Consorzio stesso sostiene che la struttura stessa, oltre a presentare problemi funzionali (esondazione del lago), non è decorosa in relazione alla situazione paesaggistica in cui è inserita. La struttura dovrà essere riedificata privilegiando un rapporto urbanistico con la strada (vedi pag. 96 Rapporto di pianificazione).

Innanzitutto, il CdS si interroga sulla bontà del vincolo pianificatorio e richiama integralmente le osservazioni formulate dal DT con esame preliminare del 18 giugno 2001 (vedi pag. 25). In quella sede si scriveva infatti che:

"Nell'ambito di questa necessità di coordinazione, poco convincenti e parziali (anche se indubbiamente si risolverebbe in modo comodo una situazione abusiva che dura da oltre vent'anni) risultano le motivazioni per il risanamento pianificatorio e legale della sede della SUB Gambarogno. Viene infatti messo in evidenza l'interesse pubblico per le attività svolte dalla società e i vantaggi funzionali e logistici della sede, tralasciando che la SUB svolge diverse attività, indubbiamente tra di loro connesse, ma dei quali solo il salvataggio può vantare un vero e proprio ruolo di interesse pubblico. L'esecuzione di lavori in acqua su incarico di terzi e a pagamento non si distingue infatti da analoghe attività di ditte private e anche la gestione delle boe (del resto anch'esse posate senza permesso fuori dalle zone destinate a tale scopo) può essere utile per l'economia turistica, ma non può avere la pretesa di essere codificata con l'accezione di interesse pubblico.

Altre attività hanno carattere puramente sportivo anche se d'aiuto per gli interventi di salvataggio. Non viene neppure considerato che non tutte queste attività devono forzatamente essere esercitate nello stesso luogo e che solo alcune delle strutture e impianti necessitano un diretto contatto con il lago.

La carenza più evidente nella ponderazione dei vari interessi è però la mancanza di qualsiasi riferimento all'impatto paesaggistico e naturalistico causato dalle costruzioni e dalle attività connesse. (...) "

In ragione di queste considerazioni, il DT richiedeva al Consorzio di riesaminare attentamente gli aspetti legati a tale problematica e di proporre una soluzione alternativa.

Infatti, considerata la morfologia e l'ubicazione della riva in quel punto molto esposta alla vista del lago, in prossimità dell'area boschiva e del lido comunale, l'interesse della sua salvaguardia è da contrapporre unicamente all'interesse pubblico per le attività di salvataggio, le cui indispensabili strutture si limitano ad un pontile d'ormeggio e un locale di deposito per il materiale di soccorso.

Per tutti i motivi suddetti e in particolare per la mancanza di interesse pubblico del vincolo stesso in qualità di sede di un'Associazione, per l'assenza di un'analisi delle ubicazioni alternative richiesta e in conformità con quanto già indicato in sede di EP, il CdS non approva il vincolo EP 2 – Sede subacquei del Gambarogno e modifica d'ufficio l'art. 49 NAPR (vedi Allegato 60).

- Strutture sociosanitarie: il Consorzio prevede nella Sezione di Piazzogna la zona EP 1 – Strutture socio sanitarie. Tale vincolo deriva dall'allora presenza del centro socio psichiatrico Alabardia. Tale struttura di interesse pubblico non è più ad oggi funzionante e lo stabile risulta essere inutilizzato. I proprietari dei fondi si trovano quindi un vincolo di carattere pubblico non più attuale (per il ricorso si rimanda al cap. 4). Il Consorzio stesso nell'ambito delle osservazioni al ricorso dei proprietari dei fondi chiede al CdS di eliminare il vincolo. Prima di entrare nel merito dell'opportunità del mantenimento dell'edificio pubblico il CdS ritiene di dover evidenziare alcuni aspetti relativi alle caratteristiche e all'ubicazione della zona. Il vincolo infatti interessa il fmn 234, fmn 233, fmn 232, fmn 231, fmn 823 e fmn 230 i quali costituiscono attualmente un'unica entità territoriale costituita dalla struttura medica (composta da un grande edificio) e il suo parco. Da un punto di vista urbanistico questo comparto ha quindi una sua caratterizzazione e un certo inserimento paesaggistico che lo rendono peculiare. Si osserva inoltre che la zona è ubicata proprio a ridosso della linea ferroviaria e pertanto soggetta all'inquinamento fonico proveniente dalla stessa. Il CdS comprende i motivi per i quali il Consorzio chiede l'annullamento del vincolo pubblico, tuttavia in base all'autonomia comunale, non essendo il CdS autorità competente per la pianificazione locale, non può non approvare il vincolo pubblico e assegnare al comparto una nuova destinazione d'uso. Le superfici interessate non saranno più destinate ad infrastrutture sanitarie ragione per cui il CdS non approva il vincolo EP 1 della Sezione di Piazzogna e, ai sensi dell'art. 37 della LALPT, rinvia gli atti al Comune al fine di proporre la destinazione d'uso più idonea. Il CdS modifica anche d'ufficio l'art. 49 NAPR stralciando il vincolo (vedi Allegato 61). Il CdS invita il Comune a tener conto, nell'ambito degli studi per la determinazione della destinazione d'uso più idonea, sia degli aspetti urbanistici di unitarietà del comparto (parte edificata e parte libera) sia della presenza della linea ferroviaria.
- La zona AP1-riva naturale pubblica della Sezione di San Nazzaro sul delta in località Molinetto: il Consorzio ha ridotto notevolmente la superficie de-

stinata ad attrezzature pubbliche destinandola alla zona residenziale rispetto al vincolo pubblico presente nel PR in vigore. Tale superficie risulta essere rilevante per l'accesso al lago e la relazione con la passeggiata. Il CdS ritiene che l'eventuale riduzione di questo spazio debba rientrare nel concetto più generale che il comune dovrà sviluppare della riva del lago e della passeggiata (vedi cap. 3.5.2.d). Per questi motivi il CdS non approva il vincolo AP1-riva naturale pubblica riportata nell'Allegato 62 e mantiene in vigore il PR 85.

- La zona AP 10 della Sezione di Gerra è stata riportata in legenda ma non compare nei piani. Considerandolo un errore grafico il CdS stralcia d'ufficio la zona AP 10 dalla legenda del Piano grafico.
- Anche l'Oratorio di Sant'Anna a Indemini sul fmn 858 ubicato lontano dal nucleo di Indemini e trattandosi di una microzona edificabile, il CdS la stralcia e la inserisce in zona agricola.

Per tutte le altre AP-EP di carattere pubblico di interesse regionale, il CdS non ha particolari osservazioni e le approva.

Il CdS ricorda che il 17 dicembre 2009, il Gran Consiglio ha approvato il PUC discarica per materiali inerti di Magadino-Quartino. Essendo il PUC uno strumento sovraordinato alla pianificazione locale, il CdS inserisce d'ufficio il perimetro del PUC discarica per materiali inerti di Magadino-Quartino (vedi Piano A Allegato).

Si rende noto anche che, il Dipartimento del territorio (DT) sta compiendo degli studi a livello cantonale, per determinare i luoghi destinati al trattamento degli scarti vegetali con l'obiettivo di organizzare il trattamento di tali materiali a livello sovracomunale. Ciò con l'obiettivo di evitare la proliferazione incontrollata di piccoli impianti comunali il cui funzionamento e/o ubicazione si rivelano spesso problematici.

A tal proposito, il nuovo Comune di Gambarogno propone una nuova piazza di compostaggio nel territorio dell'ex-Comune di Magadino, presso Quartino (zona AP 11).

Considerando che con tale dicitura il Consorzio intendeva definire un centro di raccolta del verde e non un impianto di compostaggio, il CdS modifica d'ufficio la dicitura della zona AP 11, da Piazza per il compostaggio a Centro di raccolta del verde, della Sezione di Magadino e l'art. 49 delle NAPR.

Il Consorzio propone anche una rete di strutture di carattere pubblico/turistico rappresentate dagli ostelli. Il Consorzio propone un ostello a Caviano, due a Magadino (uno alle porte del Parco di Magadino e uno nel nucleo di Orgnana) e due a Indemini (uno in località Lüera e uno in località Sciaga).

In generale, data la volontà da parte del Consorzio, confermata dal Comune, di portare avanti la politica turistica del territorio comunale anche per un'utenza più giovane, il CdS ritiene che tale proposta meriti di essere sostenuta. Tuttavia il CdS rimanda, per l'ostello ubicato a Sciaga, al cap. 3.5.2.b in cui non viene approvata la zona edificabile a Sciaga.

Il PR in revisione indica, nei Piani grafici della Sezione di Caviano, il tracciato della teleferica esistente senza fornire ulteriori indicazioni. Poiché tale infrastruttura non riveste un interesse di carattere pubblico, tale indicazione non può essere riportata nel PR e non necessita di un articolo di norma che ri-

chiama l'indicazione del tracciato nel Piano. Di conseguenza, poiché l'infrastruttura non ha valenza pianificatoria, il CdS stralcia dai Piani grafici della Sezione di Caviano il tracciato della teleferica, inserisce d'ufficio in zona agricola la superficie indicata con tale destinazione d'uso e modifica d'ufficio l'art. 50 NAPR.

Lo stesso discorso vale per le teleferiche, in questo caso indicate oltretutto come private, nei Piani grafici della Sezione di Vira Gambarogno e di Magadino. Il CdS stralcia dai Piani grafici della Sezione di Vira Gambarogno il tracciato della teleferica.

Di conseguenza il CdS, per le medesime considerazioni, stralcia anche la teleferica tra Indemini e Sciaga riportata nel Piano del paesaggio in scala 1:11'000.

In generale, gli articoli 49, 50 e 51 NAPR disciplinano le attrezzature e gli edifici pubblici e privati di interesse pubblico. Tale normativa risulta essere molto generale e non definisce i parametri per le singole zone. Quest'aspetto, infatti, viene disciplinato dall'art. 52 NAPR il quale rimanda o ai PP o ad una variante di PR. Tale formulazione non è corretta e accettabile da un punto di vista pianificatorio in quanto per ogni AP-EP il Comune dovrebbe effettuare una variante di PR che ne determini indici e parametri urbanistici. Il Comune, fissando i contenuti delle diverse AP-EP deve stabilire anche i parametri edificatori. Il Comune dovrà quindi effettuare una variante di PR, entro 12 mesi dalla presente approvazione, modificando l'art. 49 e 50 delle NAPR specificando per ciascun edificio di carattere pubblico i parametri urbanistici idonei e stralcia l'art. 52 delle NAPR.

3.5.5. Domanda di dissodamento

In termini generali, giusta l'articolo 3 LFo, l'area forestale non va diminuita. La foresta deve venire conservata quale ambiente naturale di vita e nella sua estensione e ripartizione geografica. Deve inoltre poter continuare a svolgere le sue funzioni protettive, sociali ed economiche (cfr art. 1 cpv 1 LFo; DTF 117 lb 327 consid. 2). Ne consegue che i dissodamenti sono di principio vietati (art. 5 cpv 1 LFo). Si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo (art. 4 LFo).

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

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

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

Perché la legge raggiunga il suo scopo, cioè la conservazione dell'area boschiva, è necessario che le autorizzazioni di dissodamento siano concesse solo in via eccezionale e secondo severi criteri. L'interesse a conservare intatta la foresta viene assunto in ogni caso come dato e non deve essere dimostrato neanche quando si tratta di una ben determinata area destinata al dissodamento. Molto più importante, invece, è dimostrare che le ragioni del dissodamento sono preponderanti rispetto all'interesse a conservare la foresta. L'imperativo di conservare quest'ultima vale indipendentemente dallo stato, dal valore e dalla funzione dell'area in questione e si estende anche a parcelle di bosco piccole o non curate (DTF 117 lb 327 consid. 2). A norma dell'art. 7 cpv 1 LFo, ogni dissodamento va compensato in natura nella medesima regione. Eccezionalmente tale compenso può effettuarsi in altre regioni per riguardo ad aree agricole privilegiate oppure a zone di pregio ecologico o paesistico particolare (art. 7 cpv 2 LFo). Giusta l'art. 7 cpv 3 LFo, invece del compenso in natura, in casi eccezionali, è possibile adottare provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio. Giusta l'art. 14 RLCFo, all'istante che non è in grado di provvedere al rimboschimento di compensazione è fatto obbligo di versare una tassa, destinata a interventi in altre regioni approvati dalla Sezione. Giusta l'art. 15 RLCFo, è prelevato pure un contributo di compensazione, equivalente alla metà della differenza tra il valore di stima ufficiale della superficie boschiva ed il valore assunto a seguito della nuova utilizzazione, dedotti i costi del compenso di cui all'art. 14 RLCFo. Giusta l'art. 11 cpv 1 OFo, l'obbligo di fornire il compenso in natura o di assumere provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio deve essere menzionato nel registro fondiario su indicazione dell'autorità forestale cantonale competente.

Nel caso specifico, il dissodamento a carattere definitivo di 347 mq di bosco è richiesto per la realizzazione di 19 nuovi posteggi pubblici in località "Corognola", in territorio di Vira Gambarogno (capacità prevista: 14 posti auto), e in località "Chimp", in territorio di San Nazzaro (5 posti auto). La realizzazione del progetto richiede il dissodamento di un bosco misto di latifoglie a dominanza di castagno, avente un'età di 60-80 anni, il quale svolge prevalente funzione paesaggistica. Le opere previste sono vincolate all'ottenimento di una deroga al divieto di dissodamento sancito nell'art. 5 LFo. Le condizioni generali da ottemperare cumulativamente per l'ottenimento di una simile deroga, esposte nel considerando precedente, vengono qui di seguito analizzate.

Nel merito del dissodamento definitivo di 103 mq di bosco per la realizzazione di 14 posteggi in territorio di Vira Gambarogno, previsto sul mappale n. 78, la necessità preponderante rispetto all'interesse alla conservazione del bosco è data dal fatto che gli interventi previsti dal PR mirano, tra gli altri aspetti, ad una rivalorizzazione urbanistica dei nuclei storici, attraverso il recupero degli spazi liberi mediante progetti di riqualifica e di arredo. Nel caso della piazzetta di Corognola, un simile intento comporta la necessità di eliminare i posteggi esistenti, peraltro poco funzionali da un punto di vista pratico. Le esigenze di posti macchina, tenuto conto degli insediamenti esistenti nel nucleo storico, e tenuto conto dei fondi non accessibili direttamente con veicoli a motore, ammontano a ca. 20 unità. L'ubicazione vincolata relativa può essere riconosciuta siccome la distanza dal nucleo è ragionevole, vengono occupati scorpi di terreno di estensione ridotta che non consentirebbero alcuna edificazione, e i posteggi previsti non comportano soluzioni progettuali troppo onerose o complesse. La congruenza con la pianificazione del territorio è data dal fatto che, come già sottolineato, gli interventi sono previsti nell'ambito della revisione del PR consortile. Il dissodamento in esame non comporta infine pericoli per l'ambiente e tiene conto in modo adeguato delle esigenze della protezione della natura e del paesaggio, a condizione tuttavia che tra il posteggio e il corso d'acqua venga mantenuta una fascia di rispetto larga almeno 5 metri, misurati dal piede dell'argine, conformemente ai disposti dell'art. 21 dell'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA) e relative direttive federali.

Nel merito del dissodamento definitivo di 244 mq di bosco per la realizzazione di 5 ulteriori posteggi in territorio di San Nazzaro, previsto sui mappali n. 172 e n. 1'397, la necessità preponderante rispetto all'interesse alla conservazione del bosco è riconducibile al fatto che lungo la strada cantonale San Nazzaro-Vairano, dopo il nucleo di "Mossana" in località "Chimp", sono recentemente sorte diverse residenze senza accesso veicolare diretto. Ne consegue che si assiste allo stazionamento abusivo di veicoli lungo la strada cantonale, con evidenti effetti negativi per la sicurezza dei pedoni e per la fluidità del traffico veicolare. Le esigenze di posti macchina, tenuto conto degli insediamenti esistenti e tenuto conto del fatto che – considerati sia la forte pendenza, sia l'elevato grado di edificazione – la realizzazione di un'eventuale strada d'accesso è perentoriamente da escludere, ammontano a 5 unità. L'ubicazione vincolata relativa può essere riconosciuta siccome la distanza dalle abitazioni di cui sopra è ottimale, e che verrebbe occupato un sedime situato all'interno di un tornante. Anche nella fattispecie la congruenza con la pianificazione del territorio è data dal fatto che il dissodamento per questi posteggi è coordinato con la revisione del PR consortile dei Comuni del Gambarogno. Il dissodamento in esame non comporta nessun pericolo per l'ambiente

e tiene conto in modo adeguato delle esigenze della protezione della natura e del paesaggio.

Si rileva infine, per quanto concerne la compensazione dei dissodamenti, che un rimboscimento nella stessa zona (giusta l'art. 7 cpv. 1 LFo) non potrebbe essere preso in considerazione. Nel Gambarogno si assiste infatti ad un importante incremento spontaneo della superficie boschiva. Anche l'attuazione di un compenso reale dell'area dissodata in un'altra regione (ai sensi dell'art. 7 cpv. 2 LFo) avrebbe poco senso, considerato l'elevato tasso di boscosità del Cantone. Sulla scorta di queste considerazioni, si ritiene che nel caso specifico si possa eccezionalmente desistere dal compenso in natura. L'istante dovrà pertanto versare una tassa di compensazione pari a fr. 10.- per mq dissodato, che saranno destinati alla realizzazione di progetti a favore della protezione della natura e del paesaggio approvati dalla Sezione forestale, secondo quanto previsto dall'art. 7 cpv. 3 LFo.

Considerato che il dissodamento è richiesto per un'opera pubblica, si rinuncia al prelievo del contributo di compensazione (art. 15 cpv. 3 RLCFo).

Sulla base di quanto suddetto il CdS ritiene che siano adempiute le condizioni per la concessione del dissodamento richiesto.

3.5.6. Protezione civile

Nell'ambito dei compiti in materia di protezione civile (PCi) i Comuni devono procedere alla realizzazione di un rifugio pubblico per la propria popolazione che ne è attualmente sprovvista.

Tenuto conto dei dati relativi alla popolazione e ai rifugi realizzati nel settore abitativo e lavorativo, rilevati durante i corsi di pianificazione e attribuzione (PIAT) attualmente in fase di aggiornamento e coordinati dalla Regione Locarno e Valle Maggia, la situazione può essere così stimata:

Caviano

Popolazione	111	
Posti protetti (settore abitativo)	- 14	
Disavanzo totale	97	grado di copertura del 12.6%
Posti protetti (settore lavorativo)	- 0	
Disavanzo totale	973	grado di copertura del 12.6%

Gerra Gambarogno

Popolazione	302	
Posti protetti (settore abitativo)	- 173	
Disavanzo totale	129	grado di copertura del 57.3%
Posti protetti (settore lavorativo)	- 0	
Disavanzo totale	129	grado di copertura del 57.3%

<u>Indemini</u>		
Popolazione	44	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 0</u>	
Disavanzo totale	44	grado di copertura del 00.0%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>- 0</u>	
Disavanzo totale	44	grado di copertura del 00.0%

<u>Magadino</u>		
Popolazione	1604	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 1032</u>	
Disavanzo totale	572	grado di copertura del 64.3%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>- 47</u>	
Disavanzo totale	525	grado di copertura del 67.3%

<u>Piazzogna</u>		
Popolazione	375	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 292</u>	
Disavanzo totale	83	grado di copertura del 77.9%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>- 0</u>	
Disavanzo totale	83	grado di copertura del 77.9%

<u>S. Abbondio</u>		
Popolazione	139	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 11</u>	
Disavanzo totale	128	grado di copertura del 7.9%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>- 0</u>	
Disavanzo totale	128	grado di copertura del 7.9%

<u>S. Nazzaro</u>		
Popolazione	714	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 441</u>	
Disavanzo totale	273	grado di copertura del 61.8%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>- 0</u>	
Disavanzo totale	273	grado di copertura del 61.8%

Vira Gambarogno

Popolazione	662	
-------------	-----	--

Posti protetti (settore abitativo)	- 188	
Disavanzo totale	474	grado di copertura del 28.4%
Posti protetti (settore lavorativo)	- 0	
Disavanzo totale	474	grado di copertura del 28.4%

Si ricorda che nell'ambito della nuova "Legge federale della protezione della popolazione" (LPPC - entrata in vigore nel 2004), che fissa tra l'altro una ridefinizione delle competenze tra Confederazione - Cantone - Comuni, è stabilito che la realizzazione dei rifugi pubblici non è più sussidiata dalla Confederazione.

La regolamentazione sull'utilizzo dei contributi sostitutivi per la realizzazione dei rifugi pubblici è stata definita con l'entrata in vigore il 01 luglio 2008 della nuova "Legge sulla protezione civile (LPCi)" e del relativo "Regolamento sulla protezione civile (RPCi)".

Per quanto concerne gli impianti di condotta e del servizio sanitario di valenza regionale, la pianificazione nella Struttura Q25, della quale fanno parte i Comuni del Gambarogno, tutti gli impianti sono stati realizzati.

Si segnala che nel Rapporto di pianificazione non sono state individuate delle nuove superfici da destinare ad accogliere dei rifugi pubblici.

Lo studio di una pianificazione particolareggiata delle zone di valutazione, allestita dalla SMPP in collaborazione con la Regione di PCI, permetterà di verificare l'effettivo fabbisogno in posti protetti.

3.5.7. Norme di attuazione

Con la revisione di PR in approvazione, il Comune ha altresì adeguato il palinsesto normativo del Piano regolatore in funzione della nuova pianificazione proposta in questa sede.

Qui di seguito sono esposte le modifiche delle Norme di attuazione che si rendono necessarie per ragioni formali o di legalità. Le parti aggiunte o modificate sono indicate in grassetto o a carattere barrato.

a Art. 2

Sulla base di quanto previsto dall'art. 28 della LaLPT nella documentazione di PR è previsto anche il Piano indicativo dei servizi pubblici, presentato dal Consorzio. Trattandosi di una modifica formale, il CdS completa d'ufficio l'elenco dei piani costitutivi.

Art. 2 Componenti

1. Il piano regolatore è composto dalla seguente documentazione:
 - a. Le rappresentazioni grafiche vincolanti:
 - piano del paesaggio 1:11'000;
 - [...]
 - piano tecnologico 1:2'000/1:3'000.

b Art. 4

Art. 4 Ambiti necessari ai corsi d'acqua

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

[...]

2. ~~Il limite esterno dell'ambito necessario al corso d'acqua va stabilito in modo dettagliato caso per caso in base allo schema di calcolo riportate nell'ordinanza federale sui corsi d'acqua. Gli ambiti necessari ai corsi d'acqua sono di principio riportati nei Piani delle zone e nei Piani del paesaggio. Gli stessi non sono riportati graficamente nei casi di aree intensamente edificate o prive di conflitti particolari (ad esempio in zona forestale).~~

[...]

3. [...]

4. Nel caso in cui l'ambito necessario ai corsi d'acqua è riportato nei Piani grafici, vale l'arretramento disegnata. In casi eccezionali il Municipio, sentita l'Autorità cantonale competente, può concedere deroghe.

Nei casi in cui l'ambito necessario ai corsi d'acqua non è riportato nei Piani grafici, si applica l'art. 34 RLE e sarà l'Autorità cantonale competente a valutare ogni singolo caso.

c Art. 7

Il Consorzio ha inteso disciplinare mediante questo articolo le sopraelevazioni di edifici realizzati prima e dopo il PR 85 che non rispettano le distanze prescritte nelle singole zone di utilizzazione.

Il Consorzio ha però disciplinato in modo diverso gli edifici sorti prima e dopo il PR 85 obbligando i primi a rispettare le altezze massime di zona e le distanze minime verso un fondo aperto e verso un edificio esistente (riprendendo quanto previsto dalla Legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero – LOC), mentre per i secondi non vi è alcuna prescrizione da rispettare.

Da un punto di vista tecnico non risulta accettabile che, senza alcuna valida giustificazione, alcuni edifici possano superare l'altezza stabilita nelle prescrizioni di zona e che non debbano rispettare nemmeno le distanze minime imposte dalla LOC.

Inoltre risulta anche lesa il principio della parità di trattamento in quanto i proprietari di edifici realizzati dopo il PR del 1985 risultano non essere soggetti nemmeno a delle prescrizioni minime che garantiscono comunque una certa vivibilità degli edifici ubicati sui fondi adiacenti. Per queste ragioni, il CdS modifica d'ufficio l'art. 7 NAPR aggiungendo anche per gli edifici realizzati dopo il PR 1985 ubicati ad una distanza da confine e tra edifici inferiore alle prescrizioni di zona le distanze minime verso un fondo aperto e verso edifici esistenti così come previsto per gli edifici realizzati prima del PR 85.

Art. 7 Distanze

1. Valgono le seguenti distanze:

a. Verso fondi privati

[...]

d. Sopraelevazioni di edifici preesistenti:

- edifici residenziali sorti prima del 12 luglio 1985, posti ad una distanza inferiore rispetto alle prescrizioni di zona, possono essere sopraelevati di m. 3.00 sull'ingombro esistente, nel rispetto delle altezze massime di zona e delle seguenti distanze minime
 - . m 1.50 verso un fondo aperto;
 - . m 4.00 verso un edificio esistente;
- edifici residenziali sorti dopo il 12 luglio 1985, ubicati ad una distanza da confine e tra edifici inferiore a ~~quanto prescritte~~ **alle prescrizioni di zona**, possono essere sopraelevati di m 3.00 sull'ingombro esistente, **nel rispetto delle altezze massime di zona e delle seguenti distanze minime**
 - . m 1.50 verso un fondo aperto;
 - . m 4.00 verso un edificio esistente.

d Art. 8

Il Consorzio, senza alcuna valida giustificazione, concede agli edifici esistenti prima del PR 85 di essere trasformati nella loro totale volumetria in deroga all'i.s. della zona di utilizzazione corrispondente.

Si ricorda che, in generale, l'istituto della deroga ha lo scopo di consentire eccezioni quando, in casi particolari, una rigida applicazione del regime ordinario si riveli eccessivamente gravosa per il singolo senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi. Con questo istituto si introduce un elemento di flessibilità al fine di evitare che, in singoli casi, la legge divenga inutilmente rigorosa e quindi ingiusta (A. Scolari, op. cit., ad art. 2 LE, n. 692 segg.). Trattasi quindi di eccezioni in favore di coloro ai quali l'ordinamento pianificatorio impone delle restrizioni rivelatesi troppo gravose: l'autorità d'applicazione, il Municipio, è quindi chiamata, a determinate condizioni e con un certo potere di apprezzamento, a porvi rimedio.

In mancanza di solide motivazioni che giustifichino una tale deroga, il CdS non approva pertanto il principio di deroga sancito nell'art. 8 NAPR e stralcia l'articolo dalle NAPR.

Art. 8 Trasformazioni di edifici esistenti prima del luglio 1985

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

e Art. 17

Con l'art. 17 il Consorzio disciplina il concetto di molestia e gli aspetti fonici del PR. Il CdS tende a precisare per maggior chiarezza che il concetto di molestia descritto non è relativo solo agli aspetti ambientali ma, giustamente, è inteso in senso più generale.

I cpv 2 e 3, invece sono relativi ad aspetti ambientali e più precisamente all'inquinamento fonico. In particolare, il cpv 3 fa riferimento alle zone edificabili esposte a immissioni foniche provenienti dalla strada cantonale (per gli aspetti di dettaglio si rimanda al cap. xxx) e si fa riferimento al GdS II. Tuttavia non tutte le zone di utilizzazione interessate dalle immissioni foniche elevate hanno un GdS II, come ad esempio la zona artigianale e di servizio a Magadino a cui è assegnato il GdS III. Appare pertanto errato il riferimento nella norma. Trattandosi quindi di un errore formale, il CdS modifica d'ufficio la norma stralciano il riferimento al GdS.

Art. 17 Molestia

1. [...]

3. Il Piano delle zone riporta il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalla strada cantonale.

Le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione definiti dal GdS II del GdS della rispettiva zona di utilizzazione. [...]

f Art. 19

Nell'articolo si fa riferimento ai Comuni e Municipi del Gambarogno. Si considera un errore di trascrizione dovuto alla successiva aggregazione comunale. Il CdS effettua le modifiche formali all'articolo.

Art. 19 Zona di protezione generale della natura e del paesaggio

1. La zona di protezione generale della natura e del paesaggio comprende tutto il territorio montano dei Comuni del Comune del Gambarogno.
2. Per la zona di protezione generale della natura e del paesaggio valgono le seguenti prescrizioni:
 - [...]
 - ~~i Municipi provvedono~~ **il Municipio provvede**, con opportune misure, al mantenimento [...]

g Art. 21

Art. 21 Zone di protezione della natura di importanza cantonale e federale

1. Comprensorio delle Bolle di Magadino
[...]
2. Zone di protezione della natura - ZPNC
[...]
Le zone di protezione della natura sono definite come:
 - ZPNC1: zona umida e sito di riproduzione dei rettili in località stand di tiro a Quartino,
 - [...]
 - ~~ZPNC5: stagno del "Paron" a Piazzogna (oggetto n. TI 171, Inventario federale dei siti di riproduzione d'anfibi di importanza nazionale).~~
3. **Comprensorio dello Stagno Paron**
All'interno del comprensorio dello Stagno Paron valgono i disposti del relativo Decreto di protezione del 7 novembre 2006.
Sul Piano del paesaggio 1:2'000 della Sezione di Piazzogna sono indicati:
 - il limite dell'area protetta;
 - la zona nucleo.
4. **I singoli oggetti d'importanza federale e cantonale**
I rifugi dei chirotteri:
 - N. 1870 importanza nazionale - Campanile Chiesa S. Maria Maddalena - Vira
 - N. 559 importanza cantonale - Casa comunale - Gerra
 - N. 867 importanza cantonale - Campanile Chiesa S. Carlo - Magadino

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

[...]

h Art. 22

Sulla base di quanto riportato al cap. 3.5.1.f il CdS completa l'articolo di norma aggiungendo i singoli riferimenti relativi ai rifugi dei chiroterri.

Art. 22 Zone di protezione della natura di interesse locale

Le zone di tutela d'importanza locale comprendono:

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

[...]

2. I singoli oggetti d'importanza locale

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

- i corsi d'acqua e le loro rive;

[...]

- rifugi dei chiroterri

- N. 403 importanza locale - Chiesa S. Maria Nascente - Caviano
- N. 560 importanza locale - Oratorio S. Giovanni Bosco - Gerra
- N. 866 importanza locale - Campanile Chiesa delle Moline - Magadino
- N. 870 importanza locale - Casa comunale - Magadino
- N. 879 importanza locale - Passerella Isola del Trodo - Magadino
- N. 880 importanza locale - Passerella Castellaccio - Magadino
- N. 1129 importanza locale - Campanile Chiesa S. Antonio ab. - Piazzogna
- N. 1276 importanza locale - Campanile Chiesa S. Nazzaro - San Nazzaro
- N. 1277 importanza locale - Casa comunale - San Nazzaro
- N. 1278 importanza locale - Chiesa S. Antonio ab. - San Nazzaro
- N. 1279 importanza locale - Chiesa S. Rocco - San Nazzaro
- N. 1281 importanza locale - Oratorio Pio X - San Nazzaro
- N. 1285 importanza locale - Casa parrocchiale - Sant'Abbondio
- N. 1428 importanza locale - Chiesa della Maria Ausiliatrice - Vira

- N. 1560 importanza locale - Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira

i Art. 24

Sulla base di quanto riportato al cap. 3.5.2.d il CdS modifica d'ufficio l'art. 24 esplicitando la distanza minima dal lago prevista dalla Legge.

Art. 24 Le rive del lago

1. Per rive naturali del lago s'intendono le fasce lacustri fino alla quota di 194.50 m/slm.
2. Sulle rive naturali sono ammessi e promossi unicamente interventi e misure di gestione che permettano una valorizzazione naturalistica e paesaggistica, di principio si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.
3. **La distanza minima dal lago è stabilita pari a 5,00 ml dalla linea demaniale (194,50 m/slm). La linea demaniale, riportata nel Piano delle zone e nel Piano del paesaggio, è stabilita sulla base della Legge sul demanio pubblico.**

j Art. 28

Art. 28 ~~La zona di pericolo~~ **Zone soggette a pericoli naturali**

- ~~1. Le zone di pericolo delimitano le zone all'interno delle quali sono stati rilevati dei pericoli derivanti da fenomeni geologici, alluvionamento o valangari, tali da creare pericolo per le persone, gli animali o le cose.~~
- ~~2. Qualsiasi intervento all'interno delle zone di pericolo deve tenere in considerazione le conseguenze derivanti da detti pericoli.~~
- ~~3. Le domande di costruzione all'interno delle zone di pericolo causato dalla caduta sassi devono essere accompagnate da una perizia tecnica che verifichi l'effettivo grado di pericolo e eventuali misure tecniche costruttive necessarie per la sicurezza della costruzione.~~
1. **Il piano del paesaggio riporta a titolo indicativo le zone esposte a pericolo di esondazione del lago, alluvionamento, flussi di detrito, movimenti di versante e valanghe.**
2. **Nelle zone esposte a pericolo di esondazione del lago (con una quota inferiore a 198.0 m s.l.m., corrispondente al livello del lago in caso di evento centenario) per nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni dovranno essere messe in opera misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti negativi legati alla fuoriuscita del lago, ad esempio:**
 - sistema di fondazione ed impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento;
 - protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;
 - terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto delle condizioni al contorno;
 - protezione degli accessi;

- accorgimenti per impianti elettrici, riscaldamenti, depositi di olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire l'ingresso dell'acqua);
- valvole di non ritorno delle canalizzazioni.

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

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

k Art. 29

Come indicato al cap. 3.5.1.i, il CdS adegua l'art. 29 ai riferimenti legislativi e normativi in vigore.

Art. 29 Le zone di protezione delle sorgenti

1. L'area di protezione della sorgente delimita il perimetro all'interno del quale non sono ammesse attività che possono influenzare il regime e la qualità dell'acqua potabile.

Le zone di protezione delle sorgenti sono riportate nel Piano del Paesaggio.

In particolare, devono essere rispettate le ~~Directive per la determinazione dei settori delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (ottobre 1977, edizione parzialmente riveduta 1982)~~ le "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" UFAM, 2004.

[...]

I Art. 30

Come indicato al cap. 3.5.1.h, il CdS modifica d'ufficio alcuni errori e imprecisioni. Il Comune è tuttavia invitato a verificare tutti i beni culturali di interesse locale e ad aggiornare l'elenco in modo corretto.

Art. 30 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**Magadino**

— ~~Due tavole a olio (Sta Caterina e San Bernardino e pala d'altare di A. Ciseri nella Chiesa Parrocchiale di S. Carlo, mappale no. 699~~

— ~~Tela (natività) di Mauro Conconi nella Chiesa parrocchiale di San Carlo, mappale no. 699~~

Gambarogno-Vira

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

Gambarogno-Gerra

- ~~Oratorio del Crocifisso di **S. Bernardino e sacrato** a Ronco, mappale no. 521 e 522~~

- ~~Affresco raffigurante la Madonna che allatta il bambino del latte, casa di abitazione, mappale no. 543~~

Gambarogno-Indemini

- ~~Affresco raffigurante la Madonna in trono sotto baldacchino retto da due angeli di Antonio da Tradate nell'oratorio di S. Maria al della Madonna del Monte a Sant'Anna, mappale no. 858~~

b. Interesse locale**Magadino**

- Chiesa parrocchiale di San Carlo e casa **parrocchiale comunale** progettata da G. Moraglia, mappale no. 699;

- [...];

- Gruppo di case sotto la Chiesa parrocchiale di Magadino (le facciate lungo la strada), mappali no. 686, 1679, **688**, 690 e 691;

- [...]

- Cappelle cimiteriali a Magadino, mappale no. 594 **694** e 693 sub A;

- I massi coppellari, mappale no. 454 **651**;

[...]

Piazzogna

[...]

- Portale con architrave e iscrizione, mappale no.;

- [...]

- I massi coppellari, mappali no. ~~585~~

S. Nazzaro

[...]

- Edicola votiva anno 1821 a Casenzano, mappale no. ~~20~~ 421;

- [...]

- Affresco madonna del Rosario a Cadenzano, mappale no. 431;

[...]

Gerra Gambarogno

[...]

- due teste di recupero (di stucco) murate nell'edificio a Ronco, mappale no. 506;

- Le cappelle della via Crucis da Gerra verso Ronco, mappali no. ~~524~~ 495, 496, 494 490, 745, 493, 744, 743, 742, 741, 489;

- Le cappelle votive, mappali no. 786, 38, ~~739~~ 966, 734;

- I massi coppellari, mappali no. ~~6-e~~ 570.

S. Abbondio

[...]

- Oratorio dell'Addolorata al Lauro, mappale no.;

- [...]

- Gra/lavatoio, mappale no. 357-377.

[...]

Indemini

[...]

Lavatoio ~~998A~~ 216

Cappella di San Luigi, mappale no. ~~314~~ 315;

m Art. 32

Come riportato al cap. 3.5.1.g il CdS effettua delle modifiche formali all'art. 32 NAPR.

Art. 32 Zona archeologica e ritrovamenti archeologici

1) Zone di interesse archeologico

Il piano del paesaggio riporta i ritrovamenti archeologici e il limite della zona archeologica all'interno della quale sussiste la possibilità di ritrovamenti archeologici.

Le zone di interesse archeologico denominate "Mappale 459" a Caviano, "Scimiana" a Gerra, "Piodascia-Ragno" e "S. Carlo" a Magadino, "Paron" a Piazzogno, "Vairano" a S. Nazzaro, "Corognola" e "Campaccio" a Vira

sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

2) Beni archeologici

~~I contenuti archeologici sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).~~

~~Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno, scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere per ché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei beni culturali.~~

~~I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca se no di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti deve no concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, nel caso in cui sia no cessario, per uno scavo archeologico.~~

~~Qualsiasi intervento (nuove costruzioni, modifiche del terreno) di trasformazione dei sedimi inclusi nelle zone di interesse archeologiche deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio dei beni culturali.~~

~~Nell'eventualità di domanda di costruzione relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "zona di interesse archeologico".~~

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

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

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

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

n Art. 34

Nelle NAPR del PR in vigore (PR 85), infatti si tiene conto della peculiarità dei diversi nuclei che caratterizzano il territorio comunale (alcuni peraltro qualificati ISOS d'interesse nazionale). La revisione di PR propone invece un'unica norma applicabile all'insieme dei nuclei. Per quanto concerne i nuclei di Indemini, Scaiano e S. Abbondio, ancora relativamente ben conservati, l'impostazione adottata risulta quindi lacunosa e problematica.

Nel cpv 2 dell'art. 34 è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici non ancora trasformati o residenziali: le demolizioni in nucleo risultano di principio problematiche e portano ad una perdita importante del valore storico-architettonico che costituisce il pregio dei nuclei stessi. In dispositivo di norma eccessivamente permissivo, che lascia ampio margine di manovra può essere condiviso. Le demolizioni dovrebbero per contro essere ammesse unicamente in caso di comprovati problemi statici e di sicurezza pubblica.

L'articolo risulta inoltre essere poco restrittivo anche in aspetti più di dettaglio quali ad esempio i serramenti: la norma prevede infatti la possibilità di utilizzare qualsiasi materiale (p.v.c. compreso). Tale impostazione in casi come i nuclei di Indemini e di altri nuclei di pregio e ben conservati presenti sul territorio del Gambarogno non è ammissibile.

Infine, in relazione al punto 3.9 dell'art. 34 relativo ad antenne e pannelli solari la norma risulta eccessivamente lacunosa in quanto non tiene conto di vari aspetti contenuti tra l'altro nelle Linee guida pubblicate dal DT nel febbraio del 2010.

Il tema della disciplina dei nuclei storico richiede pertanto un maggior studio e approfondimento che tenga conto delle peculiarità dei diversi nuclei in base sia alla tipologia edilizia esistente sia alla storicità dei luoghi e degli edifici. Si dovrà inoltre tener conto del fatto che alcuni dei nuclei, e in particolare dei nuclei di Indemini, Magadino-Rivabella, sono stati inseriti nell'ISOS nazionale e che pertanto necessitano di una maggiore tutela, così come era previsto nel PR in vigore (PR 85).

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva l'art. 34 NAPR e ordina al Comune di elaborare, entro 12 mesi dalla presente approvazione, una variante di PR che tenga conto degli aspetti sopra menzionati. In regime transitorio il CdS mantiene in vigore, per i nuclei approvati, la disciplina prevista dal PR 85.

Art. 34 Zona dei nuclei

- ~~1. La zona dei nuclei è destinata alla realizzazione di residenze e attività economiche e artigianali non moleste o poco moleste.~~
- ~~2. In generale sono ammessi interventi di trasformazione e riattazione nel rispetto dei valori tipologici del nucleo, della composizione architettonica e della funzione urbanistica dell'edificio e degli spazi liberi circostanti. Gli ampliamenti sono ammessi quando è necessario poter disporre degli spazi minimi necessari per una abitazione di standard qualitativo comune. L'ampliamento deve integrarsi tipologicamente nella struttura originaria dell'edificio.~~

~~E' ammessa la ricostruzione di edifici già direccati la cui ricostruzione va a completare l'impianto urbanistico del nucleo.~~

~~La demolizione e la ricostruzione di edifici non ancora trasformati o residenziali è ammessa quando è dimostrato che la costruzione esistente è manifestamente inadatta ad essere trasformata o ampliata, in particolare quando le superfici abitative sono troppo piccole per cui l'ampliamento corrisponde a una nuova costruzione, o per motivi statici debitamente comprovati. La ricostruzione è ammessa sull'ingombro edificato originario.~~

~~3. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti regole urbanistiche e architettoniche:~~

~~3.1 Le linee di arretramento~~

~~Per ogni intervento devono essere rispettate le linee di arretramento stabilite dal piano del traffico e AP-EP.~~

~~3.2 Altezze~~

~~Le altezze degli edifici devono rispettare le altezze degli edifici adiacenti.~~

~~3.3 Tipologie e materiale dei tetti~~

~~Falde~~

~~Il numero, le pendenze delle falde e la direzione del colmo devono essere mantenute.~~

~~Materiali~~

~~Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:~~

~~- nel nucleo di Indemini e dei monti:~~

~~piode o tegole grigie;~~

~~- negli altri nuclei:~~

~~tegole rosse o bruno o piode.~~

~~3.4 Gronde~~

~~Le gronde (la sporgenza e il dettaglio) devono essere eseguite secondo la tipologia locale tradizionale.~~

~~3.5 Le murature~~

~~Le murature degli edifici devono essere mantenute. In caso di ricostruzione o di nuove costruzioni è ammesso l'intonaco tinteggiato con i colori tradizionali del nucleo.~~

~~3.6 Aperture~~

~~Le aperture devono essere eseguite nel rispetto della tipologia locale per quanto riguarda la proporzione delle dimensioni (verticale), la loro distribuzione sulla facciata, la profondità delle mazzette, la tipologia del davanzale e dell'architrave. Le nuove aperture devono integrarsi nel disegno generale della facciata.~~

~~3.7 Serramenti~~

~~I serramenti devono essere eseguiti in legno per forma e trattamento nel rispetto della tradizione locale o in ferro o altro materiale adeguatamente inserito nella tipologia dell'edificio.~~

~~Le ante devono essere interne, le divisioni (i piombini) nel rispetto della tipologia tradizionale del nucleo.~~

~~3.8. Balconi e terrazze~~

~~I balconi e le terrazze esistenti devono essere mantenuti nella loro tipologia e struttura architettonica originaria. Nuovi balconi e terrazze sono ammessi se inseriti in modo armonioso nella struttura della facciata.~~

~~3.9. Pannelli solari e antenne paraboliche per la ricetrasmisione~~

~~La posa di pannelli solari e di paraboliche per la ricetrasmisione è ammessa alla condizione che gli impianti siano adeguatamente inseriti~~

~~nella struttura dell'edificio, in particolare devono essere integrati nella struttura del tetto.~~

~~3.10 Arredi esterni~~

~~In generale gli spazi esterni, giardini, orti e corti come pure le strutture architettoniche quali muri a secco devono essere salvaguardati nella loro tipologia originaria.~~

~~4. Le distanze~~

~~In caso di ampliamento valgono 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.~~

~~5. In caso di ricostruzione, di demolizione e ricostruzione è obbligatoria la presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art. 26 RALE. La domanda di costruzione preliminare dovrà indicare:~~

~~- l'impianto planovolumetrico;~~

~~- l'integrazione urbanistica o planovolumetrica delle costruzioni nell'impianto del nucleo;~~

~~- le sistemazioni esterne;~~

~~- le tipologie dei materiali.~~

~~6. Grado di sensibilità al rumore: II.~~

o Art. 36

Come riportato al cap. 3.5.2.c il CdS non approva la zona dei nuclei dei monti. Di conseguenza stralcia l'art. 36 NAPR.

Art. 36 La zona dei nuclei dei monti

~~1. La zona dei nuclei dei monti è destinata alla realizzazione di abitazioni secondarie. Nei nuclei dei monti lungo la strada cantonale Indemini-Neggia è ammessa la residenza primaria.~~

~~Nel nucleo di Sciaga gli edifici sul mappale no. 675 sono destinati all'uso agricolo (stalla e caseificio).~~

~~2. Sono ammesse le trasformazioni, le ristrutturazioni e le riattazioni come pure le ricostruzioni di diroccati esistenti nel sedime esistente.~~

~~3. In generale devono essere rispettati le strutture tipologiche architettoniche esistenti.~~

~~4. Ampliamenti sono ammessi unicamente se la struttura non può essere adeguata alle necessità minime per la residenza secondaria. L'ampliamento deve integrarsi tipologicamente nella struttura originaria dell'edificio.~~

~~5. La ricostruzione dei diroccati può avvenire nell'ambito dell'ingombro originario e nel rispetto della volumetria degli edifici circostanti. In caso di ricostruzione deve essere presentata una domanda di costruzione preliminare.~~

~~6. Materiali di copertura~~

~~E' ammessa la posa di tegole grigie o piode.~~

~~7. Distanze~~

~~In caso di ampliamento valgono le seguenti distanze:~~

~~— 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.~~

~~8. Grado di sensibilità al rumore: II.~~

p Art. 40

Con la revisione del PR, il Consorzio ha determinato la conferma o meno dell'edificabilità delle zone di utilizzazione. Appare pertanto improprio inserire nella norma lo stato pianificatorio precedente. Il CdS stralcia pertanto dall'articolo il riferimento allo stato pianificatorio precedente.

Art. 40 La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche

1. La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche delimita delle fasce di transizione (già edificabili) che permettono la diversificazione del paesaggio.

[...]

q Art. 42

L'articolo 42 disciplina la Zona artigianale a Quartino ovest. Il CdS osserva un'incoerenza tra il nome della zona e i contenuti ammessi nella stessa. In particolare, si tratta dei contenuti commerciali: gli stessi infatti sono citati nel titolo ma nella descrizione delle edificazioni ammesse questi non appaiono.

Si ricorda che i contenuti di carattere commerciale, richiedono una disciplina in conformità alla scheda R8 sui GGT del Piano direttore cantonale che stabilisce i comparti entro cui gli stessi possono essere sviluppati. Nel caso di Magadino, la zona disciplinata con l'art. 42 delle NAPR non compare tra i comparti in cui sono ammessi GGT. Per queste ragioni il CdS modifica d'ufficio l'art. 42 NAPR uniformando titolo e contenuti della zona e aggiungendo la non ammissibilità di Grandi generatori di traffico in conformità alla scheda R8 del PD.

Art. 42 La zona artigianale e commerciale e dei servizi (Quartino Ovest)

1. La zona artigianale e commerciale e dei servizi è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere artigianale e di servizio a carattere molesto. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

Nella zona artigianale, commerciale e dei servizi non sono ammessi Grandi generatori di traffico ai sensi della scheda R8 del PD.

r Art. 43

A differenza dell'articolo 42 delle NAPR, sopra descritto, l'art. 43 ammette invece oltre che contenuti industriali e artigianali (come indica il titolo della zona) anche contenuti commerciali. Anche in questo caso, analogamente a quanto scritto per l'art. 42 NAPR, il CdS uniforma titolo e contenuti della norma e specifica la non ammissibilità di Grandi generatori di traffico.

Art. 43 La zona industriale e artigianale e commerciale (Quartino Est)

1. La zona industriale e artigianale e commerciale è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere industriale, artigianale e commerciale e del terziario avanzato [...].

Nella zona industriale e artigianale e commerciale non sono ammessi Grandi generatori di traffico ai sensi della scheda R8 del PD.

s Art. 46

Come riportato al cap. 3.5.2.d il CdS non approva la zona residenziale dei monti

Art. 46 La zona residenziale dei monti

- ~~1. La zona residenziale dei Monti è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali destinate alla residenza secondaria.~~
- ~~2. A completazione dell'impianto edificato esistente sono ammesse nuove costruzioni unicamente sui fondi ancora in edificati al momento dell'entrata in vigore del presente articolo.~~
- ~~3. Le costruzioni esistenti possono essere trasformate, riattate e ampliate nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti dal presente articolo.~~
- ~~4. Non è ammessa la realizzazione di piscine.~~

5. Parametri edificatori

- ~~— altezza massima:~~
- ~~— alla gronda: m 6.00;~~
- ~~— al colmo: m 8.00;~~
- ~~— tetto a falde obbligatorio con pendenza compresa tra il 40-60%;~~
- ~~— materiale di copertura: tegole;~~
- ~~— indice massimo:~~
- ~~— occupazione: 25%;~~
- ~~— sfruttamento: 0.35;~~
- ~~— distanza minima dai confini: m 3.00.~~

~~6. Grado di sensibilità al rumore: II.~~

t Art. 47

Come riportato al cap. 3.5.2.c il CdS non approva il PP3, PP4, PP5, PP8, PP9 e PP10. Di conseguenza modifica d'ufficio l'art. 47 NAPR.

Art. 47 La zona dei Piani Particolareggiati-Piani Particolareggiati

1. Il Piano delle zone definisce i comparti destinati il comparto destinato all'elaborazione di un piano particolareggiato ai sensi degli art. 54 e 55 della LALPT. L'obiettivo principale del piano particolareggiato è la valorizzazione di

alcuni comparti urbanisticamente significativi e specifici per il futuro sviluppo socioeconomico del Gambarogno.

Sono definiti i seguenti piani particolareggiati:

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

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

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

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

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

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

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

b. Il piano particolareggiato di Vira PP2

[...]

c. Il piano particolareggiato di completazione del nucleo a Fosano PP3

~~Ad est del nucleo storico di Fosano è ancora individuabile un ampio comparto ancora ineditato di una certa dimensione. Nella zona di Fosano la presenza della residenza secondaria è particolarmente importante mentre lo sviluppo della primaria non ha seguito la dinamica tipica della fascia collinare che comprende Piazzogna e Vairano. La potenzialità edificatoria del comparto, la sua adiacenza al nucleo e la necessità di stabilire delle regole urbanistiche che permettano una sua integrazione nel nucleo storico, giustificano l'elaborazione di un piano particolareggiato.~~

~~Gli obiettivi particolari:~~

- ~~— l'impianto urbanistico deve essere coerente con la struttura urbanistica del nucleo storico (completazione del nucleo);~~

- l'area è destinata alla residenza primaria;
- definizione delle aree di parcheggio, fermata bus e piazza di giro;
- definizione di spazi e infrastrutture pubbliche.

d. Il piano particolareggiato del centro storico di Piazzogna PP4

isolando urbanisticamente l'ampia area del parco giochi dall'impianto edificatorio del nucleo.

L'impianto del nucleo storico è organizzato attorno alla stradina interna che dalla scuola comunale arriva fino al Ristorante "Tamaro". Lungo questo collegamento troviamo tutte le strutture di interesse pubblico quali la chiesa parrocchiale con il suo cimitero, la casa parrocchiale, edifici e sedimi recentemente acquisiti dal Comune, la casa comunale e la casa patriziale.

Il collegamento urbanistico deve essere riqualificato al fine di rafforzare, nell'ambito di un progetto unitario, le diverse funzioni pubbliche esistenti e quelle che andranno a specificare le peculiarità del nucleo di Piazzogna per rapporto ad un disegno pianificatorio regionale.

Gli obiettivi particolari sono:

- superare la cesura stradale mediante misure di riqualifica della strada veicolare cantonale, al fine di favorire l'integrazione urbanistica dell'area verde destinata a parco giochi nel contesto edificatorio del nucleo;
- delimitare lungo la strada cantonale i necessari posteggi a servizio del nucleo storico;
- riqualificare il collegamento storico di attraversamento del nucleo;
- definire le diverse funzioni specifiche dei sedimi di proprietà pubblica, con il particolare obiettivo di realizzare la scuola dell'infanzia per la zona collinare.

e. Il piano particolareggiato del centro civico di San Nazzaro PP5

Nel comparto, che si estende dal nucleo di Messana alla Chiesa parrocchiale, sono presenti diverse infrastrutture d'interesse pubblico, quale il Palazzo comunale e la scuola elementare del Basso Gambarogno, i luoghi di culto e della memoria storica, la casa per anziani del Gambarogno. Il comune è proprietario di fondi non ancora edificati la cui destinazione deve essere pensata nell'ambito di un concetto unitario di sistemazione del comparto. Le strutture pubbliche lungo questo comparto sono ubicate in modo indipendente senza particolari relazioni urbanistiche, la strada cantonale e le strade comunali, come pure i percorsi pedonali, non sono organizzati e strutturati in relazione alle importanti funzioni pubbliche delle strutture. L'importante presenza di strutture pubbliche favorisce l'insediamento della residenza primaria.

Il piano particolareggiato del centro civico deve permettere di raggiungere i seguenti obiettivi di carattere generale:

- definire i contenuti e la ricucitura urbanistica delle strutture pubbliche comprese tra il nucleo di Messana e la Chiesa parrocchiale;

— sviluppare le opportunità di riqualifica urbanistica (percorsi pedonali, riqualifica delle geometrie stradali e delle infrastrutture pedonali, verifica di un nuovo tracciato stradale per favorire una migliore qualità ambientale alla casa per anziani) derivante da esigenze di gestione della casa per anziani e dall'opportunità di ulteriormente stimolare lo sviluppo della residenza primaria.

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

[...]

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

[...]

h. Il piano particolareggiato località "Pianello" S. Abbondio PP8

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

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

Gli obiettivi particolari sono:

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

i. Il piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9

Le scelte di sviluppo socioeconomico assunte dalla pianificazione regionale individuano a Caviano la necessità di delimitare un'area predisposta alla costruzione di residenze primarie al fine di salvaguardare nel tempo la continuità della vita sociale del villaggio.

Il comparto interessato, ad est del nucleo di Caviano, è un ampio spazio vignato di notevoli dimensioni particolarmente significativo per la diversificazione paesaggistica della zona.

Il piano particolareggiato deve definire l'organizzazione edificatoria del comparto, considerandone l'integrazione urbanistica con la struttura edifi-

~~atoria dell'adiacente nucleo storico e nel rispetto dell'andamento naturale del terreno.~~

~~Obiettivi particolari:~~

~~— il progetto unitario deve considerare i seguenti obiettivi:~~

~~— delimitazione dell'impianto edificatorio del comparto;~~

~~— definizione degli spazi per le funzioni comunitarie (posteggi ecc);~~

~~— ridisegno della piazzetta esistente quale elemento di corniera urbanistica con il nucleo storico;~~

~~— ricomposizione particolare ai sensi dell'art. 83 LALPT.~~

~~l. Il piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano~~
~~**PP10**~~

~~Il centro civico di Caviano è organizzato attorno all'ampio slargo stradale urbanisticamente poco identificabile per la presenza disordinata dei posteggi e dell'edificio adibito a suo tempo a sede postale. A monte dello slargo la Chiesa con il sagrato e il cimitero rappresentano un complesso monumentale importante, attorno al quale rileviamo altre strutture di interesse pubblico quale il ristorante e la galleria d'arte. A valle dello slargo vi è la presenza della casa comunale e del lavatoio e di ampi spazi ancora liberi utilizzati quali orti e giardini.~~

~~Il piano particolareggiato deve permettere un ridisegno e una riqualifica urbanistica degli spazi pubblici e privati, al fine di rafforzare l'immagine pubblica della piazza d'entrata del villaggio.~~

~~Obiettivi particolari:~~

~~— rafforzare l'immagine pubblica di Caviano attraverso una riqualifica urbanistica della piazza, degli edifici e attrezzature pubbliche e degli spazi privati adiacenti;~~

~~— ridisegnare i posteggi esistenti in funzione degli obiettivi di riqualifica.~~

u Art. 49

Come riportato 3.5.4 il CdS effettua delle modifiche d'ufficio dell'art. 49. Inoltre sono state riscontrate delle imprecisioni di carattere formale tra i Piani grafici e le NAPR che vengono modificate d'ufficio.

Art. 49 Edifici di interesse pubblico

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

Magadino

[...]

Vira

[...]

- Oratorio a Fosano, mappale no. 710, 1141, 715.

Piazzogna

- ~~— Strutture socio-sanitarie, mappali no. 234, 233, 232, 231, 230, 823;~~
- ~~— Sede subacquei del Gambarogno.~~

San Nazzaro

[...]

- ~~- Imbarcadere, biglietteria, sala d'aspetto, giudicatura di pace, mappali no. 249 e 250;~~
- Stazione FFS, sale di interesse pubblico, **giudicatura di pace**, mappale no. 173.

[...]

Indemini

[...]

- ~~— Ostello a Sciaga, mappale no. 668 e 669;~~
- ~~— Stalla, Caseificio e cascina a Sciaga, mappale no. 675~~
- Dogana, mappale no. 303;
- Fermata bus e servizi, mappale no. 266;
- Oratorio di S. Anna, fmn 858.

[...]

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

v Art. 50

Come riportato al cap. 3.5.4 il CdS effettua delle modifiche d'ufficio dell'art. 50. Inoltre sono state riscontrate delle imprecisioni di carattere formale tra i Piani grafici e le NAPR che vengono modificate d'ufficio.

Art. 50 Attrezzature di interesse pubblico

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

Magadino

[... ~~Piazza per il compostaggio~~ **Centro di raccolta del verde**, mappale no. 348;

- Verde pubblico, mappali no. 698, 614, 1784, 577, 554, 832, 834, 1334, ~~1220-1224~~

[...]

~~— Giardino pubblico a Quartino, mappali no. 1285 e 1286.~~

San Nazzaro

- Riva naturale pubblica, mappali no. ~~38, 74, 75, 77, 79, 84, 87, 140, 144, 145, 252, 255, 258~~

[...]

- **Imbarcadero e belvedere all'imbarcadero, mappali no. 249 e 248**

Gerra

[...[...]

Caviano

[...]

- Verde pubblico, mappale no. 510, 353, 321, **243 parz, 602, 603;**

- Teleferica per i cento campi, mappale no. 148;

[...]

Indemini

- Cimitero, mappale no. 338;

- Verde pubblico, mappale no. 216, **313, 314, 315, 318 parz;**

- Serbatoio dell'acqua, mappale no. 252, **860**

- Lavatoio, mappale no. **216**

3. Alle attrezzature di interesse pubblico è assegnato il GdS II.

w Art. 51

Come riportato al cap. 3.5.4 il CdS modifica d'ufficio l'art. 51 NAPR.

Art. 51 Edifici e Attrezzature private di interesse pubblico

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

Magadino

- Ostello a Orgnana, mappale no. 869.

2. **Agli edifici e attrezzature private di interesse pubblico è assegnato un GdS II.**

x Art. 52

Come riportato al cap. 3.5.4 il CdS stralcia l'art. 52 delle NAPR.

~~Art. 52 Norme edificatorie e parametri edilizi~~

~~1. I parametri edificatori per l'edificazione delle zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico sono definiti nell'ambito di un piano particolareggiato (art. 54 e 55 LALPT) o di una variante al piano regolatore.~~

y Art. 58

Dal 1° gennaio 2006 è entrato in vigore il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) che stabilisce le modalità di calcolo dei posteggi per la Sezione di Magadino. Il CdS modifica pertanto d'ufficio l'art. 58 aggiungendo l'applicazione del regolamento per Magadino.

Art. 58 Autorimesse e posteggi

1. Per costruzioni [...]
2. I posteggi necessari sono così stabiliti:
[...]

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

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

[...]

z Art. 59

Sulla base di quanto scritto al cap. 3.5.3.b il CdS non approva l'ampliamento del posteggio P2 a Magadino. Poiché nel PR in vigore non è indicata la capienza esatta dei posti auto del posteggio esistente e tale informazione non è nemmeno presente nella documentazione presentata, si invita il Comune, nell'ambito della prossima variante di PR, ad aggiornare la tabella dell'art. 59 con il numero di posti auto presenti.

Art. 59 Autorimesse e posteggi

Magadino

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
[...]			
P2	Centro sportivo	97	400
[...]			

aa Art. 60

Sulla base di quanto riportato al cap. 3.5.4 le teleferiche vengono stralciate sia graficamente sia dalle NAPR.

Art. 60 Impianti a fune

1. Nel piano sono riportati i tracciati delle seguenti strutture:
 - teleferica Scaiano-Cento Campi;
 - impianti di risalita a Neggia.

3.5.8. Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione

a Rapporto di pianificazione, programma di realizzazione e verifica della sostenibilità finanziaria

Questi documenti, seppur di carattere indicativo, dovranno essere aggiornati e completati in base alle considerazioni e richieste della presente decisione.

Oltre al programma di realizzazione, pubblicato con la documentazione di revisione del PR, il Comune ha successivamente redatto e poi trasmesso (8 febbraio 2011) la verifica della sostenibilità finanziaria delle opere previste a PR.

A tal proposito il Servizio competente ha espresso un parere positivo.

4. RICORSI CONTRO LE VARIANTI**4.1. ELENCO DEI RICORRENTI**

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
1.	Diverse Sezioni	Orlando Pampuri 6576 Gerra Gambarogno		
2.	Diverse Sezioni	Unione Contadini Ticinesi CP 447 6592 S. Antonino		
3.	Caviano	B. Mattei Berner, V. Kattelhack, C. e I. Zwahlen	Studio legale e notarile Bernasconi & Riva Casella postale 5259 6901 Lugano	168-169-170
4.	Caviano	Gianfranco Simeoni Via Cantonale 103 6573 Magadino		602
5.	Gerra	G., A., S., B. Baggio	Studio legale e notarile Borradori & Vignolini Via Ciseri 6 6601 Locarno	83-947-126-128-129
6.	Gerra	Giannino Balestra Via Cantonale 22 6576 Gerra Gambarogno		179
7.	Gerra	Ornella e Simonetta Balestra Via Ravecchia 52 D 6500 Bellinzona		827
8.	Gerra	F. e V. Baumgartner	Avv. Andrea Marazzi Casella postale 1665 6648 Minusio	221 e 222
9.	Gerra	B. Notari, S. Caldelari	Studio legale e notarile Pietro Crespi Casella postale 1068 6500 Bellinzona	176-860-861
10.	Gerra	Orlando Pampuri 6576 Gerra Gambarogno		135
11.	Indemini	Thomas e Regula Flachsman 6571 Indemini		
12.	Indemini	Rudolf Koch Frigesa 6571 Indemini		420-422-423-419
13.	Indemini	Patriziato di Indemini 6571 Indemini		
14.	Indemini	Rudolf e Ursula Peter 6571 Indemini		
15.	Indemini	Associazione ProVita CP 29 6571 Indemini		
16.	Magadino	E. e L. Bolzani, G. Bolzani Tentorio	Studio legale e notarile Claudio Cereghetti Casella postale 678 6903 Lugano	218

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
17.	Magadino	Brunner AG	Signor Avv. Diego Olgiati Casella postale 332 6600 Muralto	364
18.	Magadino	Confederazione Svizzera	Studio legale e notarile Avv. Nicola Delmuè – notaio Via Lucerna 1 Casella postale 1429 6710 Biasca	53
19.	Magadino	M. Dazzi	Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni Piazza Grande 26 6601 Locarno	1079
20.	Magadino	Hansgeorg e Evelyn Dress- cher Kesslergasse 8-12 D- 97421 Schweinfurt		578
21.	Magadino	A - K. Fürer	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	554
22.	Magadino	C. Gambetta	Signor Avv. Diego Olgiati Casella postale 332 6600 Muralto	1226
23.	Magadino	Thomas Hagger Thiersteinerrain 115 4059 Basilea		827
24.	Magadino	L. e O. Husi	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	869
25.	Magadino	Immobiliare alla Molina SA	Studio avvocati Franco Ramelli e Marco Broggini Casella postale 250 6601 Locarno	695 e 1419
26.	Magadino	Bruno Invernizzi Via Caràa 8 6572 Quartino		1283
27.	Magadino	Luigi Invernizzi Via Monte Ceneri 56 6572 Quartino		1237
28.	Magadino	E. Isler	Studio legale e notarile Avv. Michele Franscini Casella postale 305 6602 Muralto	217
29.	Magadino	L. Meschini, F. Bonifaccio, S. Morgantini	Studio legale e notarile Avv. Flavio Magri Via Verbano 3 6602 Locarno-Muralto	1472
30.	Magadino	C., I., M. Migotti	Cinzia Migotti Nucleo la Strecia 21 6572 Quartino	1236
31.	Magadino	Eredi Iride Montemezzani	Romano Montemezzani 6516 Cugnasco	1286

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
32.	Magadino	L. e S. Oprandi	Studio legale e notarile Zorzi Casella postale 1013 6501 Bellinzona	1338
33.	Magadino	D. e D. Reiber	Annette Reiber Etzestrasse 10 8038 Zurigo	832
34.	Magadino	D. Rosso	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	171 e 363
35.	Magadino	B. e L. Schiavone	Studio legale Broggini Casella postale 5187 6901 Lugano	1613
36.	Magadino	E-A., F-G., V., O. Tomasina	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	834 e 836
37.	Magadino	A-C. e L. Tosoni	Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni Piazza Grande 26 6601 Locarno	1083
38.	Magadino	Marien en Marianne Weijenberg Nassaulaan 20 NL – 3941 ED Doorn Nederland		1784
39.	Piazzogna	A. Andreotti	Studio legale e notarile Agustoni Casella postale 1017 6501 Bellinzona	302 e 328
40.	Piazzogna	Luigi Andreotti Malpensata 1 6760 Faido		439
41.	Piazzogna	W. e V. Bachmann	Studio legale e notarile Claudio Cereghetti Casella postale 678, 6903 Lugano	466
42.	Piazzogna	F. Bardoni	Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma Casella postale 703 6612 Ascona	317
43.	Piazzogna	CE Bomio	Luciano Bomio Via ai Gér 5 6807 Taverne	13-32-36-472-473
44.	Piazzogna	N-K. Ackerstaff	Studio legale e notarile Agustoni Casella postale 1017 6501 Bellinzona	38
45.	Piazzogna	Adelaide Buetti Pozzoli Via delle Camelie 1 6579 Piazzogna		1068 e 123
46.	Piazzogna	G. e E. Catelli	Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma Casella postale 703 6612 Ascona	285

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
47.	Piazzogna e San Nazzaro	P. Ferrari	Studio legale e notarile Mariotti & Mariotti Casella postale 642 6601 Locarno 1	209
48.	Piazzogna	K. Lingner	Studio legale e notarile Avv. Mario Molo Via Orico 9 6500 Bellinzona	363 e 705
49.	Piazzogna	S. Lupatini e F. Buetti	Studio legale Avv. Franco Janner Casella postale 1806 6501 Bellinzona	375
50.	Piazzogna	M. Mentha	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	335
51.	Piazzogna	S. Müller	Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma Casella postale 703 6612 Ascona	318
52.	Piazzogna	Ex Municipio di Piazzogna		
53.	Piazzogna	Kafia Peverelli-Veronese 6579 Piazzogna	Studio legale e notarile C-B-A Via Rampogna 10 6601 Locarno	739
54.	Piazzogna	Antonino Russo Sentiero Buetti 47 6579 Piazzogna		979
55.	Piazzogna	Luca Veronese Via Stradone 60 6579 Piazzogna		734 e 735
56.	Piazzogna	Villa Verde SA Via degli Oliva 2 6900 Lugano	Studio legale Avv. Flavio Canonica Casella postale 5414 6901 Lugano	231-232-234
57.	Piazzogna	D. e J. Wenger	Studio legale e notarile Avv. Luca Segàt Casella postale 1011 6501 Bellinzona	290 e 291
58.	San Nazzaro	Urs Badertscher Cà Limone 6575 S. Nazzaro		107 e 1149
59.	San Nazzaro	G. Baggio	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1423
60.	San Nazzaro	F., H., P, F e V. Baumgartner	Signor Avv. Andrea Marazzi Casella postale 1665 6648 Minusio	573-574-576
61.	San Nazzaro	F. Branca e I. Barberis	Signor Franco Branca Vairano 6575 San Nazzaro	806 e 808
62.	San Nazzaro	Brovelli-Dellea, S. Brovelli, A. Brovelli Ngalani	Noemi Brovelli-Dellea Via Taverna 38 6575 S. Nazzaro	112 - 126

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
63.	San Nazzaro	F. Carminati	Studio legale e notarile Avv. Marzio Gianora Casella postale 436 6601 Locarno 1	660 e 1300
64.	San Nazzaro	P. De Filippis, Leslie Carron De Filippis, G. De Filippis	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	649-657-685
65.	San Nazzaro	C. e B. Schärer	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1414
66.	San Nazzaro	Nicoletta Ghisolfi La Butege 6747 Chironico		565
67.	San Nazzaro	Manuel Giglio Via Campea 6 6575 S. Nazzaro		1444
68.	San Nazzaro	Manuel e Salvatore Giglio Via Campea 6/13 6575 S. Nazzaro		1446
69.	San Nazzaro	S. Giglio	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	507
70.	San Nazzaro	A. Hilbert	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1415
71.	San Nazzaro	D. Landoni	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1352, 1353 e 1450
72.	San Nazzaro	Josef Lautenschlager Niederweg 60 8907 Wettswil		1213
73.	San Nazzaro	Agnese Lehmann Cà Taverna 6575 S. Nazzaro		116 e 117 e 112
74.	San Nazzaro	Diego e Franziska Lupatini Via Campagnola 43 6575 S. Nazzaro		1341 e 1082
75.	San Nazzaro	Gabriele e Eraldo Monze- glio Via R. Simen 13 6600 Locarno		1048
76.	San Nazzaro	Ex Municipio di S. Nazzaro		
77.	San Nazzaro	Willy Nussbaum Taverna 6575 S. Nazzaro		114 e 115 e 112
78.	San Nazzaro	D. Pelitto e P. Cattani	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	512
79.	San Nazzaro	U. Pittet	Studio legale e notarile Scolari Grandini Casella postale 525 6601 Locarno	564

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
80.	San Nazzaro	Soriva SA	Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni Piazza Grande 26 6601 Locarno	323 e 1291
81.	San Nazzaro	Patrizia Togni Via Taverna 47 6575 S. Nazzaro		130 e 1118
82.	San Nazzaro	C. Vitali	Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni Piazza Grande 26 6601 Locarno	501
83.	San Nazzaro	C., S., L., M. Vitali	Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni Piazza Grande 26 6601 Locarno	500 e 509
84.	San Nazzaro	Y. Vuillème Paganetti	Studio legale e notarile Claudio Cereghetti Casella postale 678 6903 Lugano	631 e 632
85.	San Nazzaro	G-M Witzke, A. Meyer, S. Meyer-von Gersun	Studio legale Avv. Franco Janner Casella postale 1806 6501 Bellinzona	61
86.	Sant'Abbondio	S. Masa	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	369, 376 e 283
87.	Sant'Abbondio	A. Pedrazzi e M. Arimanna	Studio legale e notarile Wuthier Regazzi Märki Speziali Casella postale 640 6601 Locarno	367 e 368
88.	Sant'Abbondio	E. Pini	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	343
89.	Sant'Abbondio	M. Pini	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	523
90.	Sant'Abbondio	H-P. Reuter	Studio legale e notarile Pedrazzini Casella postale 343 6601 Locarno 1	526
91.	Vira	CE Giuseppe Benedetti	Mariuccia Leoni-Benedetti Via dei Paoli 24 6648 Minusio	37-43-46-568
92.	Vira	Luca Domenighetti Via al Campo 8 6572 Quartino		720 e 721
93.	Vira	FGA AG	Studio Avv. Milo Caroni Via Ramogma 4/III 6600 Locarno 1	313

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
94.	Vira	L. Fosanelli	Studio legale e notarile Avv. Franco Ramelli e Marco Broggin Casella postale 250 6601 Locarno 1	718-1312-1313
95.	Vira	Manuele Franzoia Via Verbano 23 6648 Minusio		795
96.	Vira	Giorgio Ghilardi Corognola 6574 Vira Gambarogno		78
97.	Vira	Margaritha Meyer Carmenstrasse 47 8032 Zurigo		1189
98.	Vira	Municipio di Vira		
99.	Vira	Peter Federico	Signor Avv. Max Bleuler Casella postale 120 6592 S. Antonino	548
100.	Vira	Paul e Rita Rickert Villetta Clara 6574 Vira Gambarogno		634
101.	Vira	G. Sciarini	Studio legale e notarile Avv. Franco Ramelli e Marco Broggin Casella postale 250 6601 Locarno 1	1294
102.	Vira	C. Sganzini	Studio d'avvocatura e di notariato Avv. Nello Bernasconi Casella postale 556 6603 Lugano	1362
103.	Vira	Ingo e Chatrina Sixel Casa Rina 6574 Vira Gambarogno.		1190
104.	Vira	C. Stern	Studio legale e notarile Mariotti & Mariotti Casella postale 642 6601 Locarno 1	64
105.	Sant'Abbondio	W. Stolz	Studio legale e notarile Borradori & Vignolini Via Ciseri 3 6601 Locarno	472
106.	San Nazzaro	E. e E. Schulz	Studio legale e notarile Borradori & Vignolini Via Ciseri 3 6601 Locarno	443
107.	Vira Gamb.	E. Caviezel	Studio legale e notarile Borradori & Vignolini Via Ciseri 3 6601 Locarno	619
108.	San Nazzaro	R. e R. Liedtke	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1196
109.	San Nazzaro	M. e S. Giglio	Studio legale e notarile Della Santa Casella postale 1854 6501 Bellinzona	1378

N.	Sezione	Ricorrente	Rappresentante	fmn
110.	Magadino	L. Bassi, S., F., M. De Angelis	Studio legale e notarile Sulser & Jelmini Casella postale 5747 6901 Lugano	1797 e 1831

4.2. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO

Alcuni ricorrenti chiedono, allo scopo di meglio illustrare il ben fondato delle loro rivendicazioni, che sia esperito un sopralluogo con audizione delle parti in contraddittorio. In merito a tali richieste lo scrivente Consiglio precisa quanto segue.

La disposizione dell'art. 37 LALPT, che impone al CdS di decidere i ricorsi, non impone all'Autorità giudicante di citare gli interessati per un contraddittorio ed una conciliazione. L'esecutivo cantonale, che deve accertare i fatti e applicare il diritto d'ufficio, citerà il ricorrente ove ciò possa servire a chiarire determinati fatti importanti ai fini dell'approvazione di un PR (da segnalare che i ricorrenti chiedono sovente che sia ordinata una visita in luogo). In linea di principio il CdS dovrebbe, in virtù dell'art. 19 LPamm, esperire il sopralluogo alla presenza dei ricorrenti. Anche la giurisprudenza precisa però che l'autorità giudicante può prescindere dall'esperimento di una visita in luogo quando i luoghi della contestazione le sono noti (Grisel, Droit Administratif suisse, pag. 181/182).

In concreto i Piani regolatori sono sottoposti all'autorità cantonale già prima dell'inizio della procedura d'adozione per una verifica d'ordine generale. Vi è pertanto da ritenere che il più delle volte i rappresentanti del Cantone conoscono sufficientemente i luoghi della contestazione in modo sufficiente per decidere sui ricorsi senza dover esperire un sopralluogo specifico per ogni ricorrente. Va aggiunto che anche le osservazioni del Municipio sui singoli ricorsi permette di conoscere compiutamente le relative situazioni.

Entro questi limiti l'autorità cantonale, può anche non dare seguito alla richiesta di sopralluogo formulata da un ricorrente.

In conclusione, l'autorità cantonale, nell'ambito dell'istruttoria dei ricorsi contro un PR o una sua variante è libera di decidere secondo il proprio apprezzamento se sia necessario sentire oralmente i ricorrenti oppure se occorra esperire un sopralluogo alla presenza degli interessati. La Legge non impone comunque l'obbligo di procedere a questi atti di istruttoria.

Nel caso che ci occupa i funzionari della Sezione dello Sviluppo Territoriale hanno esperito più sopralluoghi nel Comune per gli accertamenti necessari all'esame di opportunità del PR che compete al CdS; per questa ragione è stato dato seguito solamente quando ritenuto necessario, alle richieste di audizione delle parti, in contraddittorio, sul posto.

4.3. DECISIONE DEI RISORSI

Ricorso n. 1 Pampuri Orlando

I. In fatto

Il ricorrente insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare solleva alcune censure in merito al completamento/emendamento di alcuni contenuti del progetto di revisione del PR adottati dall'Assemblea Comunale di Gerra.

A mente del ricorrente nell'ambito della revisione del PR il Consorzio non ha affrontato il tema delle aree primarie di valenza regionale (i delta di Gerra, Vira e Magadino, la zona litoranea, il centro civico di San Nazzaro, il porto regionale, la zona con il Parco botanico e il centro sportivo a Quartino, temi focali per la loro valenza globale all'interno della regione e importanti per il loro carattere pubblico) rinviando di fatto la problematica allo studio di PP.

Pur condividendo gli obiettivi previsti dai PP stessi, che riguardano i maggiori delta, il ricorrente ritiene che lo strumento della progettazione architettonica sia essenziale per la concretizzazione degli stessi. In particolare il ricorrente ritiene che gli obiettivi per il PP del delta della valle di Gerra Gambarogno siano troppo conservativi e che per Gerra dovrà essere il progetto architettonico lo strumento direttore della programmazione.

Inoltre egli contesta l'art. 12 delle NAPR, concernente le costruzioni accessorie, e chiede che, per motivi di natura estetica e paesaggistici, l'articolo venga precisato vietando le coperture dei posteggi a valle della strada cantonale, della litoranea Magadino-Caviano e la collinare Gerra-Ronco-Vairano-Piazzogna-Fosano-Vira.

II. In diritto

Relativamente alle obiezioni mosse dal ricorrente sui Piani particolareggiati, lo scrivente Consiglio richiama le considerazioni di merito che hanno portato ad approvare i perimetri dei Piani particolareggiati a lago di Vira (PP2), di San Nazzaro (PP6) e di Gerra Gambarogno (PP7). Il CdS concorda infatti con i principi dei tre piani particolareggiati i quali, si ricorda, sono già stati assoggettati ad un Esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio.

Tuttavia il CdS non condivide il "vuoto" giuridico che si creerebbe tra l'approvazione del solo perimetro e l'entrata in vigore del nuovo regime edilizio. Per questo motivo il CdS ha mantenuto in vigore in regime transitorio il PR in vigore e ordina al Comune di istituire una Zona di pianificazione al fine di evitare che alcune destinazioni e principi del PR in vigore possano entrare in contrasto con gli studi pianificatori in atto.

Si richiama comunque quanto scritto sull'importanza degli spazi a lago per l'intero comprensorio del Gambarogno (vedi cap. xxx della presente decisione), sul ruolo dei delta, riconosciuti per la loro importanza non solo dal profilo idrologico ma anche da quello urbanistico, quali elementi generatori (ordinatori) e strutturanti il territorio sulla fascia a riva.

Le osservazioni mosse dal ricorrente risultano quindi premature rispetto ad un progetto ancora da sviluppare.

Sulla base di quanto suddetto il ricorso su questo punto diviene formalmente privo di oggetto.

Per quanto riguarda il tema "costruzioni accessorie" (completamento dell'art. 12) sollevato dal ricorrente, il CdS rileva che l'articolo già prevede la regolamentazione di questi manufatti per la zona litoranea. Infatti i posteggi coperti, in quanto costruzioni non sono ammessi. Mentre per il collegamento collinare questa impostazione diventa di difficile applicazione alla luce anche del fatto che i fondi interessati sono di diversa natura, pendenza e quota verso la strada e comunque si è confrontati con situazioni meno omogenee rispetto alla litoranea dove la maggior parte delle costruzioni sono già edificate al di sotto della quota della strada. A titolo abbondanziale, il Consiglio di Stato osserva che nella revisione del PR sono stati previsti specifici punti di vista ritenuti più significativi e a tutela del paesaggio.

Su questo punto il ricorso è pertanto respinto.

Ricorso n. 3 Mattei Berner Brigitte, Kattelhack Vinosa, Zwahlen Célia e Zwahlen Ivan, Sezione di Caviano (rappr. da Studio legale Bernasconi & Riva)

I. In fatto

I ricorrenti, in qualità di comproprietari del fmn 169 di Caviano, in località Dirinella, contestano l'assegnazione del fondo di loro proprietà ad AP-EP "Ostello a lago d'interesse regionale" previsto sui mappali n. 168, 169 e 170 RFD della Sezione di Caviano.

I ricorrenti contestano l'utilità pubblica dell'opera e segnalano come non sia ancora dimostrata la volontà di voler attuare tale progetto.

I ricorrenti chiedono pertanto la non approvazione del vincolo anche solo per il fmn 169 di loro proprietà.

Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, il Consorzio conferma che il vincolo pubblico per la realizzazione dell'ostello rappresenta un'occasione unica per poter sostenere un'offerta turistica lungo le sponde del Verbano. Inoltre date le ridotte dimensioni del fondo dei ricorrenti, l'inserimento di quest'ultimo tra due proprietà pubbliche e la presenza dell'edificio delle Dogane, che ostruisce la vista a lago, fanno di questa particella un'area poco ideale all'edificazione privata.

In data 4 aprile 2011 si è tenuto un sopralluogo nell'ambito del quale entrambe le parti hanno confermato le loro posizioni. Si è potuto così appurare che l'edificio interessato dal vincolo, di proprietà delle dogane, si presterebbe all'uso auspicato dal Consorzio in quanto si tratta di un edificio che veniva utilizzato come appartamento per i funzionari delle dogane e oggi dismesso ma in buono stato. In più i ricorrenti hanno reso noto l'inoltrato di una prima Domanda di costruzione (DC) preliminare il 28 ottobre 2008 e una seconda DC il 3 maggio 2010 per la costruzione di una casa monofamiliare ancora pendente presso il Comune.

II. In diritto

Il prospettato Ostello a Caviano interessa tre fondi appartenenti a due differenti proprietari. Il fondo n. 169, di cui è proprietaria la ricorrente e i fondi n. 168 e 170, di proprietà della Confederazione.

Lo scrivente CdS, nelle considerazioni di merito ha condiviso la proposta pianificatoria per l'edificio di proprietà delle Dogane.

Il CdS ha potuto appurare, nell'ambito del sopralluogo, che il fmn 169 risulta essere funzionale alla realizzazione degli alloggi per l'ostello. Interventi di ampliamento e di sistemazione complessiva per questa struttura devono avvenire a monte in quanto le superfici verso il lago devono restare libere per svolgere le funzioni pertinenti della fascia lacustre. Diventa pertanto indispensabile anche la parte retrostante all'edificio esistente.

Il vincolo come tale regge anche dal profilo della proporzionalità: le concrete possibilità edilizie a scopi privati sono già al quanto ridotte e di sicuro poco interessanti per dimensione e ubicazione del fondo dei ricorrenti.

Infatti, come si è potuto appurare, una nuova costruzione privata sul fondo di proprietà dei ricorrenti risulterebbe di scarsa qualità e valore racchiusa tra il muro di contenimento delle strada e l'edificio delle dogane.

Per questi motivi il ricorso è respinto.

Ricorso n. 2 Unione Contadini Ticinesi

Ricorso n. 11 Flachsmann Thomas e Flachsmann Regula

Ricorso n. 12 Koch Rudolf, Sezione di Indemini

Ricorso n. 14 Peter Rudolf e Peter Ursula, Sezione di Indemini

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno e in particolare:

- a) i contenuti normativi contenuti negli articoli 25 e 26 delle NAPR in quanto comportano delle restrizioni e delle condizioni inaccettabili al settore agricolo imponendo delle zone di protezione del paesaggio (ZPP1, ZPP2 e ZPP3). La mancata delimitazione di una Zona serre;
- b) l'abbassamento dei limiti della zona alpestre che comporterebbe la cessazione di aziende agricole, a Indemini in particolare;
- c) la delimitazione di alcune zone agricole riportate nel Piano del paesaggio in località Pezze e in località Freghiesia;
- d) le modalità di calcolo del compenso agricolo. In particolare, l'Unione contadini ticinesi contesta il fatto che nel calcolo non si sia tenuto conto delle condizioni contenute nel rilascio della licenza edilizia volta alla creazione di un vigneto di sette ettari sulla zona SAC di Quartino con la quale si obbligava il Municipio a recuperare una superficie SAC equivalente;
- e) le discrepanze tra PP generale (scala 1:11'000) e il PP di Indemini (teleferica, caseifici).

I ricorrenti chiedono la modifica dei Piani e delle NAPR con lo stralcio delle zone di protezione e la modifica del calcolo del compenso agricolo.

II. In diritto

Per quanto riguarda la legittimità di ricorrere dell'Unione Contadini Ticinesi lo scopo dell'Unione Contadini Ticinesi è: *"quello di trattare i problemi di fondo che interessano l'economia agricola del Cantone, sia sul piano politico-economico che su quello sociale; di coordinare il lavoro e gli sforzi delle organizzazioni e degli enti affiliati, intesi a ottenere il riconoscimento dei diritti del ceto agricolo presso le autorità e gli altri settori economici: di promuovere e curare gli interessi dell'agricoltura in genere, specie nella salvaguardia del territorio agricolo, in quantità, qualità e proprietà, nella difesa del mercato dei prezzi, elevando il ceto agricolo ad una più fattiva e sentita solidarietà sociale."* (cfr. DTF 15.10.2997 inc. 1P.801/2006 consid. 2.3)

Da questa enunciazione non si evince lo scopo statutario – richiesto dalla giurisprudenza – d'intervenire a difesa degli interessi dei soci. Emerge solo la finalità di promuovere gli "interessi dell'agricoltura in genere", come pure quelli del ceto agricolo, attraverso un impegno politico, economico, strategico ed or-

ganizzativo. La legittimazione ricorsuale di UCT andrebbe negata già in mancanza di questo presupposto giuridico.

Appare poi più che dubbio che i contadini, soci di UCT, possano addurre un interesse personale rilevante, diretto e attuale, alla rettifica del compenso pecuniario calcolato per la sottrazione di territorio agricolo.

Di conseguenza, sulla base dei dati a disposizione, non appaiono adempiute le premesse per un ricorso corporativo.

L'UCT non può neppure sostenere di essere legittimata a ricorrere quale associazione protezionistica. Infatti, non è dato un caso di applicazione degli artt. 55 cpv. 1 LPAmb o 12 cpv. 1 LPN; UCT non persegue, quantomeno a titolo principale, il fine di tutelare la natura e il paesaggio (DTF 15.10.2997 inc. 1P.801/2006 consid. 2.3) né rientra fra le associazioni riconosciute a livello federale cui si applicano le norme citate. Infine, la legislazione cantonale in materia di pianificazione del territorio e di conservazione del territorio agricolo non prevede norme specifiche più estensive rispetto a quelle federali menzionate.

Per questi motivi il ricorso dell'UCT è giudicato irricevibile.

Nel merito delle censure mosse dagli altri ricorrenti si osserva che:

ad a) la definizione della zona agricola e delle zone di protezione del paesaggio disciplinate dall'art. 25 e 26 delle NAPR consentono di concretizzare il disegno paesaggistico che il Consorzio si è prefisso con la revisione del PR. In particolare, il divieto di costruzione di serre e stalle, come previsto nella ZPP1 a Magadino, è stata istituita per ridurre l'impatto e rendere più compatibile la presenza di aree insediative con la zona agricola stessa. Sempre in questa logica di gestione del paesaggio il Consorzio ha quindi proposto anche il divieto di costruire le serre le quali hanno un forte potenziale di impatto negativo sul paesaggio; da qui la mancata necessità di istituire una zona specifica per la realizzazione di queste strutture. Il Consorzio nelle sue osservazioni al ricorso evidenzia in particolare l'importanza delle aree agricole a contorno delle zone edificabili di Quartino in qualità di spazi aperti a protezione e rafforzamento dell'impianto paesaggistico. Il CdS richiama innanzitutto l'autonomia comunale e ritiene che il concetto di gestione del paesaggio mediante le zone di protezione presentate possa essere uno strumento idoneo per tutelare il paesaggio agricolo. Il ricorso su questo punto è pertanto respinto.

ad b e c) la delimitazione delle zone alpestri e delle zone agricole nel PR ha solo carattere indicativo. L'attività agricola che viene oggi svolta sul territorio non subirà alcuna restrizione. Nulla osta che in futuro si possano verificare nel dettaglio anche altri limiti.

ad d) per quanto riguarda il calcolo del preavviso vincolante, sulla base di quanto riportato nel dispositivo del preavviso vincolante del 21 ottobre 2008 è stabilito che

"Il presente preavviso vincolante sarà formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione ai sensi della LALPT del Piano regolatore consortile dei Comuni del Gambarogno".

Il CdS precisa che anche se il ricorso fosse stato ricevibile il Consorzio ha operato correttamente sulla base della legislazione vigente.

Infatti, sulla base della Direttiva del 29 luglio 2003 relativa alla Procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAgr, il Consorzio ha avviato la procedura di adozione di cui all'art. 34 cpv 1 LALPT per l'ottenimento del preavviso vincolante da parte dell'Autorità Cantonale.

Richiamando quanto riportato al cap. 3.5.1.c il Consorzio ha effettuato il calcolo del compenso agricolo (contributo pecuniario sostitutivo) approvato dal CdS con preavviso vincolante n. 1629 del 27 marzo 2007. A seguito delle modifiche alla proposta del Piano delle zone intercorse nell'ambito dell'elaborazione del PR, il Consorzio ha redatto un secondo calcolo approvato dal CdS con preavviso vincolante n. 5375 del 21 ottobre 2008. Il calcolo risulta pertanto essere effettuato correttamente in base alle disposizioni legislative e il ricorso sarebbe comunque respinto.

Per quanto riguarda il compenso per il vigneto in zona SAC a Magadino, si ricorda, di principio, che l'impianto di un vigneto in zona agricola non comporta alcuna sottrazione di territorio agricolo. Questo significa che in applicazione della LTAgr non vi è alcuna violazione o necessità di compenso.

Si tratta dunque di verificare se occorra compensare una superficie SAC nella misura in cui il contingente cantonale non fosse soddisfatto nel caso in cui l'impianto di un vigneto costituisse a tutti gli effetti una perdita di questo tipo di superficie.

La licenza edilizia per l'impianto del vigneto di Magadino non ha indicato in che misura effettivamente tale impianto fosse incompatibile con la zona SAC secondo le prescrizioni conformi alla direttiva dell'ARE e in base alla giurisprudenza del Tribunale federale.

Il CdS può comunque confermare che le SAC delimitate nel PD garantiscono il contingente richiesto. Nulla osta a che il Municipio recuperi comunque nuove zone SAC all'interno del proprio territorio comunale.

ad e) per quanto riguarda i contenuti rappresentati nel Piano del paesaggio generale (scala 1:11'000) si rimanda al capitolo 3.5.1.a di merito in cui si specifica il carattere non vincolante di alcuni elementi riportati nel Piano. Nello specifico per quanto riguarda la teleferica si richiama quanto scritto nel cap. 3.5.4 in cui la stessa viene stralciata sia nei Piani grafici sia nelle norme di PR. Il ricorso su questo punto è pertanto divenuto privo d'oggetto.

Ricorso n. 4 Simeoni Gianfranco, Sezione di Caviano

I. In fatto

Il ricorrente, in qualità di proprietario del fmn 602, insorge contro il contenuto della revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno e in particolare contesta l'attribuzione del fmn 602 alla Zona AP-EP verde pubblico.

II. In diritto

Il fondo è ubicato a valle del nucleo storico di Scaiano, confina a monte con l'area del posteggio comunale e a valle con un altro fondo comunale assegnato alla zona edificabile.

L'obiettivo di tale vincolo è quello di definire uno spazio libero a verde in modo da rendere fruibile l'area al pubblico e non pregiudicare la valorizzazione del nucleo storico di Scaiano.

L'importanza di mantenere libero questo fondo in un contesto paesaggistico così delicato prevale rispetto all'eventuale edificazione.

Nella circostanza la salvaguardia di questo valore di indubbio interesse pubblico non permette di trovare soluzioni diverse da quella adottata dal Consorzio dei Comuni del Gambarogno.

Esso concorre a determinare una superficie sufficientemente ampia ed unitaria di valenza pubblica, associato al posteggio e al punto di vista.

Per questi motivi il ricorso è respinto.

Ricorso n. 5 Baggio Gianluigi, Baggio Albino, Baggio Sergio e Baggio Bianca, Sezione di Gerra Gambarogno (rappr. da Studio legale Borradori & Vignoli)

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro la revisione di PR del Consorzio dei Comuni del Gambarogno e in particolare:

a) contro l'assegnazione alla zona agricola del fmn 83. Infatti sul fondo di loro proprietà sorge un rustico che si trova, a mente dei ricorrenti, in un comparto prevalentemente edificato e urbanizzato. Essi ritengono inoltre che il limite del bosco non sia stato riportato correttamente negli atti di PR. Essi segnalano anche che il PR in vigore assegnava almeno la porzione di fondo sulla quale sorge il rustico alla zona edificabile. Essi ritengono vi sia stata una disparità di trattamento rispetto ai proprietari dei fondi adiacenti in quanto le loro particelle sono state inserite in zona edificabile. I ricorrenti chiedono pertanto che il fondo 83 venga collocato in zona residenziale intensiva analogamente a quelli contermini;

b) contro l'attribuzione del fmn 126 (parz) e del fmn 128 a posteggio pubblico - P1(20). Essi chiedono che il vincolo di posteggio sui fondi di loro proprietà e sul fmn 947 venga eliminato o perlomeno che in caso di edificazione i proprietari possano utilizzare i quantitativi di indice persi. A mente dei ricorrenti con i vincoli imposti, la porzione di zona edificabile risulterebbe infatti troppo esigua e morfologicamente inadatta per essere edificata convenientemente. A mente dei ricorrenti i 10 posteggi esistenti destinati ad uso pubblico sono ritenuti sufficienti e pertanto non sussiste un reale interesse pubblico per espropriare e destinare a posteggi un'area maggiore rispetto a quella esistente. In aggiunta, i ricorrenti chiedono che il fmn 128 e il fmn 129, soggetto allo stesso vincolo ma non di proprietà dei ricorrenti, vengano attribuiti alla zona mista;

c) contro l'attribuzione del fmn 126 (parz) al vincolo di interesse pubblico AP - "lavatoio e sosta". I ricorrenti chiedono lo stralcio del vincolo per la porzione relativa al fmn 126.

II. In diritto

ad a) Il CdS conferma che il limite del bosco è stato riportato conformemente alla decisione di accertamento n. 35 dell'11 settembre 2009. Tuttavia, nell'ambito dei sopralluoghi avvenuti il CdS ha potuto appurare che il fmn 83 è effettivamente ubicato in un comparto edificato e che a seguito dell'accertamento la sua esclusione dalla zona edificabile, data la situazione attuale del fondo, non si giustifica. La sua condizione, infatti non si differenzia da quella degli adiacenti fmn 84 e 709.

Sulla base di quanto suddetto il CdS accoglie il ricorso su questo punto e inserisce in zona residenziale semi-intensiva il fmn 83.

ad b) Il posteggio pubblico P1 è a servizio del nucleo. Il CdS osserva che tale vincolo rispetto a quanto previsto nel PR in vigore (PR 85) è stato ridotto, in quanto ritenuto sovradimensionato, inserendo il resto del fondo in zona residenziale semi-intensiva. Il CdS conferma pertanto la proposta del Comune e respinge il ricorso su questo punto.

ad c) Per quanto riguarda il lavatoio, lo stesso ha una valenza storica e culturale tale da giustificare il vincolo di carattere pubblico per poter procedere a un recupero paesaggistico della struttura realizzando anche un'area di sosta. In tal senso la parte del fmn 126, posta a valle viene integrata con il lavatoio, al fine di garantire il necessario accesso pedonale.

L'interesse pubblico insito nella misura qui contestata prevale sull'interesse privato all'assegnazione del fondo alla zona edificabile.

Per questi motivi il ricorso è respinto anche su questo punto.

Ricorso n. 10 Pampuri Orlando, Sezione di Gerra Gambarogno

I. In fatto

Il ricorrente, in qualità di proprietario del fmn 135, insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile del Comune del Gambarogno. In particolare il Sig. Pampuri contesta l'assegnazione alla zona edificabile del mappale 134 data la sua importanza paesaggistica di collegamento tra le due zone boscate che interessano il fmn 133 e 135.

Inoltre, il ricorrente indica come questa proposta pianificatoria crei una situazione di disparità di trattamento con il fondo di sua proprietà: il fmn 135 e 134 hanno infatti, a mente del ricorrente, le medesime caratteristiche. Inoltre, una nuova costruzione sul fmn 134 sminuirebbe sensibilmente la qualità abitativa e il valore reale dell'edificio presente sul fondo di sua proprietà.

Il signor Pampuri chiede quindi che la superficie edificabile sul fmn 314 venga ridotta, come a PR in vigore o, in via subordinata, che la superficie edificabile sul fmn 135 di proprietà del ricorrente venga ampliata verso sud-est.

II. In diritto

La delimitazione della zona edificabile sul fmn 134 stabilita dal Consorzio con la revisione del PR deriva da un adattamento a seguito dall'accertamento del bosco approvato con decisione n. 35 dell'11 settembre 2009.

Adattamenti a seguito della procedura di accertamento sono, a mente del CdS, ammissibili.

La scelta del Consorzio di attribuire la superficie non più interessata da vincoli di carattere forestale merita di essere tutelata. Infatti questa superficie, malgrado le sue caratteristiche morfologiche, è parte integrante del comparto edificabile delimitato per la superficie contigua. Invero diverse sono le opzioni che il Consorzio poteva prendere in considerazione, quali quella paventata dal ricorrente. Tuttavia fra più alternative il CdS ha ritenuto che il rispetto dell'autonomia comunale fosse in questo caso argomento sostanziale. Lo stesso Consiglio è dell'avviso che una simile misura non sia lesiva dei principi ed obiettivi della pianificazione del territorio come neppure del divieto all'arbitrio, rispettivamente della disparità di trattamento evocata dal ricorrente. Si richiamano a tal proposito le considerazioni introduttive (vedi cap. 1.6, 1.7).

Sulla base di quanto suddetto il ricorso è respinto.

- Ricorso n. 6 Balestra Giannino, Sezione di Gerra Gambarogno (fmn 179)
- Ricorso n. 7 Balestra Ornella e Balestra Simonetta, Sezione di Gerra Gambarogno (fmn 827)
- Ricorso n. 8 Baumgartner Fritz e Baumgartner Verena, Sezione di Gerra Gambarogno (rappr. da avv. Andrea Marazzi) (fmn 221 e 222)
- Ricorso n. 9 Notari Bruno, Calderari Sergio, Sezione di Gerra Gambarogno (rappr. da Studio legale Pietro Crespi) (fmn 176, 860 e 861)
- Ricorso n. 16 Bolzani Elisabetta e Luca, Bolzani Tentorio Giannina, Sezione di Magadino, (rappr. da Studio legale Claudio Cereghetti) (fmn 218)
- Ricorso n. 17 BRUNNER AG Maschinen und Pumpen, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Diego Olgiati) (fmn 364)
- Ricorso n. 19 Dazzi Maria, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Piero Mazzoleni) (fmn 1079)
- Ricorso n. 25 Immobiliare alla Molina SA, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Franco Ramelli) (fmn 695 e 1419)
- Ricorso n. 26 Invernizzi Bruno, Sezione di Magadino (fmn 1283)
- Ricorso n. 27 Invernizzi Luigi, Sezione di Magadino (fmn 1237)
- Ricorso n. 28 Isler Elsa, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Michele Franscini) (fmn 217)
- Ricorso n. 29 Meschini Lindsay, Bonifaccio Frances e Morgantini Susan, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Flavio Magri) (fmn 1472)
- Ricorso n. 31 Montemezzani eredi Iride, Sezione di Magadino (fmn 1286)
- Ricorso n. 34 (parz.) Rosso Daniele, Sezione di Magadino (rappr. da Studio legale Della Santa) (fmn 171 e 363)
- Ricorso n. 37 Tosoni Anne-Catherine e Tosoni Laurent, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Piero Mazzoleni) (fmn 1083)
- Ricorso n. 39 (parz.) Andreotti Aris, Sezione di Piazzogna (rappr. da Studio legale Agustoni) (fmn 302 e 328)
- Ricorso n. 40 Andreotti Luigi, Sezione di Piazzogna (fmn 439)
- Ricorso n. 42 Bardon Fabiola, Sezione di Piazzogna (fmn 317)
- Ricorso n. 46 Catelli Giorgio e Elio, Sezione di Piazzogna (rappr. da avv. Bergonzoli & Toma) (fmn 285)

- Ricorso n. 43 (parz.) Comunione ereditaria Bomio, Sezione di Piazzogna (fmn 13, 32, 36, 472 e 473)
- Ricorso n. 47 (parz.) Ferrari Pietro detto Piero, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Mariotti & Mariotti (fmn 579, 1208 e 1209)
- Ricorso n. 48 Linger Klaus, Sezione di Piazzogna (rapp. da avv. Mario Molo) (fmn 363 e 705)
- Ricorso n. 51 Müller Sumiko, Sezione di Piazzogna (rapp. da Studio legale Bergonzoli & Toma) (fmn 318)
- Ricorso n. 53 Peverelli-Veronese Katia, Sezione di Piazzogna (fmn 739)
- Ricorso n. 55 (parz.) Veronese Luca, Sezione di Piazzogna (fmn 734 e 735)
- Ricorso n. 60 Baumgartner Fritz, Baumgartner Hansjürg, Baumgartner Peter e Baumgartner Verena, Sezione di San Nazzaro (rapp. da avv. Andrea Marazzi) (fmn 573, 574 e 576)
- Ricorso n. 61 (parz.) Branca Franco e Barberis Iris, Sezione di San Nazzaro (fmn 806 e 808)
- Ricorso n. 64 De Filippis Pierre, De Filippis Leslie Carron e De Filippis Gérald, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale Pedrazzini) (fmn 649, 657 e 685)
- Ricorso n. 75 Eredi Monzeglio Itala, Sezione di San Nazzaro (fmn 1048)
- Ricorso n. 84 Vuillème Paganetti Yvonne, Sezione di San Nazzaro (rapp. da avv. Claudio Cereghetti) (fmn 631 e 632)
- Ricorso n. 85 Witzke Gerda Maria, Meyer Angela, Meyer-von Gersun Sven, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale Franco Janner) (fmn 61)
- Ricorso n. 86 (parz.) Masa Silvia, Sezione di Sant'Abbondio (rapp. da Studio legale Pedrazzini) (fmn 369, 376 e 283)
- Ricorso n. 88 Pini Enrica, Sezione di Sant'Abbondio (rapp. da Studio legale Pedrazzini) (fmn 343)
- Ricorso n. 89 Pini Myriam, Sezione di Sant'Abbondio (rapp. da Studio legale Pedrazzini) (fmn 523)
- Ricorso n. 90 Reüter Hans Peter, Sezione di Sant'Abbondio (rapp. da Studio legale Pedrazzini) (fmn 526)
- Ricorso n. 92 Domenighetti Luca, Sezione di Vira Gambarogno (fmn 720 e 721)

Ricorso n. 94 Fosanelli Luigi, Sezione di Vira Gamberoglio (rapp. da avv. Franco Ramelli) (fmn 718, 1312 e 1313)

Ricorso n. 99 Peter Federico, Sezione di Vira Gamberoglio (rapp. da avv. Max Bleuer) (fmn 548)

Ricorso n. 101 Sciarini Franco, Sezione di Vira Gamberoglio (rapp. da avv. Franco Ramelli) (fmn 1294)

Ricorso n. 102 Sganzini Clementina, Sezione di Vira Gamberoglio (rapp. da Studio legale avv. Nello Bernasconi) (fmn 1362)

Ricorso n. 107 Caviezel Elisabeth, Sezione di Vira Gamberoglio (rapp. da avv. Borradori & Vignoli) (fmn 619)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti, con varie argomentazioni, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei Comuni del Gamberoglio, in particolare contestano la non assegnazione dei propri fondi alla zona edificabile.

In particolare a sostegno della loro tesi i ricorrenti ritengono:

- che vi sia stata una lesione della garanzia di proprietà in quanto alcuni dei fondi dei ricorrenti erano, nel PR in vigore, inseriti in zona edificabile. Ciò comporterebbe un esproprio materiale con relativo indennizzo. Inoltre, anche nei casi in cui i fondi non erano attribuiti dal PR a tale zona, a mente dei ricorrenti gli stessi hanno le caratteristiche per esservi attribuiti;
- di dover subire ricadute economiche rilevanti in quanto fino ad oggi i proprietari hanno pagato le imposte sulla base di un valore di stima;
- vi sia stata una violazione del diritto di parità di trattamento in quanto alcuni fondi con le medesime caratteristiche di quelli di loro proprietà sono stati inseriti in zona edificabile;
- che la mancanza di urbanizzazione dei fondi (in particolare accessi veicolari e allacciamenti alle canalizzazioni) possa essere superata trovando valide soluzioni;
- che i fondi assegnati alla zona agricola non sono idonei a questo utilizzo, sia per la localizzazione che per le caratteristiche dei terreni;
- che la contenibilità del PR e il compendio dello stato di urbanizzazione non siano stati aggiornati. Ragione per cui le delimitazioni delle zone edificabili non hanno considerato la crescita insediativa che si è particolarmente sviluppata durante i tempi recenti.

I ricorrenti chiedono pertanto che i fondi di loro proprietà vengano assegnati alla zona edificabile.

II. In diritto

Innanzitutto il CdS richiama il contenuto del cap. 3.3 in cui si chiarisce la situazione pianificatoria del Comune. In particolare si richiama il fatto che, non essendo il PR approvato nel 1985 conforme ai dispositivi legislativi in vigore (LPT), con la presente revisione il Consorzio ha determinato quali zone edificabili confermare e quali no in funzione del fabbisogno rispetto alla contenibilità del PR e della situazione dei fondi.

La presente proposta pianificatoria rappresenta pertanto la prima verifica da parte del CdS di conformità alla LPT; concetto per altro già confermato dal Tribunale cantonale amministrativo. Di conseguenza, anche per i fondi che nel PR approvato nel 1985 erano inseriti in zona edificabile non si può parlare di dezonamento, come sostengono i ricorrenti, ma di non conferma della zona edificabile.

Ciò premesso si richiama quanto riportato al cap. 3.5.2, in cui il CdS si è chinato sulla tematica relativa alla contenibilità. Sulla base di quanto riportato, si evince che la proposta di revisione risulta essere di molto sovradimensionata rispetto alla possibile evoluzione della popolazione (comprensiva di abitanti, posti lavoro e posti turismo), di conseguenza sono state proposte molte più zone edificabili rispetto alla reale necessità.

Nello specifico il Consorzio, in base ai principi riportati nel cap. 1 della presente decisione, che si richiamano integralmente, e quindi in base anche all'autonomia di cui disponeva in materia di pianificazione, ha determinato quali fondi inserire in zona edificabile e quali no in base anche alle peculiarità locali e l'urbanizzazione.

In questo quadro, il Consorzio ha ritenuto di non dover più confermare alcune zone che non risultavano idonee all'edificazione.

Il Consorzio infatti, come nel caso del comparto nei pressi del nucleo di Fosano (Sezione di Vira Gambarogno) (ricorso n. 94), ha operato delle scelte anche in funzione dell'urbanizzazione. In particolare, rinunciando alla realizzazione della strada di servizio che collegasse la località Scesana con la strada cantonale che porta verso Neggia-Indemini prevista nel PR in vigore, mai realizzata e non più proposta, ha di conseguenza reso i fondi adiacenti non urbanizzati e quindi non idonei all'edificazione. Una simile misura infatti non è assolutamente più giustificata.

Si ricorda che, giusta l'art. 15 LPT, le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni.

Non basta tuttavia 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 impongano 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 (RDAT II-1995 n. 60).

Oltre a ciò, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 21 ottobre 1997 (LPAmb), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb (vedi cap. 1.4 della presente risoluzione).

In merito all'idoneità agricola di alcuni fondi, si ricorda che la zona agricola nei PR non ha solo una funzione produttiva ma anche paesaggistica.

Come rileva il Tribunale federale le finalità della zona agricola sono molteplici: travalicano l'ambito meramente agricolo per invadere la politica dell'alloggio, del mercato immobiliare, della protezione dell'ambiente, ecc. La zona agricola è l'antagonista per eccellenza della zona edificabile, di cui è chiamata a contrastare l'invadenza. In questa sua funzione deve mantenere libere anche aree mediocrementemente idonee all'agricoltura, ma meritevoli per altre considerazioni di essere conservate.

Questa funzione protettiva non può essere svolta dalle zone di protezione ai sensi dell'articolo 17 LPT, poiché in linea di principio queste tutelano solo i paesaggi "particolarmente belli". Di conseguenza la protezione di paesaggi "normali" può unicamente essere raggiunta con l'attribuzione dei comparti interessati alla zona agricola (sentenza 4.6.1993 della I. Corte di diritto pubblico, ZBI, Band 95 1994 p. 133 e seg.).

È in effetti innegabile che l'uso agricolo del suolo è uno dei fattori che maggiormente determinano le fattezze di un paesaggio (DTF 113 la 200). Non a caso, nel porre il rispetto del paesaggio tra i principi pianificatori fondamentali, l'art. 3 cpv 2 LPT precisa che a questo fine occorre "mantenere per l'agricoltura superfici coltivate idonee".

Per quanto riguarda il compendio dello stato dell'urbanizzazione, come anche il Consorzio specifica nelle sue osservazioni ai ricorsi, si precisa che lo stesso risulta essere aggiornato all'agosto 2008 sulla base degli aggiornamenti catastali a disposizione. Tale strumento, la cui stesura è obbligatoria ai sensi dell'art. 31 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio, è comunque indicativo dello stato di produzione edilizia del Comune e sufficiente per verificare che le possibilità edificatorie siano sufficienti a poter garantire uno sviluppo residenziale costante e sostenibile durante i prossimi 10-15 anni. Lo stesso dovrà comunque essere aggiornato costantemente.

Sulla base di quanto suddetto i ricorsi sono respinti.

Ricorso n. 13 Patriziato di Indemini

I. In fatto

Il Patriziato insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno.

In particolare il Patriziato di Indemini ritiene che l'Alpe di Montoia sia l'unica attualmente ancora effettivamente utilizzata a differenza di quanto indicato nel Piano del Paesaggio 1:11'000 che indica l'alpe di Sciaga in qualità di "alpe caricata". Ciò implicherebbe, a mente dei ricorrenti, un doppione e un problema di gestione.

Il ricorrente chiede pertanto la modifica nel Piano del paesaggio con l'indicazione per l'alpe di Montoia come "alpe caricata" e lo stralcio dell'alpe per la località Sciaga.

II. In diritto

Il CdS richiama quanto scritto al cap. 3.5.1.a, in cui si statuisce il valore indicativo/informativo di alcuni elementi riportati nel Piano del paesaggio in scala 1:11'000. Infatti, le infrastrutture con valenza paesaggistica non hanno caratteristiche vincolante e non vengono nemmeno disciplinate da alcun articolo di norma.

Il Comune potrà nell'ambito di una prossima variante di PR, se vorrà, aggiornare il Piano del paesaggio. Nella sostanza quindi il ricorso tocca un tema formale ed indicativo e non materiale con nessuna ripercussione sull'uso degli Alpeggi qui menzionata.

Il ricorso è pertanto privo d'oggetto.

Ricorso n. 15 Associazione ProVita

I. In fatto

L'Associazione Pro Vita insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei Comuni del Gambarogno. In particolare contesta la teleferica di collegamento tra Indemini e Sciaga e l'indicazione di alpe e caseificio a Sciaga.

II. In diritto

Per quanto riguarda la teleferica il CdS richiama quanto scritto al cap. 3.5.4 in cui non approva il tracciato della teleferica.

Il CdS ha infatti stralciato le indicazioni di tali infrastrutture in quanto non rivestendo un interesse di carattere pubblico, tale indicazione non può essere riportata nel PR e non necessita di un articolo di norma che richiama l'indicazione del tracciato nel Piano.

Per quanto riguarda la località Sciaga, il CdS richiama quanto riportato al cap. 3.5.2.d in cui la zona di nucleo dei monti, e di conseguenza anche il caseificio, non vengono approvati.

La struttura insediativa, la mancanza di urbanizzazione la destinazione stessa della zona ha portato il CdS a non approvare la zona nucleo dei monti.

In particolare, per quanto riguarda la località Sciaga nella proposta pianificatoria si prevedeva anche la delimitazione del caseificio e della struttura pubblica quale un ostello le quali anch'esse non vengono approvate.

Il ricorso risulta pertanto privo d'oggetto.

Ricorso n. 18 Confederazione Svizzera, Dipartimento della difesa, della protezione della popolazione e dello sport, Sezione di Magadino (rappr. da Studio legale Ghiringhelli Olgiati e Associati)

I. In fatto

La ricorrente insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno e in particolare contro l'assegnazione del mappale 53 di Magadino alla zona AP-EP - "ostello natura".

La ricorrente segnala che l'edificio presente sul fmn 53, per mutate esigenze logistiche, non è più utilizzato per scopi legati alla difesa nazionale e che parte dello stesso è tutt'oggi in locazione alla Fondazione Bolle di Magadino ad uso uffici.

A mente della ricorrente, l'inserimento del fondo in zona AP-EP, oltre a delimitarne drasticamente l'uso, ostacolerebbe le trattative per la vendita a terze persone.

A mente della ricorrente, il vincolo pubblico di "ostello natura" non corrisponde alla situazione reale, e la vicinanza alle Bolle di Magadino non basta a giustificare una simile scelta.

La ricorrente chiede pertanto lo stralcio del vincolo pubblico e l'inserimento del fmn 53 in zona nucleo.

In data 28 marzo 2011 è stato esperito un sopralluogo, al fine di accertare i fatti, alla presenza della ricorrente e di un rappresentante del Comune.

Le parti si sono confermate e si è potuto appurare che da circa 4 anni la parte dell'edificio presente che veniva utilizzata a scopo abitativo è attualmente utilizzata dalla Fondazione Bolle di Magadino a destinazione uffici. Si tratta di uno stabile in buono stato.

II. In diritto

Sulla base del PR in vigore il fondo è ubicato fuori zona edificabile. L'ubicazione dell'ostello è da mettere in relazione da un lato con la rete di offerta turistica per un'utenza giovanile che il Consorzio ha voluto avviare con la revisione del PR e dall'altro con la presenza del Parco del Piano di Magadino (ubicazione vincolata). La posizione dell'edificio risulta strategica in quanto lo stesso potrebbe divenire un punto di riferimento per il Parco stesso.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, l'edificio in questione e la sua ubicazione sono tali da assolvere in modo adeguato agli obiettivi postulati dal nuovo PR in materia di strutture e di offerta per il turismo e, nel caso specifico, per un ostello. Da questo luogo si diramano infatti percorsi pedonali e ciclabili che permettono di accedere facilmente ad aree e contenuti di particolare valore, quali le Bolle di Magadino, il lago, le attrezzature sportive ecc.. Deve quindi essere riconosciuto un interesse pubblico prevalente ad assicurare che questo edificio possa assolvere a tale funzione rispetto all'interesse privato di vedere l'edificio adibito ad altri scopi. A tale proposito, si ricorda che ad oggi l'edificio è posto fuori dalla zona edificabile e non è per nulla dimostrato che lo stesso debba essere integrato nel vicino nucleo.

Sulla base di quanto suddetto il ricorso è respinto.

Ricorso n. 20 Drescher Hansgeorg e Drescher Evelyn, Sezione di Magadino (fmn 578)

Ricorso n. 23 Hagger Thomas e Hagger Joachim, Sezione di Magadino (fmn 827)

Ricorso n. 33 Reiber Dieter e Reiber Doris, Sezione di Magadino (fmn 832 e 579)

Ricorso n. 38 Weijenberg Marien e Weijenberg Marianne, Sezione di Magadino (fmn 1784)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I signori Drescher (proprietari del fmn 578) i signori Hagger (proprietari del fmn 827) i signori Reiber (proprietari dei fmn 832 e 579) e i signori Weijenberg (proprietari del fmn 38) insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR del Comune del Gambarogno.

In particolare i ricorrenti contestano la delimitazione della zona AP 4 - Verde pubblico ad Orgnana e dei punti panoramici posti nei pressi della stessa.

Inoltre, i signori Reiber ritengono che il limite del bosco che interessa il fmn 832 sia stato riportato in modo non conforme alla decisione di accertamento dell'11 settembre 2009.

I ricorrenti chiedono per la zona AP 4 - verde pubblico lo stralcio o, in via subordinata, che la zona non venga estesa rispetto al vincolo attuale.

II. In diritto

Per quanto riguarda gli aspetti formali, il CdS conferma che il limite del bosco sul fmn 832 non è stato riportato correttamente negli atti di PR.

Il CdS richiama quanto riportato al cap. 3.5.1.b della presente risoluzione in cui si modifica d'ufficio il limite del bosco in conformità con la decisione n. 35 dell'11 settembre 2009. Il ricorso dei signori Reiber su questo punto è quindi accolto.

Per quanto riguarda l'opportunità di confermare la zona pubblica (AP 4 - verde pubblico), il CdS ritiene che il comparto Rocca corrisponda a un'emergenza paesaggistica di particolare valore per l'intera popolazione. Così come anche il Consorzio evidenzia nelle sue osservazioni, la valenza pubblica di questo comparto è già sottolineata dal PR in vigore e la revisione non fa altro che confermare quanto già previsto, se non con una leggera modifica dei limiti, conseguentemente ad una maggiore coerenza con lo stato di fatto e la morfologia del terreno.

Inoltre la delimitazione del verde pubblico non compromette le potenzialità edificatorie dei fondi toccati dal vincolo, sia perché buona parte dei fondi sono già edificati oppure perché sono di dimensioni tali per cui l'edificazione è facilmente organizzabile in funzione del vincolo e dei punti di vista panoramici. In que-

sto senso non si ravvede alcuna violazione del principio della proporzionalità ed i ricorrenti non hanno potuto dimostrare il contrario.

Il CdS ritiene quindi di dover confermare la scelta del Consorzio di mantenere e consolidare la zona di interesse pubblico.

I ricorsi sono pertanto respinti.

Ricorso n. 21 FÜRER Alex K., Sezione di Magadino, (rappr. da Studio legale Pedrazzini)

Ricorso n. 36 Tomasina Eugenia Alma, Tomasina Francesco Gabriele, Tomasina Virginia, Tomasina In Danesi Ornella, Sezione di Magadino (rappr. da Studio Pedrazzini)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

Il Sign. FÜRER in qualità di proprietario del fmn 554 della Sezione di Magadino, i Signori Tomasina in qualità di proprietari dei fmn 834 e 836 della Sezione di Magadino insorgono contro il contenuto della revisione del PR consortile del Comune del Gambarogno (Sezione di Magadino) e in particolare:

- a) le modalità di deposito della documentazione da parte del Comune;
- b) l'assegnazione di parte del fmn 554 e del fmn 834 a zona AP-EP – verde pubblico e della linea di arretramento posta sul fmn 554. I ricorrenti chiedono quindi l'eliminazione della zona AP-EP sul fmn 554 e 834 e della linea di arretramento. I ricorrenti contestano anche la strada pedonale prevista tra il fmn 834 e 836 di accesso alla zona AP;
- c) il vincolo di residenza primaria su parte del fmn 554, del fmn 834 e del fmn 836, in particolare la formulazione del cpv 4 in quanto poco chiara e contraddittoria. Questo vincolo violerebbe il principio di proporzionalità limitando eccessivamente la proprietà privata. A mente dei ricorrenti i fondi di loro proprietà non sono adeguati alla residenza primaria da un punto di vista orografico e non risulta essere ben accessibile. I ricorrenti chiedono dunque l'eliminazione del vincolo di residenza primaria;
- d) la riduzione dei parametri edificatori sul fondo di loro proprietà, dovuto al cambio di destinazione d'uso, rispetto al PR in vigore.

I ricorrenti chiedono il ripristino dei parametri edificatori in base al PR in vigore.

II. In diritto

ad a) Il CdS ha potuto appurare che la procedura di pubblicazione e adozione del PR è avvenuta in modo conforme rispetto alla Legge come indicato ai punti introduttivi della presente decisione. Il ricorrente avrebbe comunque potuto prendere visione del contenuto dell'Esame preliminare presso il Comune. Le motivazioni addotte dai ricorrenti non sono tali da iniziare l'intera procedura pianificatoria.

ad b) Per quanto riguarda l'opportunità di confermare la zona pubblica (AP 4 - verde pubblico), il CdS ritiene che il comparto Rocca corrisponda a un'emergenza paesaggistica di particolare valore per l'intera popolazione. Così come anche il Consorzio evidenzia nelle sue osservazioni, la valenza pubblica di questo comparto è già sottolineata dal PR in vigore e la revisione non fa altro che confermare quanto già previsto, se non con una leggera modifica

dei limiti, conseguentemente ad una maggiore coerenza con lo stato di fatto e la morfologia del terreno.

Inoltre la delimitazione del verde pubblico non compromette le potenzialità edificatorie dei fondi toccati dal vincolo, sia perchè buona parte dei fondi sono già edificati oppure perchè sono di dimensioni tali per cui l'edificazione è facilmente organizzabile in funzione del vincolo e dei punti di vista panoramici. In questo senso non si ravvede alcuna violazione del principio della proporzionalità ed i ricorrenti non hanno potuto dimostrare il contrario.

Il CdS ritiene quindi di dover confermare la scelta del Consorzio di mantenere e consolidare la zona di interesse pubblico.

Di conseguenza anche la linea di arretramento fissata sul fmn 554 ha proprio lo scopo di stabilire un arretramento dalla zona AP per le costruzioni che potranno sorgere sul fondo adiacente in modo che non impediscano la vista. Per quanto riguarda la strada d'accesso, il Consorzio ha ritenuto fosse la soluzione migliore quella di determinare tale percorso per poter rendere fruibile il verde pubblico. Il CdS non ravvede motivazioni per cui non approvare il vincolo pubblico stabilito dal Comune, la sua delimitazione, la strada pedonale d'accesso e la linea di arretramento fissata sul fmn 554 funzionale al vincolo stesso.

Il ricorso su questo punto è pertanto respinto.

ad c) il tema delle residenze secondarie assume, per il Gambarogno, una particolare importanza. Questo fenomeno ha infatti conosciuto negli anni un particolare sviluppo, raggiungendo delle percentuali che superano quelle della residenza primaria. Per questi aspetti di dettaglio si rimanda al cap. 3.5.2.d della presente risoluzione.

In questo senso, la delimitazione di comparti, prevalentemente adibiti a residenza primaria si rende necessaria per cercare di recuperare un maggiore equilibrio nel mercato dell'alloggio e nell'uso degli edifici.

Sul tema delle residenze secondarie il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction excessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures sur-

dimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gambarogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie. I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limitation des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAT 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAT 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhaité, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'e-

xceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m2 de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m2 à 11'400 m2, soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare. Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di de-roga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere utilizzato dal proprietario stesso o dai suoi famigliari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

In questo comparto vi è già una concentrazione di residenze primarie rispetto al resto della Sezione di Magadino con una buona accessibilità, facilità di edificazione e con una discreta riserva di fondi liberi. Queste particolari condizioni rendono questo comparto votato all'insediamento di residenze primarie.

La zona adibita a residenza primaria é quindi stata estesa dal Consorzio fino al ristorante posto tra il punto di vista e il piccolo nucleo storico con la sua chiesa e la piazzetta sottostante.

Per quanto riguarda la norma, il CdS specifica che, sulla base di quanto scritto al cpv 4 dell'art 18, per opere di carattere ordinario che non comportano la realizzazione di nuove unità alloggio non vi è l'obbligo della residenza primaria.

Sulla base delle considerazioni suddette i ricorsi su questo punto sono respinti.

ad d) I fmn 554, 834 e 836 della Sezione di Magadino sono inseriti nel PR in vigore in zona residenziale estensiva (R2) con i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,5;
- i.o. = 30%;
- h massima = 9.00 ml
- h massima al colmo = 11.00 ml.

Con la revisione del PR il Consorzio ha voluto differenziare le superfici collinari in due differenti zone di utilizzazione, quella estensiva con indici e parametri più bassi (che non interessa i fondi in oggetto) e quella semi-intensiva nella quale sono stati inseriti i fondi dei ricorrenti. Tale zona prevede i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,5;
- i.o. = 40%;
- h massima = 8.50 ml
- h massima al colmo = 10.00 ml.

Come si può evincere dai dati sopra riportati ciò che il Consorzio ha modificato, non è tanto la quantità edificatoria (l'i.s. non ha subito alcuna modifica) quanto l'altezza che è stata leggermente ridotta. Questa riduzione è però stata in parte compensata da un aumento dell'indice di occupazione (i.o.).

Confrontati con una simile modifica il CdS non ritiene si sia in presenza di una riduzione ingiustificata ed insostenibile delle potenzialità edilizie dei fondi considerati. Nel contempo i nuovi parametri proposti non costituiscono misure manifestamente in contrasto con i principi ed obiettivi della pianificazione territoriale. Pertanto, non essendo state ravvisate la violazione di una norma di Legge o di principi costituzionali, la misura del Consorzio merita di essere tutelata.

Per questo motivi i ricorsi sono respinti.

Ricorso n. 22 Gambetta Candido, Sezione di Magadino (rappr. da avv. Diego Olgiati)

Ricorso n. 30 Migotti Cinzia, Migotti Ivo e Migotti Mirco, Sezione di Magadino

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

Il Signor Gambetta in qualità di proprietario del fmn 1226 e i Signori Migotti in qualità di proprietari del fmn 1236, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno.

In particolare essi contestano l'inserimento di parte dei mappali 1226 e 1236 di Magadino in area "verde privato".

A mente dei ricorrenti tale misura pianificatoria oltre che essere priva di giustificazione, creerebbe disagi economici dovuti alla conseguente svalutazione dei fondi. Inoltre il fmn 1226, data la sua morfologia, verrebbe reso inedificabile nella sua totalità.

I ricorrenti chiedono che i fondi restino interamente inseriti in zona edificabile.

II. In diritto

In ragione di quanto deciso nel merito al cap. 3.5.2.d della presente risoluzione in cui non viene approvata la zona di completazione del nucleo in località Quartino.

Il CdS osserva infatti che solo una minima parte dell'ampio comparto risulta essere effettivamente relazionato con il tessuto del nucleo stesso, mentre per il resto non vi sarebbero gli elementi di relazione e di riferimento per l'edificazione. Infatti, la norma di PR che disciplina la zona di completamento del nucleo (art. 35 NAPR) richiama delle prescrizioni di nucleo difficilmente attuabili in spazi ancora ampiamente non edificati (ad esempio fmn 84, 185 ecc.). Il CdS ha quindi ritenuto che il comparto necessiti di una maggiore riflessione da parte del Comune e una maggiore disciplina.

Per queste ragioni il CdS non ha approvato la zona di completazione del nucleo di Quartino (vedi Allegato 56) e rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare il comparto e disciplinarlo con strumenti urbanistici più dettagliati. In regime transitorio il CdS ha mantenuto in vigore il PR approvato nel 1985. Il CdS ha anche invitato il Comune a stabilire una zona di pianificazione al fine di evitare situazioni di conflitto tra le eventuali domande di costruzione e gli studi pianificatori in atto.

Il ricorso risulta essere pertanto privo d'oggetto.

Ricorso n. 24 Husi Lucia e Husi Otto, Sezione di Magadino (rappr. da Studio legale Della Santa)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari del fmn 869, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito all'assegnazione del fondo 869 al vincolo di edificio e attrezzatura di interesse privato "ostello".

A mente dei ricorrenti l'utilizzo dell'edificio esistente sul fmn 869 in qualità di esercizio pubblico non giustifica un vincolo pianificatorio di interesse pubblico.

I ricorrenti chiedono lo stralcio del vincolo sul fondo di loro proprietà.

II. In diritto

Il tema della promozione turistica del Comune del Gambarogno è stata tradotta nella revisione del PR da un lato determinando delle apposite zone alberghiere e turistiche e dall'altro individuando una rete di strutture pubbliche, quali ostelli, per consentire un'accessibilità turistica anche ad un certo tipo di utenti quali i giovani.

Il Consorzio, come indica nelle osservazioni al ricorso, si è quindi impegnato a porre un vincolo di pubblica utilità (con relativo acquisto delle strutture esistenti) per la realizzazione di alcuni ostelli, mentre l'edificio oggetto del presente ricorso il vincolo di pubblica utilità non comporta l'esproprio del fondo e dell'edificio esistente. Lo scopo di tale vincolo è quello di mantenere l'uso attuale ad ostello della struttura privata e di garantirlo nel tempo a salvaguardia della funzione turistica del Comune.

Lo scrivente Consiglio è chiamato a valutare se un simile vincolo è sorretto dal necessario interesse pubblico e se nel contempo questo tipo di restrizione non sia lesivo del principio della proporzionalità.

Data la vocazione turistica del Comune e la ridotta offerta di strutture di ricezione anche per una fascia di turisti che possono essere identificati con i giovani e le comitive, interventi di carattere pianificatorio quale quello qui trattato possono essere ritenuti sorretti da un indubbio interesse pubblico. D'altronde il fatto che questa struttura si presti ad un uso di ostello è già determinato dal suo uso attuale che nemmeno i ricorrenti contestano.

Per quanto attiene al principio della proporzionalità, lo scrivente Consiglio lo ritiene tutelato nella misura in cui lo stesso, all'atto pratico, non comporta un mutamento sostanziale rispetto all'uso che ne viene ora fatto dai proprietari. Per questi motivi la misura adottata dal Consorzio merita piena tutela.

Il ricorso è pertanto respinto.

Ricorso n. 32 Oprandi Luigi, Sezione di Magadino (rappr. da Stusio legale Zorzi)

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 1338, insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito all'assegnazione del fmn 1338 a bosco.

Il ricorrente chiede pertanto l'inserimento dell'intero fondo di sua proprietà in zona residenziale semi-intensiva.

II. In diritto

Il CdS richiama innanzitutto la decisione governativa n. 35 dell'11 settembre 2009 mediante la quale è stato approvato il limite del bosco a contatto con la zona edificabile. Si osserva che il limite del bosco sul fmn 1338 è stato riportato correttamente nei Piani grafici della revisione di PR.

Nell'ambito di tale procedura di accertamento il qui ricorrente non ha inoltrato alcun ricorso. La stessa è pertanto cresciuta in giudicato e non è nell'ambito della presente procedura pianificatoria che può essere nuovamente contestato il limite del bosco.

Per questi motivi il ricorso è irricevibile.

A titolo abbondanziale il CdS ricorda che il cambio di destinazione d'uso da zona forestale a zona edificabile comporta una procedura di dissodamento. A tal proposito si ricorda che ai sensi dell'art. 5 della Legge federale sulle foreste può essere concesso un dissodamento solamente

“se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

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

³ *Non sono gravi motivi gli interessi finanziari, come un più redditizio sfruttamento del suolo o l'acquisizione di terreno a buon mercato per scopi non forestali.*

⁴ *Va tenuto conto della protezione della natura e del paesaggio.*

⁵ *I permessi di dissodamento hanno validità limitata.”*

Sulla base di quanto suddetto, il CdS respinge il ricorso.

Ricorso n. 35 Schiavone Beniamino e Schiavone Lucia, Sezione di Magadino (rappr. da Studio legale Broggin)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 1613, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno. In particolare essi contestano la linea di arretramento sul fondo di loro proprietà stabilita a 10.00 ml dal lato ovest dalla strada di servizio e di 16.00 ml dalla zona agricola di contorno del nucleo.

A mente dei ricorrenti tale modifica appare arbitraria, inosservante del principio di proporzionalità e non sorretta da un interesse pubblico preponderante.

II. In diritto

Il CdS osserva infatti che solo una minima parte dell'ampio comparto di Quartino inserito in zona di completazione del nucleo risulta essere effettivamente relazionato con il tessuto del nucleo stesso, mentre per il resto non vi sarebbero gli elementi di relazione e di riferimento per l'edificazione. Infatti, la norma di PR che disciplina la zona di completamento del nucleo (art. 35 NAPR) richiama delle prescrizioni di nucleo difficilmente attuabili in spazi ancora ampiamente non edificati (ad esempio fmn 84, 185 ecc.). Il CdS ha quindi ritenuto che il comparto necessiti di una maggiore riflessione da parte del Comune e una maggiore disciplina.

Per queste ragioni il CdS non ha approvato la zona di completazione del nucleo di Quartino (vedi Allegato 56) e rinvia gli atti al Comune, ai sensi dell'art. 37 LALPT, al fine di esaminare il comparto e disciplinarlo con strumenti urbanistici più dettagliati. In regime transitorio il CdS ha mantenuto in vigore il PR approvato nel 1985. Il CdS ha anche invitato il Comune a stabilire una zona di pianificazione al fine di evitare situazioni di conflitto tra le eventuali domande di costruzione e gli studi pianificatori in atto.

Il ricorso risulta essere pertanto privo d'oggetto.

Ricorso n. 39 (parz.) Andreotti Aris, Sezione di Piazzogna (rappr. da Studio legale Agustoni) (fmn 302 e 328)

Ricorso n. 54 Russo Antonino, Sezione di Piazzogna (fmn 979)

Ricorso n. 59 Baggio Gianluigi, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Studio legale Della Santa) (fmn 1423)

Ricorso n. 83 (parz.) Vitali Carlo, Vitali Silvano, Vitali Leo e Vitali Mirella, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Studio legale avv. Piero Mazzoleni) (fmn 500 e 509)

Ricorso n. 108 Liedtke Rita e Liedtke Raniero, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Studio legale Della Santa) (fmn 1196 RFD)

Ricorso n. 109 Giglio Maria e Giglio Salvatore, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Studio legale Della Santa) (fmn 1378)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro l'assegnazione dei fondi di loro proprietà alla zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche disciplinata dall'art. 40 NAPR.

In particolare i ricorrenti contestano la scelta pianificatoria sopra descritta in quanto:

- a) comporterebbe l'aggravio alla garanzia della proprietà privata in assenza di un interesse pubblico preponderante;
- b) le prescrizioni dell'art. 40 NAPR che disciplina la zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche sono troppo restrittive e riducono eccessivamente i parametri edificatori.

In generale i ricorrenti chiedono l'annullamento dell'art. 40 NAPR e della relativa zona di utilizzazione.

II. In diritto

La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche ha l'obiettivo di dare qualità e garantire l'orografia del terreno, la rete idrografica e la vegetazione indigena in comparti ritenuti dal Consorzio particolarmente idonei da un punto di vista paesaggistico.

La zona residenziale estensiva con prescrizioni comprende i comparti che di base hanno una funzione di tipo paesaggistico, dove vi è la necessità di edificare in modo estensivo in quanto il verde, la morfologia, l'orografia o altro favoriscono l'integrazione degli insediamenti nel contesto paesaggistico. Ciò a scapito di una leggera riduzione dei parametri edificatori previsti nel PR del 1985.

Infatti confrontando gli indici e i parametri edilizi del PR 85 della zona residenziale estensiva (R2) con quelli proposti con la revisione si osserva:

Zona residenziale estensiva (R2 del PR85):

- i.s. = 0,5;
- i.o. = 30%;
- h massima = 9.00 ml
- h massima al colmo = 11.00 ml.

Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche (revisione del PR):

- i.s. = 0,4;
- i.o. = 25%;
- h massima = 7.00 ml
- h massima al colmo = 9.00 ml.

Come suddetto la scelta del Consorzio è stata quella di aumentare la superficie a verde (riduzione dell'i.o.) e dare una qualità introducendo dei parametri paesaggistici (vedi cpv 2 dell'art. 40 NAPR) in grado di caratterizzare non solo lo spazio costruito ma anche quello libero.

Il Consorzio ha effettuato una lettura delle zone insediative collinari distinguendo la zona residenziale R2 del PR in vigore in due zone di utilizzazione: quella semi-intensiva con parametri e indici più elevati. La scelta è stata quella di intensificare l'edificazione più a valle dove le condizioni territoriali e l'urbanizzazione dei fondi sono maggiormente favorevoli, alleggerendo la fascia collinare. In questa lettura una leggera diminuzione dei parametri edificatori nei comparti determinati dal Consorzio può trovare quindi la sua ragione d'essere. Il CdS è dell'avviso che una simile misura, oltre che a rientrare nel margine di manovra del Consorzio nell'esercizio della propria autonomia in materia, sia rispettosa del principio della proporzionalità e sia nel contempo sorretta dal necessario interesse pubblico.

Da un lato il favorire l'intensificazione degli insediamenti laddove le condizioni sono favorevoli è da ritenere un'operazione del tutto in linea con i principi della pianificazione territoriale promossi sia a livello federale che a quello cantonale. D'altro canto la riduzione dei parametri edilizi nei comparti più sensibili dove anche le opere di urbanizzazione sono maggiormente onerose ed invasive sul territorio, è posta in termini alquanto contenuti. Nella sostanza l'edificabilità dei fondi ed uno sfruttamento consono è comunque assicurato.

Per queste ragioni i ricorsi sono respinti.

Ricorso n. 44 Naegele Ackerstaff Nicole, Ackerstaff Klaus, Sezione di Piazzogna (rapp. da Studio legale Agustoni)

Ricorso n. 45 Buetti Pozzoli Adelaide, Sezione di Piazzogna

Ricorso n. 50 Mentha Mariella, Sezione di Piazzogna (rapp. da Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 63 Carminati Fernanda, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale avv. Marzio Gianora)

Ricorso n. 65 Schärer Christian, Schärer Brigit, Sezione di San Nazzaro (rapp. Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 69 Giglio Salvatore, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 70 Hilbert Andreas, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 71 Landoni David, Sezione di San Nazzaro (rapp. da Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 72 Lautenschlager Josef, Sezione di San Nazzaro

Ricorso n. 78 Petitto Deborah e Cattani Paola, Sezione di San Nazzaro, (rapp. da Studio legale Della Santa)

Ricorso n. 80 Soriva SA, Sezione di San Nazzaro, (rapp. Da Studio legale avv. Piero Mazzoleni)

Ricorso n. 83 (parz.) Vitali Carlo, Vitali Silvano, Vitali Leo e Vitali Mirella, Sezione di San Nazzaro (rapp. Da Studio legale avv. Piero Mazzoleni)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti, seppur riconoscano la necessità del Consorzio di disciplinare il tema delle residenze secondarie, contestano con varie argomentazioni l'assoggettamento dei propri fondi al vincolo di residenza primaria. Ciò presume infatti la definizione di misure atte a promuovere questo tipo di residenza e l'assoggettamento all'art. 18 NAPR che la disciplina.

In particolare i ricorrenti contestano la scelta pianificatoria in quanto:

- verrebbe leso il principio di proporzionalità, non sussistendo un interesse pubblico superiore tale da giustificare delle restrizioni come quelle proposte dal Consorzio. Con tale vincolo si limita la possibilità del proprietario di disporre del proprio fondo, ledendo il principio costituzionale della proprietà e della libertà economica;

- la formulazione stessa dell'articolo di norma risulterebbe essere poco chiara sul significato di residenza primaria.

I ricorrenti chiedono l'annullamento dell'art. 18 NAPR nonché del relativo vincolo ad abitazione primaria per i propri fondi.

II. In diritto

Il tema delle residenze secondarie assume, per il Gambarogno, una particolare importanza. Questo fenomeno ha infatti conosciuto negli anni un particolare sviluppo, raggiungendo delle percentuali che superano quelle della residenza primaria. Per questi aspetti di dettaglio si rimanda al cap. 3.5.2.d della presente risoluzione.

In questo senso, la delimitazione di comparti, prevalentemente adibiti a residenza primaria si rende necessaria per cercare di recuperare un maggiore equilibrio nel mercato dell'alloggio e nell'uso degli edifici.

Sul tema delle residenze secondarie il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction excessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures surdimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gambarogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie.

I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limitation des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAT 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAT 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhaité, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'exceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m² de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m² à 11'400 m², soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare.

Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di deroga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere utilizzato dallo stesso o dai suoi familiari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

I ricorsi sono pertanto respinti.

Ricorso n. 41 Bachmann Werner e Bachmann Verena, Sezione di Piazzogna (rappr. da Studio legale Claudio Cereghetti) (fmn 466)**I. In fatto**

I ricorrenti insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare contro la proposta di eliminare il regime di protezione dei punti di vista previsti dall'art. 40 delle NAPR del PR in vigore.

I ricorrenti contestano inoltre l'edificabilità del pendio sottostante il fmn 466 di loro proprietà in quanto i fondi non risultano essere urbanizzati.

I ricorrenti osservano come il PR in vigore preveda una distanza minima tra edifici di 10 ml. La nuova proposta di PR relativa ai punti di vista (art. 33) si limiterebbe invece ad introdurre un regime generale, vago e inefficace. I ricorrenti sottolineano l'importanza di mantenere i punti di vista lungo il sentiero d'importanza regionale.

II. In diritto

Per quanto riguarda i punti di vista, nel PR in vigore sono disciplinati mediante l'art. 40 delle NAPR fissando una distanza minima tra edifici di 10.00 ml senza fissare una distanza dal confine. Come osserva il Consorzio nelle sue osservazioni al ricorso una tale disciplina potrebbe creare disparità di trattamento nella misura in cui un primo edificio resta a soli 3 m, mentre un successivo edificio dovrebbe mantenere una distanza di 7 m per garantire i 10.00 ml tra edifici.

Con l'art. 33 NAPR, sempre relativo ai punti di vista panoramici, proposto nell'ambito della revisione, il Consorzio intende eliminare questa incertezza in modo tale che la protezione dei punti di vista regolamenti chiaramente le condizioni qualitative e formali da applicare caso per caso mediante una domanda di costruzione preliminare.

Il CdS richiama innanzitutto l'autonomia del Consorzio in materia pianificatoria (vedi cap. 1.5) e ritiene nel contempo che la misura contestata non violi alcuna norma di diritto applicabile alla fattispecie o sia manifestamente contraria a obiettivi e principi della pianificazione del territorio.

Per quanto riguarda l'edificabilità del versante a valle del fondo di proprietà dei ricorrenti, si osserva che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono in gran parte già realizzate per cui il completamento dell'edificazione delle superfici libere rimanenti non fa altro che rispondere ad una vocazione del comparto all'edificabilità e nel rispetto di un uso razionale e parsimonioso del territorio. Per queste ragioni la richiesta dei ricorrenti, per poter godere di una vista migliore, non può essere accolta.

Per questi motivi il ricorso è respinto.

Ricorso n. 43 (parz.) Comunione ereditaria Bomio, Sezione di Piazzogna (fmn 13, 32, 36, 472 e 473)

I. In fatto

I ricorrenti insorgono con varie argomentazioni contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito alla delimitazione del posteggio P1 (18) del fmn 36.

A sostegno della loro tesi, i ricorrenti, pur riconoscendo una necessità crescente di posteggi, ritengono che tale determinazione dovrà essere affrontata nell'ambito del PP4, posto a sud del vincolo pubblico proposto dal Consorzio.

I ricorrenti chiedono quindi l'eliminazione del vincolo a posteggio sul fmn 36.

II. In diritto

La definizione del posteggio P1 (18) deriva dallo studio relativo al calcolo del fabbisogno dei posteggi di Piazzogna (documento citato a pag. 104 del Rapporto di pianificazione ma non pubblicato) che quantifica un ammanco di 50 posteggi per il nucleo. Riservati alcuni posti che a detta del Consorzio verranno individuati nell'ambito del PP4 del nucleo storico, il previsto posteggio è quindi giustificato. A tale proposito il CdS richiama il cap. 3.5.2.c in cui non si approva il PP4. Infatti, il perimetro di questo PP appare piuttosto arbitrario. Non è comprensibile ad esempio per quale motivo solo una parte del nucleo è stata compresa nello strumento di dettaglio e l'altra parte no. Inoltre, gli obiettivi riportati nell'art. 47 NAPR riguardano per la maggior parte aspetti viari che possono essere risolti per lo più con la procedura stradale e che non necessitano di un Piano particolareggiato. Il CdS quindi ha invitato il Comune a riflettere sull'opportunità di stabilire lo strumento di PP in questo comparto e non ha approvato il PP4. Il CdS ha altresì rinviato gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dal PP4 alle destinazioni d'uso più idonee.

L'ubicazione del posteggio tiene altresì conto della conformazione del mappale che altrimenti, per sua forma e dimensione, sarebbe difficilmente edificabile. Inoltre questo sedime è già attualmente accessibile da una strada comunale e pertanto la realizzazione dei posteggi non appare particolarmente onerosa. L'interesse pubblico della realizzazione del posteggio merita quindi di essere tutelato.

Il ricorso è quindi respinto.

Ricorso n. 57 Wenger Dora e Wenger Jürg, Sezione di Piazzogna (rappr. da Studio legale Luca Segàt) (fmn 290 e 291)**I. In fatto**

I ricorrenti insorgono con varie argomentazioni contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito alla delimitazione del posteggio P3 (8) sui fondi di loro proprietà.

A sostegno della loro tesi, i ricorrenti ritengono che la delimitazione di questi posteggi non sia sorretta da un sufficiente interesse pubblico e pertanto sia lesiva del principio di proporzionalità.

I signori Wenger ritengono inoltre che i posteggi pubblici giustificati a favore del parco naturale dovrebbero sorgere nelle adiacenze del parco stesso.

L'approvazione di questo vincolo renderebbe inoltre impossibile per i ricorrenti realizzare il giardino e l'accesso al loro fondo. Esso creerebbe ulteriori problemi quali l'aumento del traffico, una perdita del valore del fondo.

Essi invocano anche il cattivo agire del Municipio che avrebbe rilasciato la licenza edilizia senza fare alcun accenno all'obbligo di futura costruzione del posteggio pubblico. Per questo i ricorrenti osservano come sia stato violato il principio della buona fede. Inoltre sottolineano come negli atti non vi sia alcun riferimento preciso riguardanti i reali bisogni di questo posteggio pubblico e la verosimiglianza che l'opera fosse realizzata. Mancano infatti i riferimenti ai costi nel programma di realizzazione.

I ricorrenti chiedono pertanto che questo vincolo e la linea di arretramento vengano annullati.

Nell'ambito dell'istruttoria, il 1° febbraio 2011, ai ricorrenti è stata inviata la documentazione relativa al calcolo del fabbisogno dei posteggi di Piazzogna (documento citato a pag. 104 del Rapporto di pianificazione ma non pubblicato) per prenderne visione e fare eventuali osservazioni.

Con lettera dell'8 marzo 2011 i Signori Wenger, oltre a confermare integralmente il ricorso, contestano le osservazioni del Consorzio in cui per giustificare i posteggi sul fondo del ricorrente si adduce alle necessità della zona protetta del Paron senza però che vi sia un progetto di parco definito.

II. In diritto

Lo studio relativo al fabbisogno dei posteggi sopra citato ha evidenziato come nel settore specifico vi sia un ammanco di 2 posti macchina. Il Consorzio giustifica la scelta con la necessità di delimitare un posteggio per gli utenti del parco botanico del Gambarogno. La scelta è caduta sul mappale dei signori Wenger poiché corrisponde all'entrata del comparto descritto e le dimensioni del fondo sono tali per cui un vincolo di posteggio non preclude le potenzialità edificatorie.

Il CdS osserva innanzitutto che il comparto dello stagno del Paron non è un parco pubblico fruibile ma, come anche riportato al cap. 3.5.1.f della presente decisione è un comparto di protezione della natura che sottostà ad un preciso decreto di protezione cantonale.

L'obiettivo della protezione del comparto è quello della salvaguardia dello stagno e del suo intorno e non della fruibilità pubblica.

Dato ciò viene meno l'interesse pubblico sostenuto dal Consorzio di stabilire appositi posteggi per garantirne la fruibilità.

In questo caso il CdS ritiene quindi che in base agli atti di PR e alle osservazioni pervenute in fase di istruttoria emerga come non sussista un interesse pubblico tale da giustificare una limitazione della proprietà privata (vedi cap. 1.6 della presente risoluzione).

Lo stagno del Paron potrà comunque essere raggiunto dagli eventuali utenti tramite percorsi pedonali o sentieri potendo lasciare le auto negli altri posteggi presenti sul territorio.

Il ricorso è quindi accolto.

Il Comune rifonderà quindi ai ricorrente fr 500.- (cinquecento) a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 47 (parz.) Ferrari Pietro detto Piero, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Mariotti & Mariotti)

Ricorso n. 95 Franzoia Manuele, Sezione di Vira Gambarogno

I. In fatto

Il Sig. Ferrari (proprietario del fmn 209 della Sezione di Piazzogna in località Alabardia) e il Sig. Franzoia (proprietario del fmn 795 della Sezione di Vira Gambarogno) con varie argomentazioni insorgono contro il contenuto della revisione del PR del Gambarogno.

In particolare essi contestano l'assegnazione dei fondi di loro proprietà alla zona boschiva.

II. In diritto

Secondo l'accertamento del limite del bosco a contatto con le zone edificabile approvato con decisione n. 35.2009 del 11.09.2009, il fondo è stato riconosciuto di natura boschiva. Lo scrivente Consiglio ha anche appurato l'assenza di eventuali procedure di dissodamento volte a modificare la natura dello stesso.

Il piano regolatore non ha fatto pertanto altro che riprendere e codificare tale accertamento.

Non è questa la procedura nella quale contestare la natura giuridica del fondo. I ricorrenti avrebbero pertanto dovuto censurare l'accertamento del bosco nell'ambito della predetta procedura.

I ricorsi sono pertanto irricevibili.

**Ricorso n. 49 Lupatini Sandra, Buetti Fabrizio, Sezione di Piazzogna
(rappr. da Studio legale avv. Franco Janner)**

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari del fmn 375 della Sezione di Piazzogna, insorgono contro la revisione del PR consortile dei Comuni del Gambarogno e in particolare:

- a) il vincolo di residenza primaria che interessa il fondo di loro proprietà. Essi ritengono che il mappale sia ubicato in un comparto in cui sorgono prevalentemente residenze secondarie e che si trovi in posizione periferica rispetto al centro del paese. I ricorrenti sostengono di essere soggetti ad una disparità di trattamento rispetto al comparto adiacente verso ovest. I ricorrenti chiedono pertanto l'eliminazione del vincolo di residenza primaria a tutto il comparto e la non approvazione dell'art. 18 NAPR.
- b) contestano l'inserimento del fondo di loro proprietà in zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in quanto ciò comporta una riduzione dei parametri edificatori. I ricorrenti chiedono l'inserimento del comparto a valle della strada cantonale a Piazzogna in zona residenziale semi-intensiva e la non approvazione dell'art. 40 cpv 2 NAPR.

II. In diritto

ad a) Il tema delle residenze secondarie assume, per il Gambarogno, una particolare importanza. Questo fenomeno ha infatti conosciuto negli anni un particolare sviluppo, raggiungendo delle percentuali che superano quelle della residenza primaria. Per questi aspetti di dettaglio si rimanda al cap. 3.5.2.d della presente risoluzione.

In questo senso, la delimitazione di comparti, prevalentemente adibiti a residenza primaria si rende necessaria per cercare di recuperare un maggiore equilibrio nel mercato dell'alloggio e nell'uso degli edifici.

Sul tema delle residenze secondarie il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction e-

xcessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures surdimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gamberogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie. I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limitation des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAF 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAF 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhai-

té, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'exceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m² de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m² à 11'400 m², soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare. Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di de-roga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere utilizzato dallo stesso o dai suoi famigliari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

Per quanto riguarda il comparto di Piazzogna assoggettato a residenza primaria, il Consorzio ha ritenuto di comprendere i fondi morfologicamente pianeggianti che si affacciano sulla strada e dove già è presente la residenza primaria a valle del nucleo storico. Inoltre questo comparto risulta essere particolarmente soleggiato anche nella stagione invernale rendendolo idoneo ad abitazioni primarie.

Sulla base di quanto suddetto relativamente alla necessità di stabilire dei comparti per la residenza primaria e nel rispetto dell'autonomia comunale nella determinazione degli stessi, il CdS respinge il ricorso.

ad b) Per quanto riguarda la modifica degli indici urbanistici e dei parametri edilizi, il CdS osserva che nel PR in vigore i fondi erano inseriti in zona residenziale estensiva (R2) con i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,5;
- i.o. = 30%;
- h massima = 9.00 ml
- h massima al colmo = 11.00 ml.

Con la revisione del PR il Consorzio ha inserito i fondi di proprietà dei ricorrenti in zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche. Tale zona prevede i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,4;
- i.o. = 25%;
- h massima = 7.00 ml
- h massima al colmo = 9.00 ml.

Come suddetto la scelta del Consorzio è stata quella di aumentare la superficie a verde (riduzione dell'i.o.) e dare una qualità introducendo dei parametri paesaggistici (vedi cpv 2 dell'art. 40 NAPR) in grado di caratterizzare non solo lo spazio costruito ma anche quello libero.

Il Consorzio ha effettuato una lettura delle zone insediative collinari distinguendo la zona residenziale R2 del PR in vigore in due zone di utilizzazione: quella semi-intensiva con parametri e indici più elevati. La scelta è stata quella di intensificare l'edificazione più a valle dove le condizioni territoriali e l'urbanizzazione dei fondi sono maggiormente favorevoli, alleggerendo la fascia collinare. In questa lettura una leggera diminuzione dei parametri edificatori nei comparti determinati dal Consorzio può trovare quindi la sua ragione di essere. Il CdS è dell'avviso che una simile misura, oltre che a rientrare nel margine di manovra del Consorzio nell'esercizio della propria autonomia in materia, sia rispettoso del principio della proporzionalità e sia nel contempo sorretta dal necessario interesse pubblico.

Da un lato il favorire l'intensificazione degli insediamenti laddove le condizioni sono favorevoli è da ritenere un'operazione del tutto in linea con i principi della pianificazione territoriale promossi sia a livello federale che a quello cantonale. D'altro canto la riduzione dei parametri edilizi nei comparti più sensibili dove anche le opere di urbanizzazione sono maggiormente onerose ed invasive sul territorio, è posta in termini alquanto contenuti. Nella sostanza l'edificabilità dei fondi ed uno sfruttamento consono è comunque assicurato.

Per queste ragioni il ricorso è respinto.

Ricorso n. 55 (parz.) Veronese Luca, Sezione di Piazzogna

I. In fatto

Il Sig. Veronesi (ricorso n. 55) ha richiesto, nell'ambito del suo ricorso, che gli venissero notificate le osservazioni del Consorzio al suo ricorso. Nell'ambito della risposta alle osservazioni il ricorrente, oltre a confermare il contenuto del ricorso ha segnalato che nel Piano del paesaggio della Sezione di Piazzogna è riportata l'indicazione di "albero isolato" sul fmn 735 che in realtà non esiste. Il ricorrente chiede dunque la modifica del Piano grafico.

II. In diritto

Il CdS, verificata l'assenza dell'oggetto contestato dal ricorrente ma riportato nei Piani grafici, stralcia dal Piano del paesaggio l'albero isolato rappresentato sul fmn 735 della Sezione di Piazzogna.

Il ricorso su questo punto è accolto.

Ricorso n. 56 Villa Verde SA, Sezione di Piazzogna (rappr. Da Studio legale Flavio Canonica)**I. In fatto**

La ricorrente con varie argomentazioni insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno. In particolare essa contesta l'attribuzione dei fondi 231, 232 e 234, di sua proprietà, alla zona EP 1 - Strutture sociosanitarie.

A seguito delle misure adottate dal Cantone in materia di pianificazione ospedaliera cantonale, nel novembre 2007, la clinica ha cessato la sua attività nel settore sociosanitario. La ricorrente afferma come la semplicistica e contraddittoria giustificazione di attribuzione del fondo a zona di interesse pubblico si riduca alla preesistenza dell'ex clinica senza essere sostenuta da alcuna argomentazione che giustifichi veramente l'opportunità e la necessità di gravare i fondi con tale vincolo.

La ricorrente chiede pertanto che i suddetti fondi restino attribuiti alla zona residenziale R2, conformemente al PR in vigore.

II. In diritto

Il CdS richiama innanzitutto le considerazioni di merito espresse al cap. 3.5.4 della presente risoluzione in cui non approva il vincolo EP 1.

Il CdS, infatti, ha potuto appurare che il vincolo di carattere pubblico sui fondi dei ricorrenti aveva una giustificazione in base all'uso di cui fino al 2007 e non in base ad un utilizzo futuro. A seguito della chiusura della clinica a scopo socio-sanitario e in assenza di una necessità specifica per altri interessi pubblici, come il Consorzio stesso ha affermato nelle osservazioni al ricorso, il CdS non ha approvato il vincolo qui contestato.

Di conseguenza, nella misura in cui la ricorrente contesta il vincolo di EP il ricorso è accolto.

Lo scrivente Consiglio non può per contro accedere alla richiesta della ricorrente volta, in maniera semplicistica, ad attribuire direttamente il fondo alla zona residenziale R2. Infatti, come esposto al cap. 3.5.4 precedente, gli atti sono dunque rinviati al Comune per nuova decisione. Si ricorda l'importanza, nell'ambito dei prossimi studi pianificatori, di mantenere una compattezza del comparto e di tener conto della presenza della linea ferroviaria quale fonte di inquinamento fonico piuttosto rilevante.

Il Comune rifonderà quindi alla ricorrente fr 500.- (cinquecento) a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 58 Badertscher Urs, Sezione di San Nazzaro (fmn 107 e 1149)

Ricorso n. 62 Brovelli-Dellea Noemi, Brovelli Simona e Brovelli Ngalani Alessandra, Sezione di San Nazzaro (fmn 126)

Ricorso n. 73 Lehmann Agnese, Sezione di San Nazzaro (fmn 116 e 117)

Ricorso n. 77 Nussbaum Willy, Sezione di San Nazzaro (fmn 114 e 115)

Ricorso n. 81 Togni Patrizia, Sezione di San Nazzaro (fmn 130 e 1118)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito all'assegnazione del fmn 112 (nucleo di Taverna) alla zona di completazione del nucleo

I ricorrenti ritengono che le maggiori potenzialità edificatorie concesse per i fondi inseriti in zona di completazione del nucleo (art. 35 NAPR) comportino una riduzione del valore reale delle proprietà confinanti.

II. In diritto

Il CdS richiama innanzitutto l'autonomia comunale in materia pianificatoria (vedi cap. 1.5 della presente risoluzione).

Così come il Consorzio afferma nelle sue osservazioni al ricorso, attualmente il fmn 112 appartiene alla zona residenziale R2. Seppur il nucleo di Taverna non sia considerato particolarmente pregiato, la struttura urbanistica dell'insediamento merita di essere protetta e mantenuta come in origine. L'addossamento di residenze tipologicamente estranee all'impianto originario sarebbe di grave pregiudizio per l'immagine complessiva del nucleo storico, che urbanisticamente si chiude a monte in corrispondenza del giardino/orto ubicato sul mappale 112.

In alternativa ad una diminuzione della zona edificabile il Consorzio ha optato per un mantenimento delle potenzialità edificatorie. Inoltre la posizione dei verdi privati così come previsti obbliga l'allineamento dell'edificazione rispetto alla casa esistente sul fmn 126 definendo in modo chiaro il limite del nucleo.

La scelta del Consorzio non è manifestamente contraria ai principi e obiettivi della pianificazione del territorio e non è lesiva del principio della proporzionalità e dell'esistenza quindi di un interesse pubblico prevalente.

Infatti lo stato giuridico dei fondi dei ricorrenti viene mantenuto in quanto le potenzialità edilizie vengono confermate e anche da un punto di vista urbanistico la delimitazione del nucleo è stata confermata. La scelta di mantene-

re in zona edificabile il fmn 112 garantendo uno stacco dal nucleo con il verde privato merita dunque tutela.

I ricorsi sono pertanto respinti.

Ricorso n. 61 (parz.) Branca Franco e Barberis Iris, Sezione di San Nazzaro

I. In fatto

I signori Branca e Barberis contestano la formulazione dell'art. 25 NAPR e in particolare la Zona di protezione del paesaggio (ZPP5) che interessa i fondi di loro proprietà. Essi chiedono che la formulazione dell'articolo di norma venga ripensata in quanto pone divieti senza tuttavia promuovere interventi di qualità naturalistica. Inoltre i ricorrenti contestano l'ultimo cpv dell'art. 25 NAPR in quanto troppo vago.

II. In diritto

L'obiettivo dell'art. 25 NAPR è quello di disciplinare le superfici agricole presenti sul territorio comunale. La ZPP5, riferita al comparto del parco botanico e dello stagno del Paron del Gambarogno, ha in particolare l'obiettivo di tutelare un comparto delicato per il quale vige un Decreto di protezione cantonale (vedi cap. 3.5.1.f della presente risoluzione); in questo senso il richiamo al contesto naturalistico e paesaggistico di importanza cantonale risulta essere corretto. Per quanto riguarda gli interventi e le misure di valorizzazione naturalistica, il CdS ricorda che le stesse sono state individuate dal citato Decreto e in parte già realizzate. Già per questi motivi il CdS non ravvede motivi per i quali le prescrizioni del PR comunale debbono essere cassate in quanto irrispettose di norme e leggi di ordine superiore.

Il cpv 3 dell'art. 25 NAPR indica inoltre una serie di opere e azioni che in tutte le zone di protezione del paesaggio non sono accettabili. Il cpv 4, invece, specifica solamente ciò che la legislazione stessa stabilisce, ovvero le eccezioni ai sensi dell'art. 24 LPT.

Il CdS ritiene pertanto che l'articolo 25 NAPR, seppur in alcune sue parti ridondante, meriti di essere tutelato.

Il ricorso è quindi respinto.

- Ricorso n. 66 Ghisolfi Nicoletta, fmn 565 RFD di San Nazzaro
- Ricorso n. 67 Giglio Manuel, Sezione di San Nazzaro
- Ricorso n. 68 Giglio Manuel e Salvatore, Sezione di San Nazzaro
- Ricorso n. 74 Lupatini Diego e Lupatini Franziska, Sezione di San Nazzaro
- Ricorso n. 82 Vitali Carlo, Sezione di San Nazzaro (rappr. Da Studio legale avv. Piero Mazzoleni)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti Giglio (proprietari dei fmn 1444 e 1446 della Sezione di San Nazzaro), il Sig. Vitali (proprietario del fmn 501 della Sezione di San Nazzaro) e la Sig.ra Ghisolfi (proprietaria del fmn 565) insorgono contro le disposizioni degli atti del PR consortile del Comune del Gambarogno (Sezione di San Nazzaro). In particolare i ricorrenti, con varie argomentazioni, contestano il vincolo di residenza primaria fissato sui fondi di loro proprietà.

I ricorrenti Giglio e Vitale ritengono inoltre che i fondi di loro proprietà abbiano subito una riduzione dei parametri edificatori e chiedono il mantenimento dei parametri del PR in vigore.

Anche i ricorrenti Lupatini e Ghisolfi ritengono inoltre che i fondi di loro proprietà abbiano subito, con il cambio di destinazione d'uso, una riduzione dei parametri edificatori e chiedono l'inserimento del fondo di loro proprietà in zona residenziale semi-intensiva.

II. In diritto

Il tema delle residenze secondarie assume, per il Gambarogno, una particolare importanza. Questo fenomeno ha infatti conosciuto negli anni un particolare sviluppo, raggiungendo delle percentuali che superano quelle della residenza primaria. Per questi aspetti di dettaglio si rimanda al cap. 3.5.2.d della presente risoluzione.

In questo senso, la delimitazione di comparti, prevalentemente adibiti a residenza primaria si rende necessaria per cercare di recuperare un maggiore equilibrio nel mercato dell'alloggio e nell'uso degli edifici.

Sul tema delle residenze secondarie il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et

principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction excessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures surdimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gambarogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie. I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limita-

tion des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAT 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAT 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhaité, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'exceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m² de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m² à 11'400 m², soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare. Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di deroga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere utilizzato dallo stesso o dai suoi famigliari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

Per quanto riguarda la delimitazione del comparto assoggettato a vincolo di residenza primaria, lo stesso comprende le superfici a ovest del nucleo già occupate da un'alta presenza di residenze principali e con una migliore esposizione solare anche durante la stagione invernale. Ad est sono compresi i fondi pianeggianti dei terrazzamenti dal nucleo verso Piazzogna e lungo la strada cantonale direzione San Nazzaro. Anche queste zone hanno già in parte una vocazione primaria e l'interruzione corrisponde al passaggio orografico tra il terrazzo di Vairano e il terrazzo di San Nazzaro.

Il ricorso su questo punto è pertanto respinto.

Per quanto riguarda la modifica degli indici urbanistici e dei parametri edilizi, il CdS osserva che nel PR in vigore i fondi erano inseriti in zona residenziale estensiva (R2) con i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,5;

- i.o. =30%;
- h massima = 9.00 ml
- h massima al colmo = 11.00 ml.

Con la revisione del PR il Consorzio ha inserito i fondi di proprietà dei ricorrenti in zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche. Tale zona prevede i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,4;
- i.o. =25%;
- h massima = 7.00 ml
- h massima al colmo = 9.00 ml.

Come suddetto la scelta del Consorzio è stata quella di aumentare la superficie a verde (riduzione dell'i.o.) e dare una qualità introducendo dei parametri paesaggistici (vedi cpv 2 dell'art. 40 NAPR) in grado di caratterizzare non solo lo spazio costruito ma anche quello libero.

Il Consorzio ha effettuato una lettura delle zone insediative collinari distinguendo la zona residenziale R2 del PR in vigore in due zone di utilizzazione: quella semi-intensiva con parametri e indici più elevati. Le scelte sono state quelle di intensificare l'edificazione più a valle dove le condizioni territoriali e l'urbanizzazione dei fondi sono maggiormente favorevoli, alleggerendo la fascia collinare. In questa lettura una leggera diminuzione dei parametri edificatori nei comparti determinati dal Consorzio può trovare quindi la sua ragione di essere. Il CdS è dell'avviso che una simile misura, oltre che a rientrare nel margine di manovra del Consorzio nell'esercizio della propria autonomia in materia, sia rispettoso del principio della proporzionalità e sia nel contempo sorretta dal necessario interesse pubblico.

Da un lato il favorire l'intensificazione degli insediamenti laddove le condizioni sono favorevoli è da ritenere un'operazione del tutto in linea con i principi della pianificazione territoriale promossi sia a livello federale che a quello cantonale. D'altro canto la riduzione dei parametri edilizi nei comparti più sensibili dove anche le opere di urbanizzazione sono maggiormente onerose ed invasive sul territorio, è posta in termini alquanto contenuti. Nella sostanza l'edificabilità dei fondi ed uno sfruttamento consono è comunque assicurato.

Per queste ragioni i ricorsi sono respinti.

Ricorso n. 79 - Pittet Ursula, Sezione di San Nazzaro (rappr. da Studio legale Scolari - Grandi)**I. In fatto**

La ricorrente insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito all'assegnazione alla zona AP 9 - Giardino pubblico e Posteggio P5 (11) al fmn 564 di sua proprietà.

A mente della ricorrente i vincoli pubblici non risultano essere sorretti da un sufficiente interesse pubblico violando così la garanzia di proprietà della ricorrente e il principio della proporzionalità.

La ricorrente osserva inoltre come con la revisione venga eliminato "per mancata necessità" il previsto posteggio pubblico all'entrata ad ovest del nucleo di Vairano, posteggio che a modo di vedere della ricorrente risulta maggiormente idoneo a tale funzione.

II. In diritto

Il vincolo di AP - di verde pubblico e di posteggio pubblico sul fmn 564 era già previsto nel PR in vigore.

Il Consorzio intende dunque mantenere e confermare il vincolo pubblico.

In particolare, il posteggio risulta essere funzionale al nucleo storico essendo ubicato sul confine est dello stesso. Al pari del posteggio P4, esso serve quindi a garantire il fabbisogno di posteggi per il nucleo. I 26 posteggi complessivi permettono di garantire questa necessità sorretta da un evidente interesse pubblico. Associare al posteggio un'area verde è pure una misura in grado di soddisfare un pubblico interesse in un contesto territoriale quale quello del nucleo di Vairano. Tenendo conto anche del fatto che un uso diverso da quello pubblico per la superficie del fmn 564 non adibito a posteggio risulterebbe infondata.

Anche il principio di proporzionalità si ritiene tutelato in quanto l'ubicazione che era già stata determinata con il PR 85 viene in questa sede confermata poiché ritenuta idonea allo scopo non modificando così nella sostanza lo stato dei fondi. Per queste ragioni il CdS ritiene che la proposta del Consorzio meriti tutela.

Il ricorso è pertanto respinto.

Ricorso n. 87 Pedrazzi Arlette e Arimanana Monique, Sezione di S. Abbondio (rappr. da avv. Carla Speziali)**I. In fatto**

Le ricorrenti, proprietarie dei fmn 367 e 368, con varie argomentazioni insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno.

In particolare esse contestano l'inserimento dei fondi di loro proprietà nel Piano particolareggiato – PP8 in quanto non sufficientemente giustificato e motivato. Le ricorrenti ricordano come già il CdS, nell'ambito della risoluzione n. 2704 del 9 aprile 1991, aveva avuto modo di esprimersi in questo senso.

Le ricorrenti si oppongono anche al vincolo della cappella votiva presente sul fondo 367 a bene culturale in quanto la stessa versa da decenni in uno stato d'incuria e abbandono tale per cui non è più visibile la raffigurazione.

In conclusione le ricorrenti chiedono che il PP venga stralciato e che i loro fondi vengano inseriti in zona residenziale semi-intensiva e che la cappella votiva venga stralciata dall'elenco dei beni culturali.

II. In diritto

Per quanto riguarda la determinazione del Piano particolareggiato a Sant'Abbondio – PP8, il CdS richiama quanto riportato al cap. 3.5.2.c della presente decisione in cui il PP non viene approvato.

Il PP8, infatti, comprende superfici di interesse pubblico e anche gli obiettivi riportati nell'art. 47 delle NAPR sono costituiti da interventi d'ordine pubblico per cui un PP non si giustifica. Il Comune ha comunque facoltà di intervenire con dei progetti urbanistici ponendo un vicolo di AP-EP sulle superfici interessate e non ancora di proprietà del Comune. Il CdS non ha approvato il PP8 e rinviato gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dai PP alle destinazioni d'uso più idonee.

Di conseguenza, la necessità di nuovi posteggi sul fmn 368 dovrà essere valutata ed eventualmente proposta, avallata da un apposito calcolo del fabbisogno, nell'ambito della variante di PR.

Il ricorso su questo punto è pertanto accolto.

Per quanto riguarda la cappella votiva rappresentata nel Piano del paesaggio della Sezione di S. Abbondio, il CdS richiama innanzitutto l'autonomia comunale in materia di pianificazione (vedi cap. 1.5 della presente risoluzione).

In questo caso il Consorzio ha ritenuto di dover porre una tutela alla cappella votiva in quanto degna di protezione. Il CdS sottolinea che non è lo stato di incuria registrato nei precedenti decenni che può giustificare lo stralcio del vincolo. Il bene mantiene infatti a tutti gli effetti una sua specifica identità e un valore storico culturale tale da meritare la tutela qui proposta dal Consorzio. La censura regge quindi alle critiche delle ricorrenti.

Per queste ragioni il CdS respinge il ricorso su questo punto.

Sulla base di quanto suddetto, il Comune rifonderà quindi alle ricorrenti fr 400.- (quattrocento) a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 91 CE fu Benedetti Giuseppe, Bendetti Aldo e Leoni- Benedetti Mariuccia, Sezione di Vira Gambarogno

I. In fatto

I ricorrenti, comproprietari dei fmn 37 – 43 – 46 – 568 della Sezione di Vira Gambarogno insorgono contro la revisione del PR consortile dei Comuni del Gambarogno. In particolare essi contestano:

- a) l'assegnazione alla zona agricola del fmn 37. Essi chiedono l'inserimento di parte del fmn 37 in zona nucleo in quanto non più utilizzato a fini agricoli. Essi chiedono pure l'eliminazione del punto di vista che grava sul loro fondo;
- b) l'ambito di protezione dei corsi d'acqua limita eccessivamente l'edificabilità del fondo. I ricorrenti chiedono l'eliminazione di tale indicazione e l'inserimento del fondo in zona nucleo;
- c) il vincolo di residenza primaria sul fmn 568. La Signora Leoni- Benedetti Mariuccia aveva già ricorso contro la decisione relativa alla Zona di pianificazione comunale approvata il 2 gennaio 2007. Il ricorso era stato respinto.

II. In diritto

ad a) Il limite della zona edificabile per il nucleo in località Corognola è stato mantenuto come quello del PR in vigore. Il CdS ritiene che, data l'alta contenibilità del PR e l'impianto urbanistico esistente e consolidato, non ci siano le premesse per un'estensione della zona edificabile.

Si ricorda che, come rileva il Tribunale federale, le finalità della zona agricola sono molteplici: travalicano l'ambito meramente agricolo per invadere la politica dell'alloggio, del mercato immobiliare, della protezione dell'ambiente, ecc. La zona agricola è l'antagonista per eccellenza della zona edificabile, di cui è chiamata a contrastare l'invadenza. In questa sua funzione deve mantenere libere anche aree mediocrementemente idonee all'agricoltura, ma meritevoli per altre considerazioni di essere conservate. Questa funzione protettiva non può essere svolta dalle zone di protezione ai sensi dell'articolo 17 LPT, poiché in linea di principio queste tutelano solo i paesaggi "particolarmente belli". Di conseguenza la protezione di paesaggi "normali" può unicamente essere raggiunta con l'attribuzione dei comparti interessati alla zona agricola (sentenza 4.6.1993 della I. Corte di diritto pubblico, ZBI, Band 95 1994 p. 133 e seg.). È in effetti innegabile che l'uso agricolo del suolo è uno dei fattori che maggiormente determinano le fattezze di un paesaggio (DTF 113 la 200). Non a caso, nel porre il rispetto del paesaggio tra i principi pianificatori fondamentali, l'art. 3 cpv 2 LPT precisa che a questo fine occorre "mantenere per l'agricoltura superfici coltivate idonee".

Per quanto riguarda il punto di vista posto lungo il sentiero che delimita a monte il fmn 37, il CdS ritiene che lo stesso sia da mantenere in quanto garantisce una certa prospettiva, meritevole di essere tutelata, verso il lago e il nucleo di Vira.

Il ricorso su questo punto è pertanto respinto.

ad b) il CdS osserva che parte del fmn 46 è interessato dalla zona forestale e il limite dell'ambito del corso d'acqua è confinato all'interno della stessa. Non ci sono i presupposti, data l'alta contenibilità del PR, per un ampliamento della zona edificabile, tanto meno in zona forestale per la quale sarebbe oltretutto necessario un dissodamento.

Il ricorso su questo punto è respinto.

ad c) Per quanto riguarda il vincolo di residenza primaria il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction excessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures surdimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gambarogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie. I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limitation des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAF 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAF 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhaité, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'exceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m² de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m² à 11'400 m², soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare. Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di de-roga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere da lui utilizzato o dai suoi famigliari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

In particolare, per quanto riguarda la delimitazione di questo comparto di Vira Gambarogno per la residenza primaria il Consorzio, nelle osservazioni al ricorso, ricorda gli investimenti in termini infrastrutturali del comparto proprio per favorire la presenza di residenze secondarie.

A tal proposito si ricorda che l' ex Comune di Vira aveva adottato una zona di pianificazione comunale (approvata dal CdS in data 2 gennaio 2007) proprio in relazione alla revisione di PR per evitare la costruzione di residenze secondarie in un comparto ("Ronco") il cui obiettivo era proprio quello di insediare residenze primarie favorendo un riequilibrio della struttura demografica del Comune.

Il ricorso è pertanto respinto anche su questo punto.

Ricorso n. 93 FGA Finanzgesellschaft und Anlagen AG, Sezione di Vira Gambarogno (rappr. avv. Milo Caroni, Locarno)**I. In fatto**

La ricorrente, proprietaria del fmn 313, contesta l'assoggettamento del fondo di sua proprietà al PP2 del delta di Vira Gambarogno.

La FGA riassume dettagliatamente gli ultimi quarant'anni di vicissitudini pianificatorie e procedurali relative al fondo di sua proprietà.

Con decisione n. 1200 del 17 marzo 2009, il CdS ha approvato l'attribuzione del fmn 313 alla zona agricola respingendo il ricorso della FGA. La stessa ha successivamente interposto ricorso al Tram contro tale decisione, il quale si è pronunciato con sentenza del 23 maggio 2011.

La nuova proposta pianificatoria di revisione del PR del Gambarogno assoggetta il fondo 313 a PP senza che vi sia alcuna menzione alla destinazione a zona agricola. Questa fatto è denunciato dalla ricorrente come misura incongruente rispetto alla pianificazione precedente. A mente della ricorrente non vi è la base legale sufficiente e non vi è un interesse pubblico tale da giustificare un PP.

Essa sostiene che il fondo sia inserito in un comparto largamente edificato e che pertanto vada inserito in zona edificabile.

La stessa ricorrente censura la violazione delle norme procedurali in termini di partecipazione e di informazione.

Infine, la ricorrente sostiene sia stato lesa il principio di buona fede in quanto l'autorità competente all'adozione delle misure pianificatorie ha disatteso le aspettative della ricorrente di inserimento in zona edificabile del fmn 313 a seguito della sentenza del Tribunale federale che ritornava gli atti al Consorzio del PR per nuova proposta.

La ricorrente chiede pertanto l'annullamento del PP per il fmn 313 oppure in via subordinata:

- l'inserimento in zona edificabile del fmn 313 almeno R3 con bonus per la realizzazione di infrastrutture alberghiere e grandi superfici;

in via più subordinata:

- l'annullamento del PP per il fmn 313 e la retrocessione degli atti all'ente pianificante per inserire il fondo in una zona R3 con bonus per la realizzazione di infrastrutture alberghiere e grandi superfici;

in via ulteriormente subordinata:

- l'accoglimento del ricorso e quindi l'annullamento del PP per il fmn 313 e la retrocessione degli atti per inserire il fondo in zona edificabile.

Con lettera del 18 aprile 2011 la Sezione dello sviluppo territoriale ha inviato alla ricorrente le osservazioni del Consorzio al suo ricorso per eventuali osservazioni.

La ricorrente, con replica del 16 maggio 2011, conferma il ricorso e chiede che il Consorzio rielabori le osservazioni rispondendo alle singole censure sollevate dalla ricorrente.

II. In diritto

Per quel che concerne la richiesta posta in via principale di annullare la procedura di adozione della revisione del PR consortile, perlomeno per quel che riguarda la destinazione del fmn 313, lo scrivente Consiglio richiama il contenuto della decisione del Tribunale cantonale amministrativo.

Anche in questo caso infatti FGA sostiene di non essere stata informata dell'avvio della nuova procedura di variante e di essere stata messa dinanzi al fatto compiuto, quando ormai il progetto era stato elaborato e vagliato nell'ambito dell'esame preliminare. In particolare, in analogia a quanto asserito dal Tribunale d'appello, anche nella presente procedura è stato possibile accertare come nel caso concreto, il 9 giugno 1998 il Consorzio ha sottoposto al Dipartimento il progetto di revisione del PR dei Comuni del Gambarogno. Quest'ultimo ha formulato l'esame preliminare il 18 giugno 2001.

Come riportato anche nelle osservazioni del Consorzio al ricorso, la documentazione è stata anche presentata in due serate informative pubbliche svoltesi a San Nazzaro, il 25 maggio 2007, e a Magadino, il 29 maggio 2007, e che entro i termini (dal 30 maggio 2007 al 16 giugno 2007 poi prorogato al 28 giugno 2007) sono state presentate più di 130 osservazioni che sono state analizzate dal Consorzio.

Il 18 febbraio 2009 il Consiglio consortile del Consorzio per il piano regolatore dei comuni del Gambarogno ha adottato il messaggio municipale n. 2 del 24 dicembre 2008 e il messaggio municipale n. 3 del 24 dicembre 2008 relativo alla revisione del PR.

In seguito all'adozione da parte del Consiglio Consortile, la pubblicazione della revisione del PR è stata regolarmente annunciata nel Foglio Ufficiale n. 22 del 20 marzo 2009, agli albi comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale di Magadino, dal 1° aprile 2009 al 30 aprile 2009, conformemente alla LALPT (art. 34).

Entro i termini di pubblicazione previsti dalla LALPT, sono stati inoltrati 110 ricorsi, tra i quali quello di FGA, contro il contenuto del progetto di varianti (art. 35 LALPT) poi trasmessi al CdS per l'evasione.

Stante quanto precede non si vede in quale modo il diritto di informazione e partecipazione al processo pianificatorio della ricorrente sia stato in un qualche modo leso. Essa ha avuto modo di prendere posizione sulla pianificazione prima che il consiglio comunale l'adottasse.

Il CdS richiama innanzitutto il cap. 3.5.2.c in cui si approva il perimetro del PP di Vira – PP2. Il Consorzio non ha però disciplinato il periodo transitorio tra l'approvazione della revisione del PR e l'approvazione del PP2.

Al fine di evitare un vuoto pianificatorio e giuridico, il CdS, in regime transitorio, reintroduce d'ufficio il PR in vigore (PR85) per le superfici interessate dal PP2 e PP7.

Considerati gli obiettivi che il Consorzio si prefigge con i PP, il CdS ha ordinato al Comune di istituire, entro 1 mese dalla presente risoluzione, una zona di pianificazione ai sensi dell'art. 58 e seg. LALPT al fine di evitare che alcune destinazioni e principi del PR in vigore possano entrare in contrasto con gli studi pianificatori in atto.

Lo stato giuridico attuale del fondo della ricorrente è stato recentemente confermato con sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 23 maggio 2011.

Con tale sentenza il Tribunale ha di fatto confermato la natura e la destinazione agricola del fondo. Esso ha quindi convalidato la bontà delle decisione dell'allora Comune di Vira Gambarogno di escludere dalla zona edificabile il fmn 313 vista anche la sua ubicazione a riva lago e di conseguenza la sua delicatezza paesaggistica.

In ragione di ciò non vi è alcun argomento e ragione per cui le richieste formulate in via principale nonché nelle vie ad essa subordinata possano trovare accoglimento, esse vanno respinte con fermezza.

Per tutti i motivi di cui sopra, il ricorso è respinto.

Ricorso n. 96 Ghilardi Giorgio, Sezione di Vira Gambarogno**I. In fatto**

Il ricorrente insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito all'attribuzione del fmn 78 di sua proprietà a Posteggio pubblico.

Il ricorrente osserva inoltre che parte del posteggio si sovrappone all'area forestale.

II. In diritto

Così come indicato nelle osservazioni del Consorzio al ricorso, la delimitazione del posteggio sul fmn 78 deriva dalla necessità di eliminare i posteggi presenti nella piazzetta di Corognola in modo che si possa procedere a una riqualifica urbanistica all'interno del nucleo.

Il posteggio non comporta perciò un aumento del numero di stalli bensì solo lo spostamento dei posteggi esistenti.

Per quanto riguarda la sovrapposizione tra il posteggio e la zona forestale, si richiama innanzitutto quanto riportato ai cap. 3.5.1.b della presente risoluzione, in cui è modificato d'ufficio il limite del bosco in base all'istanza di dissodamento, e al cap.3.5.5, in cui è autorizzato il dissodamento stesso. Il Comune ha effettuato quindi la necessaria domanda di dissodamento ottenendo il preavviso vincolante con lettera dipartimentale del 20 marzo 2007. La domanda di dissodamento è stata regolarmente pubblicata ed esposta presso l'ex Comune di Vira Gambarogno e nel corso del periodo di pubblicazione non sono pervenute opposizioni.

Il CdS ritiene che vi siano i presupposti per la realizzazione del posteggio in funzione, come suddetto, della riqualifica della piazzetta di Corognola.

Il ricorso è pertanto respinto.

Ricorso n. 97 Meyer Margaritha, Sezione di Vira Gambarogno (fmn 1189)

Ricorso n. 100 Rickert Paul e Rickert Rita, Sezione di Vira Gambarogno (fmn 634)

Ricorso n. 103 Sixel Ingo e Sixel Chatrina Melcher Rita, Sezione di Vira Gambarogno (fmn 1190)

In considerazione del fatto che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, gli stessi sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 51 Lpamm).

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito al cambiamento di destinazione da zona residenziale a zona turistica.

A sostegno della loro tesi i ricorrenti indicano come tale vincolo limiterebbe notevolmente le future possibilità di vendita dei fondi e ne deprezzerebbe il valore economico. Essi sollevano perplessità riguardo la politica adottata di movimento turistico in un territorio di per se già altamente turistico; in alcuni casi a discapito dei proprietari residenti e attivi nella comunità.

I ricorrenti chiedono quindi di reinserire i fondi di loro proprietà in zona residenziale.

II. In diritto

Le Zone turistiche speciali (Orgagna e località Scesana) hanno l'obiettivo di salvaguardare le strutture turistiche esistenti che rappresentano un'importante offerta di posti letto di qualità per le famiglie. Sono quindi stati determinati dei comparti in cui il Consorzio ha voluto consolidare questa vocazione.

I fondi dei ricorrenti rappresentano tuttavia proprietà che di fatto non sono integrate al villaggio turistico ma che sono comprese all'interno di questo comprensorio.

A tal proposito si osserva che nell'art. 45 cvp. 2 delle NAPR, che disciplina la zona turistica, viene comunque precisato che le residenze primarie o secondarie esistenti all'interno del comprensorio potranno mantenere il loro regime d'uso. Nel caso concreto la residenza primaria potrà altrimenti essere affittata quale residenza secondaria.

Il CdS ritiene che in questo modo sia comunque tutelato il diritto acquisito di residenza primaria il tutto in un quadro di gestione delle zone turistiche e delle residenze secondarie (vedi anche cap. 3.5.2.d della presente risoluzione) anche in caso di alienazione.

La scelta pianificatoria di individuare delle apposite zone di carattere turistico che consolidano la già attuale vocazione è quindi sorretta da un interesse pubblico a scala comunale. Per quanto attiene al principio della proporzionalità, lo scrivente Consiglio lo ritiene tutelato nella misura in cui, all'atto pratico, non comporta un mutamento sostanziale rispetto all'uso che ne viene fatto oggi dai proprietari a maggior ragione che lo stato acquisito può comunque essere mantenuto. Il ricorso è pertanto respinto.

Ricorso n. 104 Stern Carlotta, Sezione di Vira Gambarogno (rappr. da Studio legale Mariotti & Mariotti)

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria del fmn 64, insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito alla linea d'arretramento definita sul fondo di sua proprietà.

La ricorrente contesta la linea di arretramento che oltre ad essere priva di interesse pubblico rende il fondo inaccessibile ed inedificabile.

La ricorrente chiede quindi lo stralcio della linea di arretramento sul fmn 64.

II. In diritto

Il CdS richiama quanto scritto al cap. 3.5.2.d della presente decisione in cui la proprietà della ricorrente non viene approvato.

Ciò in quanto il comparto è morfologicamente caratterizzato da un versante ripido, che riveste un'importante funzione paesaggistica. Esso costituisce uno stacco verso l'esteso comparto edificato collinare di Magadino come pure dal corso d'acqua in direzione ovest. Questo spazio libero dovrebbe essere mantenuto tale e valorizzato includendo anche le aree prevalentemente non edificate a est del corso d'acqua. Inoltre, i fondi interessati risultano anch'essi puntualmente edificati e non urbanizzati. Anche l'accessibilità è garantita solo pedonalmente.

Gli atti sono rinviati al Comune per determinare una soluzione urbanistica che tenga conto anche del contesto paesaggistico.

Il ricorso è quindi divenuto privo d'oggetto.

Ricorso n.105 Stolz Werner, Sezione di S. Abbondio (rappr. da Borradori & Vignolini)

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 472, insorge contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno, in particolare in merito alla diminuzione delle possibilità edificatorie stabilite dai parametri della zona residenziale semi-intensiva, disciplinata dall'art. 39 delle NAPR rispetto alla zona R2 del PR in vigore.

Il ricorrente ritiene la proposta pianificatoria in contrasto con le direttive pianificatorie federali che auspicano la densificazione dell'edificazione per alleggerire la pressione sulle zone non edificabili. Egli giudica poco comprensibile la scelta di diminuire di 50 cm le altezze massime (8.5 invece di 9 e 10.5 invece di 11).

In conclusione il ricorrente sottolinea come la nuova proposta pianificatoria sia priva di un interesse pubblico preponderante e chiede il ripristino dei parametri edificatori con particolare riferimento alle altezze.

II. In diritto

Il CdS osserva che il fmn 472 della Sezione di S. Abbondio é inserito nel PR 85 in zona residenziale estensiva (R2) con i seguenti indici e parametri edificatori:

- i.s. = 0,5;
- i.o. =30%;
- h massima = 9.00 ml
- h massima al colmo = 11.00 ml.

Con la revisione del PR il Consorzio ha voluto differenziare le superfici collinari in due differenti zone di utilizzazione, quella estensiva con indici e parametri più bassi (che non interessa il fondo in oggetto) e quella semi-intensiva nella quale è stato inserito il fondo dei ricorrenti. Tale zona prevede i seguenti indici e parametri principali:

- i.s. = 0,5;
- i.o. =40%;
- h massima = 8.50 ml
- h massima al colmo = 10.00 ml.

Come si può evincere dai dati sopra riportati ciò che il Consorzio ha modificato, non è tanto la quantità edificatoria (l'i.s. non ha subito alcuna modifica) quanto l'altezza che è stata leggermente ridotta compensata però da un aumento dell'i.o..

Il CdS ritiene pertanto che la modifica proposta non muti sostanzialmente quanto era già stabilito nel PR 85. La determinazione dei parametri edificatori e degli indici urbanistici rientra tra le competenze dell'ente pianificante. Essa è ritenuta rispettosa dei principi ed obiettivi della pianificazione territoriale e dei principi costituzionali di interesse pubblico e di proporzionalità. Infatti, nella sostanza il proprietario non viene penalizzato potendo in ogni modo edificare lo stesso quantitativo rispetto a quanto consentito con il PR 85 ma con modalità leggermente differenti. Il ricorso è respinto.

**Ricorso n. 106 Schulz Erich e Schulz Elisabeth, Sezione di San Nazzaro
(rappr. da Studio legale Borradori & Vignolini)**

I. In fatto

I ricorrenti, in qualità di proprietari del fmn 443, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gambarogno. In particolare contestano il cambiamento di destinazione da zona nucleo a zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche disciplinata dall'art. 40 delle NAPR.

II. In diritto

Il CdS, segnala che, contrariamente a quanto ritenuto dai ricorrenti, il fmn 443 è inserito in zona nucleo e non in zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche.

Evidentemente, nella circostanza, i ricorrenti sono incorsi in un errore nella lettura dei Piani, ciò che rende il loro ricorso, a tutti gli effetti, privo di oggetto.

Il ricorso è dichiarato privo d'oggetto.

Ricorso n. 110 Bassi Lorenzo, De Angelis Stefano, De Angelis Francesco e De Angelis Marco, Sezione di Magadino (rappr. da Studio legale Sulser & Jelmini)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 1797 e 1831, insorgono contro il contenuto degli atti pianificatori relativi alla revisione del PR consortile dei comuni del Gamberogno, in particolare contestano la definizione di una linea d'arretramento dalla strada gravante i mappali di loro proprietà.

A sostegno della loro tesi, i ricorrenti indicano come negli atti pubblicati non emerga l'interesse pubblico a supporto della delimitazione della linea d'arretramento sui fmn 1831 e 1797. Essa si presenta come una regolamentazione eccezionale immotivata e l'applicazione di tale misura non pare sorretta da giustificati motivi. La stessa oltre ad essere arbitraria viola il principio della proporzionalità e conseguentemente quello della garanzia di proprietà. Un arretramento come quello previsto (9 m per il mappale 1797 confine nord-est e 35 m per il mappale 1831 confine sud-ovest) a mente dei ricorrenti appare ingiustificato. I ricorrenti chiedono che venga modificata la linea d'arretramento dei fondi oggetto del ricorso e portata a 4 metri dalla strada di servizio adiacente.

I ricorrenti, inoltre, ritengono che i loro fondi non siano stati classificati nella giusta categoria all'interno del compendio sullo stato d'urbanizzazione "terreni equipaggiati/equipaggiati pronti per l'edificazione". Chiedono pertanto che venga ordinata la rettifica del compendio e che i mappali 1797 e 1831 di proprietà dei ricorrenti vengano inseriti nella categoria terreni equipaggiati pronti per l'edificazione.

II. In diritto

Innanzitutto il CdS richiama le considerazioni di merito riportate al cap. 3.5.2.d della presente decisione in cui non si approva l'ampliamento della zona edificabile proposta dal Consorzio.

Infatti, la linea di arretramento che il Consorzio aveva proposto corrispondeva esattamente alla zona edificabile prevista nel PR del 1985.

Come il Consorzio stesso asserisce nelle osservazioni al ricorso, a seguito dell'accertamento forestale l'ente pianificante si è trovato confrontato con una superficie costituita da una scoscesa scarpata in parte ancora ricoperta da vegetazione arbustiva; la linea di arretramento serve a contenere l'edificabilità verso la parte che meglio si presta allo scopo e che è di fatto già edificata.

Un ampliamento di zona in questo contesto, oltre a non giustificarsi, per questioni di contenibilità del PR, non si giustifica nemmeno per questioni di inserimento paesaggistico.

Sulla base di quanto suddetto il ricorso diviene privo d'oggetto.

Ricorso n. 52 Comune di Piazzogna

Ricorso n. 76 Comune di S. Nazzaro

Ricorso n. 98 Comune di Vira Gambarogno

I. In fatto

Nel merito il Comune di Piazzogna lamentava la mancata integrazione di alcuni emendamenti puntuali quali:

- lo stralcio del vincolo di verde privato per i mappali 220, 224 e 911;
- lo stralcio della zona AP-EP – strutture socio sanitarie per i fmn 230, 234 e 823;
- l'inserimento della strada comunale di collegamento della zona Lüera alla zona Balzenasca che avrebbe meglio servito i mappali della zona e diminuito il traffico all'interno del nucleo;
- la nuova zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche che è troppo restrittiva;
- il vincolo di residenza primaria.

Il Comune di S. Nazzaro lamentava l'introduzione del vincolo di residenza primaria e il relativo art. 18 delle NAPR e la mancata creazione di un nuovo comparto primario a Vairano, comparto voluto dall'esecutivo del Comune di San Nazzaro per promuovere la residenza primaria.

Nel merito, il Comune di Vira Gambarogno contestava:

- il mancato stralcio del PP3 a Fosano in quanto non necessario;
- il mancato mantenimento del vincolo di posteggio al mappale 62 di Corognola;
- il mancato inserimento del vincolo di posteggio ai mappali 702 e 703 di Fosano in quanto il vincolo sul fmn 706 non è ritenuto sufficiente per coprire il fabbisogno;
- la zona alberghiera in zona Pianasc per destinarla alla zona residenziale.

II. In diritto

Il CdS ricorda che con l'istituzione del Consorzio per il Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno (costituito il 1° novembre 1996), la competenza pianificatoria dei singoli Comuni è stata demandata al Consorzio, giusta il cpv f) dell'art 8 – Competenze, dello statuto consortile del 27 febbraio 1997 mentre ai Municipi, ai sensi del cpv b) dell'art. 4 – Delimitazione delle competenze, doveva essere sottoposto il PR per preavviso (senza però essere Ente pianificante).

In data 19 agosto 2008 è stato pubblicato il Decreto legislativo concernente l'aggregazione dei Comuni di Caviano, Contone, Gerra Gambarogno, Indemini, magadino, Piazzogna, San Nazzaro, Sant'Abbondio e Vira Gambarogno.

La revisione del PR Consortile è stata adottata dal Consiglio Consortile in data 18 febbraio 2009 e, entro i termini di pubblicazione, gli ex Comuni di Piazzogna, di S. Nazzaro e di Vira Gambarogno hanno inoltrato ricorso contro la revisione del PR.

Con risoluzione governativa n. 1411 del 1° marzo 2011, il CdS scioglie il Consorzio per il Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno a seguito della nascita del nuovo Comune del Gambarogno in cui tutti i Comuni consorziati sono confluiti.

Essendo quindi ora il Comune del Gambarogno l'autorità istituzionale nonché unico Ente pianificante, in cui sono confluiti tutti gli ex Comuni, ed essendo quindi gli allora Comuni di fatto non più soggetti istituzionali, va da sé che i ricorsi inoltrati dagli ex Comuni di Piazzogna, S. Nazzaro e Vira Gambarogno sono divenuti irricevibili.

A titolo abbondanziale il CdS richiama, per il tema relativo alle residenze primarie e per il tema della zona residenziale estensiva con prescrizioni paesagistiche, all'evasione di ricorsi.

In particolare, per quanto riguarda il tema delle residenze primarie si ricorda che il Tribunale federale si è già più volte espresso. In questa sede è utile far riferimento ad una recente sentenza del TF (26 maggio 2009). Tale sentenza statuisce l'importanza di adottare delle misure pianificatorie volte a gestire la presenza di residenze primarie e secondarie, in particolare recita:

"3.3 Selon la jurisprudence, les mesures de politique d'aménagement tendant à favoriser la construction de résidences principales et à limiter celle de résidences secondaires sont compatibles avec la garantie de la propriété dans la mesure où elles tendent, conformément aux objectifs et principes fixés aux art. 1 al. 2 let. b et c et 3 LAT, à assurer une occupation rationnelle du territoire, à créer et maintenir les zones d'habitation, à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des différentes régions du pays, ainsi qu'à promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation (ATF 117 la 143 consid. 2b, 112 la 66 consid. 3b). La prolifération de résidences secondaires dans les régions touristiques produit des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire: elle favorise un gaspillage du territoire à bâtir et exerce une pression sur les prix du terrain au détriment de la population locale dont elle entraîne l'exode (ATF 112 la 71). Il existe ainsi un intérêt public important à prévenir la construction excessive de résidences secondaires inoccupées pendant la plus grande partie de l'année, évitant du même coup la création d'infrastructures surdimensionnées et sous-utilisées (ATF 117 la 144/145 consid. 2c). Dans ce cadre, la fixation de contingents de logements de grandes surfaces ou l'obligation de réserver une surface minimum des surfaces brutes de plancher aux résidences principales, constituent des mesures d'aménagement compatibles avec l'art. 26 Cst. (ATF 117 la 141)."

Nel caso che ci occupa del Comune di Gambarogno si è confrontati con una situazione di emergenza in quanto, come già segnalato nel cap. 3.5.2.d, la quota di residenze secondarie raggiunge percentuali molto elevate toccando più del 60%, l'aumento della costruzione di alloggi è maggiore della crescita della popolazione e il tasso di emigrazione nel Comune sta aumentando negli

anni. Anche l'aspetto relativo ai costi di urbanizzazione suscita preoccupazione: nella verifica di sostenibilità finanziaria si prevede un ammontare di 23'000'000 Fr per un totale di c. 5'000 Fr per abitante. Ciò anche per servire zone che per gran parte dell'anno rimangono praticamente disabitate.

Tutto ciò ha delle ripercussioni anche sul mercato immobiliare facendo salire i prezzi degli appartamenti (vedi cap. 3.5.2.d della presente risoluzione).

Inoltre, gli stessi ricorrenti non contestano il principio e la necessità di mettere in atto misure per bloccare o comunque ridurre il fenomeno delle residenze secondarie. I ricorrenti sostengono però che la misura adottata comporti la violazione del principio di proporzionalità. Tale censura va respinta. Infatti, richiamando la citata sentenza, emerge che:

"7.1 Selon la jurisprudence, une réglementation interdisant de manière générale toute construction de résidences secondaires, ainsi que toute rénovation, agrandissement et transformation des résidences secondaires existantes, peut reposer sur un intérêt public. Toutefois, dans la mesure où les dérogations à la règle ne sont qu'exceptionnelles et ne confèrent pas à l'autorité d'application une marge d'appréciation suffisante, une telle réglementation ne respecte pas le principe de la proportionnalité (arrêt 1P.22/1995 du 1er septembre 1995, in Pra 1996 n° 164 p. 574). En revanche, la fixation d'un pourcentage minimum de surface brute de plancher affecté à la résidence principale apparaît comme un moyen proportionné de lutter contre la multiplication incontrôlée du nombre de résidences secondaires. Des taux de résidences principales fixés à 25% (avec une surface minimum de 80 m²; ATF 117 la 141) ou à 35% (arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.2.1 publié partiellement in RDAF 2007 I p. 573) ont été jugés admissibles (cf. également les exemples cités in: Construction de résidences secondaires: des solutions sur mesure, Raum & Umwelt 2006 p. 3 s), mais également des proportions inverses telles qu'une limitation des résidences secondaires à 30% (arrêt 1P.415/1998 du 1er juin 1999, in RDAT 2000 I n° 23 p. 397) voire 20% (arrêt 1P.404/1997 du 9 novembre 1998, in RDAT 1999 I n° 20 p. 76). Il est également loisible aux autorités locales de prévoir des zones spécialement réservées aux résidences principales.

7.2 Le choix des mesures à adopter et du pourcentage admissible de résidences secondaires dépend avant tout de la gravité de la situation et de l'urgence à y remédier. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant des circonstances locales et du développement territorial souhaité, tel qu'il ressort de la planification directrice. En l'occurrence, la proportion de 70% de résidences principales est certes élevée, mais n'a rien d'exceptionnel. Selon le rapport justificatif, la proportion de résidences secondaires atteignait 63% de l'ensemble des logements en 2000. Avec 33'000 lits en résidences secondaires et 2000 en hôtels, par rapport à une population de 6000 habitants à l'année, l'équilibre "démographique" serait actuellement fortement perturbé. Selon la simulation des effets du règlement sur le marché de la construction et la démographie, l'introduction des mesures de contingentement et de quotas est censée permettre la création de 1710 m² de surface habitable par année pour les habitants à l'année, soit environ pour 50 résidents. La création d'un tel marché parallèle pour les résidences principales constitue le premier résultat recherché; la surface habitable construite totale passera par ailleurs de 14'000 m² à

11'400 m², soit une baisse de 18,5%, compte non tenu des constructions faisant l'objet de plans de quartier."

Inoltre, il proprietario avrà la possibilità di comunque destinare a residenza secondaria parte della SUL complessiva che potrà comunque affittare. Oltre a ciò si aggiunge che l'art. 18 delle NAPR prevede non solo casi di deroga (vedi cpv 5 art. 18) riferiti in particolare alle situazioni edilizie inadatte alla residenza primaria, ma anche la possibilità che, per appartamenti utilizzati per più di 3 anni dal proprietario in qualità di residenza primaria, lo stesso potrà essere da lui utilizzato o dai suoi famigliari come residenza secondaria.

Visto quanto sopra e ritenuto che l'interesse pubblico all'adozione di misure volte al contenimento delle residenze secondarie è dato, pure la proporzionalità della misura adottata è da considerare soddisfatta.

Per quanto riguarda la zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche la scelta del Consorzio è stata quella di aumentare la superficie a verde (riduzione dell'i.o.) e dare una qualità introducendo dei parametri paesaggistici (vedi cpv 2 dell'art. 40 NAPR) in grado di caratterizzare non solo lo spazio costruito ma anche quello libero.

Il Consorzio ha effettuato una lettura delle zone insediative collinari distinguendo la zona residenziale R2 del PR in vigore in due zone di utilizzazione: quella semi-intensiva con parametri e indici più elevati. Le scelte sono state quelle di intensificare l'edificazione più a valle dove le condizioni territoriali e l'urbanizzazione dei fondi sono maggiormente favorevoli, alleggerendo la fascia collinare. In questa lettura una leggera diminuzione dei parametri edificatori nei comparti determinati dal Consorzio si giustificano. Il CdS è dell'avviso che una simile misura, oltre che a rientrare nel margine di manovra del Consorzio nell'esercizio della propria autonomia in materia, sia rispettoso del principio della proporzionalità e sia nel contempo sorretta dal necessario interesse pubblico.

Da un lato il favorire l'intensificazione degli insediamenti laddove le condizioni sono favorevoli è da ritenere un'operazione del tutto in linea con i principi della pianificazione territoriale promossi sia a livello federale che a quello cantonale. D'altro canto la riduzione dei parametri edilizi nei comparti più sensibili dove anche le opere di urbanizzazione sono maggiormente onerose ed invasive sul territorio, è posta in termini alquanto contenuti. Nella sostanza l'edificabilità dei fondi ed uno sfruttamento consono è comunque assicurato.

I ricorsi sono stati quindi respinti.

Per quanto riguarda il vincolo di EP1 – strutture socio sanitarie si richiama nel merito quanto riportato al cap. 3.5.4. Tale vincolo deriva infatti dall'allora presenza del centro socio psichiatrico Alabardia. Tale struttura di interesse pubblico non è più ad oggi funzionante e lo stabile risulta essere inutilizzato. I proprietari dei fondi si trovano quindi un vincolo di carattere pubblico non più attuale (per il ricorso si rimanda al cap. 4). Il Consorzio stesso nell'ambito delle osservazioni al ricorso dei proprietari dei fondi chiede al CdS di eliminare il vincolo. Prima di entrare nel merito dell'opportunità del mantenimento dell'edificio pubblico il CdS ritiene di dover evidenziare alcuni aspetti relativi alle caratteristiche e all'ubicazione della zona. Il vincolo infatti interessa i fmn

234, fmn 233, fmn 232, fmn 231, fmn 823 e fmn 230 i quali costituiscono attualmente un'unica entità territoriale costituita dalla struttura medica (composta da un grande edificio) e il suo parco. Da un punto di vista urbanistico questo comparto ha quindi una sua caratterizzazione e un certo inserimento paesaggistico che lo rendono peculiare. Si osserva inoltre che la zona è ubicata proprio a ridosso della linea ferroviaria e pertanto soggetta all'inquinamento fonico proveniente dalla stessa.

Il CdS comprende i motivi per i quali il Consorzio ha chiesto l'annullamento del vincolo pubblico, tuttavia in base all'autonomia comunale, non essendo il CdS autorità competente per la pianificazione locale, non può non approvare il vincolo pubblico e assegnare al comparto una nuova destinazione d'uso. Dalle informazioni raccolte, le superfici interessate non saranno più destinate ad infrastrutture sanitarie ragione per cui il CdS non approva il vincolo EP 1 della Sezione di Piazzogna e, ai sensi dell'art. 37 della LALPT, rinvia gli atti al Comune al fine di proporre la destinazione d'uso più idonea. Il CdS ha invitato il Comune a tener conto, nell'ambito degli studi per la determinazione della destinazione d'uso più idonea, sia degli aspetti urbanistici di unitarietà del comparto (parte edificata e parte libera) sia della presenza della linea ferroviaria.

Per quanto riguarda il Piano particolareggiato (PP3) a Fosano, si rimanda al cap. 3.5.2.c della presente decisione in cui il perimetro del PP non viene approvato mentre per la zona alberghiera a Vira Gambarogno si rimanda al cap. 3.5.2.d in cui la stessa non viene approvata. Il comparto oggetto di PP è ampiamente edificato e non è più libero come appare dalla rappresentazione cartografica. Di conseguenza, l'obiettivo di stabilire delle regole urbanistiche che permettano una integrazione del comparto nel nucleo storico parrebbe venire meno. Il CdS invita il Comune a riflettere sull'opportunità di stabilire lo strumento di PP in questo comparto o se gli obiettivi citati nell'art. 47 NAPR non possano essere raggiunti, data la situazione mutata, con la delimitazione di zone di utilizzazione. Il CdS, ritenendo che non vi siano più le premesse per elaborare un PP e data la carenza di motivazioni sulla delimitazione del perimetro stesso, non approva il PP3. Il CdS rinvia gli atti al Comune al fine di assegnare le superfici interessate dal PP3 alle destinazioni d'uso più idonee

Per quanto riguarda le altre censure, di carattere più puntuale, come l'ampliamento di posteggi e le infrastrutture viarie, il Consorzio avrà la possibilità nell'ambito dei prossimi studi pianificatori di valutare ulteriori necessità di infrastrutture pubbliche e proporle mediante una variante di PR.

Il vincolo di verde privato costituisce una misura in grado di assicurare anche la necessaria qualità e caratterizzazione degli insediamenti. Questo tipo di misura deve giocoforza saper rispondere a specifiche caratteristiche del territorio considerato in cui la stessa è proposta, come pure rispettare il principio di proporzionalità. Essa va quindi esaminata caso per caso e verificata in funzione di detti parametri. Il CdS è pertanto giunto alla conclusione che in alcuni casi la scelta meritava di essere tutelata.

5. RIASSUNTO DELLE VARIANTI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DEL PR E DALLA DECISIONE SUI RICORSI

5.1. DECISIONI E MODIFICHE D'UFFICIO

1. Stralcio beni culturali dal piano del paesaggio in scala 1:11'000 (cfr. punto 3.5.1.a)
2. Modifica d'ufficio del limite del bosco (cfr. punto 3.5.1.b e Allegati 1, 2, 3, 4)
3. Inserimento d'ufficio delle superfici non attribuite ad una zona specifica (bianche nei piani) nel Piano delle zone che si sovrappongono al bosco in zona forestale (cfr. punto 3.5.1.b)
4. Inserimento d'ufficio in zona agricola della tratta di strada compresa tra il fmn 890 e l'area forestale nella Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 5)
5. Non approvazione del posteggio P5 (17) della Sezione di S. Abbondio (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 6), della piazzola di giro a San Nazzaro (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 7), della strada di servizio alla zona AP-compostaggio (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 8), di parte del posteggio P2(7) a Caviano (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 9)
6. Non approvazione strada di servizio fmn 132 (cfr. punto 3.5.1.b)
7. Inserimento d'ufficio del limite del Decreto cantonale dello stagno del Paron e modifica d'ufficio del perimetro della ZPNC2 (stagno Cugnoli Curti) (cfr. punto 3.5.1.f e Allegato 10 e Allegato 11)
8. Modifica d'ufficio legenda Piano paesaggio Magadino relativamente alla zona palustre (cfr. punto 3.5.1.f)
9. Stralcio siepe su fmn 1230 (cfr. punto 3.5.1.f)
10. Inserimento d'ufficio nei Piani del paesaggio dei rifugi dei chiroterri di importanza nazionale, cantonale e locale (cfr. punto 3.5.1.f e Piano Allegato)
11. Modifica d'ufficio dei perimetri delle zone archeologiche (3.5.1.g e Allegati 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18)
12. Stralcio dai Piani del paesaggio delle indicazioni puntuali dei ritrovamenti archeologici (cfr. punto 3.5.1.g)
13. Modifica formale dei riferimenti ai beni culturali di interesse cantonale (cfr. punto 3.5.1.g)
14. Modifica del perimetro di rispetto dell'oratorio di Ronco di Gerra (cfr. punto 3.5.1.g e Allegato 19)
15. Modifica formale dei riferimenti ai beni culturali di interesse locale (cfr. punto 3.5.1.g e Allegato 20)
16. Stralcio degli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua per quelle tratte in cui la zona edificabile o le infrastrutture entrano in conflitto con la tutela dell'ambito di pertinenza (cfr. punto 3.5.1.i e Piano Allegato)

17. Modifica d'ufficio di aggiornamento pericoli naturali (cfr. punto 3.5.1.j e Piano Allegato)
18. Mantenimento del PR in vigore per le superfici comprese nel PP2 e PP6 (cfr. punto 3.5.2.c)
19. Non approvazione del PP3, PP4, PP5, PP8 e PP10 e mantenimento in vigore in fase transitoria del PR 85 (cfr. punto 3.5.2.c e Allegato 21, 22, 23, 24, 25)
20. Non approvazione del PP9 e inserimento d'ufficio in zona agricola con ZPP2 (cfr. punto 3.5.2.c a Allegato 26)
21. Non approvazione della Zona residenziale ai monti (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 27, 28, 29, 30, 31)
22. Non approvazione della Zona dei nuclei dei monti, dell'EP 5 – Ostello Sciaga e di alcune zone residenziali ai monti e inserimento in zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 32, 33, 34, 35, 36, 37)
23. Non approvazione della Zona residenziale intensiva speciale della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 38)
24. Reinserimento d'ufficio del punto di vista sul fmn 251 della Sezione di Caviano, non approvazione della Zona di completamento del nucleo della sezione di Caviano e inserimento d'ufficio in zona agricola. Modifica d'ufficio della linea di arretramento sul fmn 13 (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 39)
25. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di S. Abbondio (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 40)
26. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Piodé e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 41)
27. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Gerra e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 42)
28. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche lungo la linea ferroviaria della Sezione di Gerra (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 43)
29. Non approvazione dell'ampliamento di zona edificabile sul fmn 801 della Sezione di San Nazzaro e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 44)
30. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di San Nazzaro (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 45)
31. Modifica d'ufficio in zona residenziale semi-intensiva dei fmn 21 e 1004 della Sezione di San Nazzaro (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 46)
32. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Pianca della Sezione di Piazzogna e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 47)

33. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga della Sezione di Piazzogna e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 48)
34. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche del fmn 1218 e sua attribuzione alla zona agricola – Sezione Vira Gambarogno (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 49)
35. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva a monte della linea ferroviaria – Sezione Vira Gambarogno (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 50)
36. Non approvazione della zona alberghiera in località Pianasso – Sezione di Vira Gambarogno e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 51)
37. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a monte del nucleo di Corognola (Sezione di Vira Gambarogno) (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 52)
38. Non approvazione dell'estensione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino e inserimento in zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 53)
39. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva lungo via al Trodo e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 54)
40. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 55)
41. Non approvazione dell'inserimento in zona edificabile del fmn 208 della Sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 56)
42. Non approvazione dell'ampliamento della zona industriale-artigianale nella sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 57)
43. Non approvazione della zona di completazione del nucleo a Quartino della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 58)
44. Inserimento d'ufficio della quota 194.50 mslm nei Piani grafici e attribuzione al lago delle superfici a di sotto di questa quota (cfr. punto 3.5.2.d e Piano Allegato)
45. Non approvazione delle aree comprese tra la strada cantonale e il lago e mantenimento in vigore del PR 85 in fase transitoria (cfr. punto 3.5.2.d e Piano Allegato)
46. Assegnazione d'ufficio del GdS II alle zone AP-EP (cfr. punto 3.5.2.d)
47. Modifica d'ufficio delle fasce in cui i VLI sono probabilmente superati (cfr. punto 3.5.2.d e Piano Allegato)
48. Inserimento d'ufficio del by-pass in aggiunta alla rotonda "Pergola" nella Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.3.a)

49. Non approvazione delle linee di arretramento lungo la strada cantonale (cfr. punto 3.5.3.a)
50. Inserimento nel Piano delle zone delle superfici bianche rappresentative di un'infrastruttura viaria in "strade/viottoli" mentre alle altre superfici si attribuisce la zona d'utilizzazione di cui fanno parte (cfr. punto 3.5.3.a)
51. Non approvazione dell'ampliamento del posteggio P2 nella Sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (cfr. punto 3.5.3.b e Allegato 59)
52. Non approvazione posteggio P3 – Sezione di Piazzogna e assegnazione alla zona agricola (cfr. 3.5.3.b)
53. Non approvazione del vincolo EP2 - Sede subacquei del Gambarogno della Sezione di Piazzogna (cfr. punto 3.5.4 e Allegato 60)
54. Non approvazione del vincolo EP1-Strutture socio sanitarie (cfr. punto 3.5.4 e Allegato 61)
55. Non approvazione del vincolo AP1-riva naturale pubblica della Sezione di San Nazzaro (cfr. punto 3.5.4 e Allegato 62)
56. Stralcio AP 10 dalla legenda del Piano delle AP-EP della Sezione di Gerra (cfr. punto 3.5.4)
57. Inserimento d'ufficio del perimetro del PUC della discarica di Magadino (cfr. punto 3.5.4)
58. Modifica d'ufficio dell'AP11 della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.4)
59. Stralcio dei tracciati delle teleferiche (cfr. punto 3.5.4)
60. Modifica d'ufficio dei seguenti articoli di norma: 2, 4, 7, 8, 17, 19, 21, 22, 24, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 58, 59, 60

Procedure e termini

Le decisioni e le modifiche d'ufficio sopra elencate devono essere pubblicate dal Municipio al più presto e non oltre i 45 giorni dalla data di intimazione della presente decisione, per un periodo di 30 giorni, previo annuncio della pubblicazione agli albi comunali, nel FU e nei quotidiani del Cantone a norma dell'art 34 cpv 3 LALPT.

Conformemente all'art. 38 LALPT, contro il contenuto di tali decisioni e modifiche è conferito diritto di ricorso al TRAM entro il termine di pubblicazione. Sono legittimati a ricorrere gli aventi diritto ai sensi dell'art. 35 LALPT.

5.2. DECISIONI CHE RICHIEDONO L'ADOZIONE DI UNA VARIANTE DI PR

1. Delimitazione della Zona di protezione generale della natura e del paesaggio (cfr. punto 3.5.1.a)
2. Attribuzione ad una zona d'utilizzazione specifica al fmn 832 della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 4)
3. Attribuzione a strada di servizio con relativa domanda di dissodamento della pista forestale che diparte da via Orgnana nella Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.1.b e Allegato 5)
4. Istituzione di una Zona di pianificazione che comprende le superfici del PP2 e del PP6 (cfr. punto 3.5.2.c)
5. Attribuzione alle destinazioni d'uso più idonee delle superfici comprese nel PP3, PP4, PP5, PP8 e PP10 (cfr. punto 3.5.2.c e Allegato 21, 22, 23, 24, 25) e istituzione di una Zona di pianificazione per le superfici riguardanti i PP suddetti (cfr. punto 3.5.2.c)
6. Riesame delle Zone residenziali ai monti e della funzione della strada che porta ai monti di Gerra (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 27, 28, 29, 30, 31)
7. Attribuzione ad una zona d'utilizzazione della Zona residenziale intensiva speciale della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 38)
8. Riesame della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di S. Abbondio (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 40)
9. Riesame della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche lungo la linea ferroviaria della Sezione di Gerra (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 43)
10. Attribuzione ad una zona d'utilizzazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di San Nazzaro (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 45)
11. Attribuzione ad una zona d'utilizzazione della zona residenziale semi-intensiva a monte della linea ferroviaria - Sezione Vira Gambarogno (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 50)
12. Riesame della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a monte del nucleo di Corognola (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 52)
13. Riesame della zona di completazione del nucleo a Quartino della Sezione di Magadino (cfr. punto 3.5.2.d e Allegato 58)
14. Riesame della fascia compresa tra la strada cantonale e il lago (cfr. punto 3.5.2.d e Piano Allegato)
15. Approfondimento disciplina residenze secondarie (cfr. punto 3.5.2.d)
16. Riesame delle linee di arretramento lungo la strada cantonale (cfr. punto 3.5.3.a)
17. Riesame del vincolo EP1-Strutture socio sanitarie (cfr. punto 3.5.4)
18. Determinazione degli indici urbanistici e parametri edificatori delle Zone AP-EP (cfr. punto 3.5.4)

19. Riesame dell'art. 34 NAPR relativo alle zone nucleo (cfr. punto 3.5.7)

Procedure e termini

L'allestimento e l'adozione delle varianti sopra elencate deve avvenire secondo la procedura fissata dagli art. 32 e seg. LALPT.

Fino all'approvazione delle varianti il Municipio applicherà le misure di salvaguardia della pianificazione, segnatamente la decisione sospensiva (art. 65 LALPT) o il blocco edilizio (art. 66 LALPT).

L'adozione delle varianti in esame deve avvenire entro 12 mesi dalla crescita in giudicato della presente risoluzione per le parti relative alle stesse.

6. DISPOSITIVO

Per tutti i motivi generali o particolari che precedono,

ritenuto che le norme procedurali sancite dalla LALPT e dal RLALPT in materia di Piano regolatore sono state rispettate;

richiamati la LPT, la LALPT, il RLALPT, ed ogni altra norma in concreto applicabile;

su proposta del Dipartimento del territorio

risolve:

1. Approvazione del Piano

1.1 E' approvato, come indicato nelle considerazioni di merito e nella decisione dei ricorsi il PR del Comune del Gambarogno comprendente i seguenti documenti:

1. Piano del paesaggio (1:11000, agosto 2008);
2. Piano del paesaggio – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
3. Piano del paesaggio – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
4. Piano del paesaggio – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
5. Piano del paesaggio – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
6. Piano del paesaggio – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2008);
7. Piano del paesaggio – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
8. Piano del paesaggio – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
9. Piano del paesaggio – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
10. Piano delle zone – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
11. Piano delle zone – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
12. Piano delle zone – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
13. Piano delle zone – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
14. Piano delle zone – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2008);
15. Piano delle zone – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
16. Piano delle zone – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
17. Piano delle zone – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
18. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);

19. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
 20. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Indemini (1:2000, novembre 2008);
 21. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Magadino (1:3000, agosto 2008);
 22. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Piazzogna (1:2000, ottobre 2008);
 23. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
 24. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
 25. Piano del traffico e delle AP-EP – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
 26. Piano tecnologico – Sezione Caviano (1:2000, agosto 2008);
 27. Piano tecnologico – Sezione Gerra (1:2000, agosto 2008);
 28. Piano tecnologico – Sezione Indemini (1:2000, gennaio 2007);
 29. Piano tecnologico – Sezione Magadino (1:2000, gennaio 2007);
 30. Piano tecnologico – Sezione Piazzogna (1:2000, dicembre 2007);
 31. Piano tecnologico – Sezione Sant'Abbondio (1:2000, agosto 2008);
 32. Piano tecnologico – Sezione San Nazzaro (1:2000, agosto 2008);
 33. Piano tecnologico – Sezione Vira (1:2000, agosto 2008);
 34. Norme di attuazione;
 35. Relazione di pianificazione.
- 1.2 Di conseguenza è abrogato, per quanto sostituito dalle prescrizioni approvate in questa sede, il Piano regolatore ratificato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 4004 del 12 luglio 1985.
 - 1.3 Sono altresì abrogate la Zona di pianificazione comunale relativa ad alcuni fondi (f.m.n. 285, 317 e 318 RFD) del Comune di Piazzogna pubblicata dal 3 febbraio al 4 marzo 2009 e la Zona di pianificazione comunale nel comparto del nucleo "Ronco" e "Orti" pubblicata dal 19 febbraio al 20 marzo 2007.
2. Decisioni e modifiche d'ufficio

Sono decretate le decisioni e le modifiche d'ufficio indicate al capitolo 5.1 della presente risoluzione.
 3. Ordine d'adozione di varianti

Il Comune deve adottare le varianti scaturite dall'esame di legalità e di opportunità della revisione del Piano regolatore e dalla decisione dei ricorsi riassunte al punto 5.2 della presente risoluzione, al più tardi entro 18 mesi dalla sua crescita in giudicato e secondo la procedura fissata dagli artt. 32 e segg. LALPT.

4. Decisione sui ricorsi

I ricorsi contro la pubblica utilità ed il tracciato del PR sono decisi ai sensi dei considerandi che si richiamano integralmente. Il Comune di Gambarogno verserà le ripetibili indicate nella decisione sui ricorsi.

5. Domanda di dissodamento

5.1 La domanda di dissodamento del mese di dicembre 2006, presentata dagli ex Municipi di Vira Gambarogno e di San Nazzaro, è accolta. Di conseguenza, ai sensi dei considerandi è autorizzato il dissodamento di una superficie di 374 mq di area boschiva – su vari mappali del Comune di Gambarogno (coordinate medie 706.353/110.252 e 708.929/111.218), appartenenti a diversi proprietari, allo scopo di realizzare dei posteggi, così come indicato nelle due planimetrie allegate (una in scala 1:500, l'altra in scala 1:1'000), timbrate e firmate Sezione forestale cantonale e recanti la data 8 marzo 2007.

5.2 La presente autorizzazione, rispettivamente la rimozione delle piante o la modifica delle finalità del suolo boschivo, sono subordinati all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- crescita in giudicato della decisione globale;
- versamento della tassa di giustizia e della tassa di dissodamento secondo quanto indicato al dispositivo 5.3 della presente decisione.

5.3 Il Comune del Gambarogno dovrà versare, oltre ad una tassa di giustizia di fr. 100.-, una tassa di dissodamento, corrispondente a 10.- fr./mq per un ammontare complessivo di fr. 3'470.- (tremilaquattrocentosettanta).

L'importo della tassa di dissodamento sarà destinato alla realizzazione di progetti a favore della protezione della natura e del paesaggio approvati dalla Sezione forestale, secondo quanto previsto dall'art. 7 cpv. 3 LFo.

5.4 Il dissodamento deve essere preceduto dalla delimitazione sul terreno dell'area da dissodare, verificata dall'Ufficio forestale del 9° circondario. I lavori devono essere eseguiti rispettando l'area boschiva confinante. In particolare modo, è vietato erigervi baracche o deporvi terra di riporto, veicoli e materiale di ogni genere.

6. Pubblicazione e notificazione

6.1 La presente risoluzione è pubblicata nel suo dispositivo nel Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato, agli albi comunali da parte del Municipio è notificata in esteso per raccomandata al Municipio del Gambarogno ed ai ricorrenti.

6.2 Il Comune di Gambarogno deve pubblicare la presente risoluzione, ad esclusione della parte relativa alla decisione sui ricorsi, al più presto e non oltre 45 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio della pubblicazione agli albi comunali, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone a norma dell'art. 34 cpv 3 LALPT.

7. Rimedi di diritto

7.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro il termine di ricorso. Il ricorso è da presentare in tre copie.

7.2 Il termine di ricorso è il seguente:

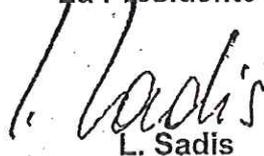
- entro 30 giorni dalla notificazione
- nel caso di ricorsi relativi alle decisioni e modifiche d'ufficio di cui al precedente punto 2, entro il termine della loro pubblicazione di cui al punto 6.2.

7.3 Sono legittimati a ricorrere:

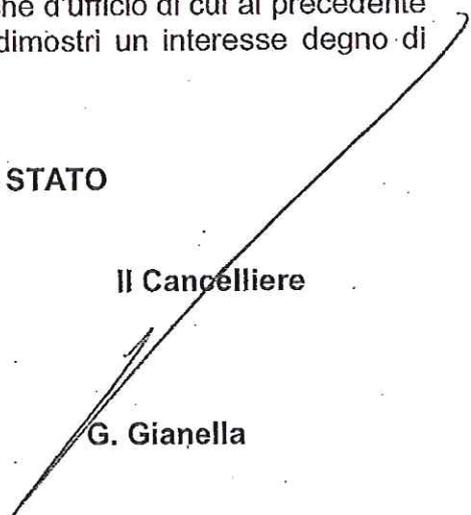
- il Comune;
- i già ricorrenti per gli stessi motivi;
- relativamente alle decisioni e modifiche d'ufficio di cui al precedente punto 2, ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

La Presidente


L. Sadis

Il Cancelliere


G. Gianella

7. INTIMAZIONE

Invio raccomandata

- al Municipio del Gambarogno;
- ai ricorrenti;

1. Orlando Pampuri
6576 Gerra Gambarogno
2. Unione Contadini Ticinesi
CP 447
6592 S. Antonino
3. Studio legale e notarile Bernasconi & Riva
per B. Mattei Berner, V. Kattelhack, C. e I. Zwahlen
Casella postale 5259
6901 Lugano
4. Gianfranco Simeoni
Via Cantonale 103
6573 Magadino
5. Studio legale e notarile Borradori & Vignolini
per G., A., S., B. Baggio
Via Ciseri 6
6601 Locarno
6. Giannino Balestra
Via Cantonale 22
6576 Gerra Gambarogno
7. Ornella e Simonetta Balestra
Via Ravecchia 52 D
6500 Bellinzona
8. Avv. Andrea Marazzi
per F. e V. Baumgartner
Casella postale 1665
6648 Minusio
9. Studio legale e notarile Pietro Crespi
per B. Notari, S. Caldelari
Casella postale 1068
6500 Bellinzona
10. Orlando Pampuri
6576 Gerra Gambarogno
11. Thomas e Regula Flachsmann
6571 Indemini
12. Rudolf Koch
Frigesa
6571 Indemini

13. Patriziato di Indemini
6571 Indemini
14. Rudolf e Ursula Peter
6571 Indemini
15. Associazione ProVita
CP 29
6571 Indemini
16. Studio legale e notarile Claudio Cereghetti
per E. e L. Bolzani, G. Bolzani Tentorio
Casella postale 678
6903 Lugano
17. Avv. Diego Olgiati
per Brunner AG
Casella postale 332
6600 Muralto
18. Studio legale e notarile Avv. Nicola Delmuè – notaio
per Confederazione Svizzera
Via Lucerna 1
Casella postale 1429
6710 Biasca
19. Studio legale e notarile
Avv. Piero Mazzoleni
per M. Dazzi
Piazza Grande 26
6601 Locarno
20. Hansgeorg e Evelyn Dresscher
Kesslergasse 8-12
D- 97421 Schweinfurt
21. Studio legale e notarile Pedrazzini
per A - K. Fürer
Casella postale 343
6601 Locarno 1
22. Signor Avv. Diego Olgiati
per C. Gambetta
Casella postale 332
6600 Muralto
23. Thomas Hagger
Thiersteinerrain 115
4059 Basilea
24. Studio legale e notarile Della Santa
per L. e O. Husi
Casella postale 1854
6501 Bellinzona

25. Studio avvocati Franco Ramelli e Marco Broggin
per Immobiliare alla Molina SA
Casella postale 250
6601 Locarno
26. Bruno Invernizzi
Via Caràa 8
6572 Quartino
27. Luigi Invernizzi
Via Monte Ceneri 56
6572 Quartino
28. Studio legale e notarile Avv. Michele Franscini
per E. Isler
Casella postale 305
6602 Muralto
29. Studio legale e notarile Avv. Flavio Magri
per L. Meschini, F. Bonifaccio, S. Morgantini
Via Verbano 3
6602 Locarno-Muralto
30. Cinzia Migotti
per C., I., M. Migotti
Nucleo la Strecia 21
6572 Quartino
31. Romano Montemezzani
per Eredi Iride Montemezzani
6516 Cugnasco
32. Studio legale e notarile Zorzi
per L. e S. Oprandi
Casella postale 1013
6501 Bellinzona
33. Annette Reiber
per D. e D. Reiber
Etzestrasse 10
8038 Zurigo
34. Studio legale e notarile Della Santa
per D. Rosso
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
35. Studio legale Broggin
per B. e L. Schiavone
Casella postale 5187
6901 Lugano
36. Studio legale e notarile Pedrazzini
per E-A., F-G., V., O. Tomasina
Casella postale 343
6601 Locarno 1

37. Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni
per A-C. e L. Tosoni
Piazza Grande 26
6601 Locarno
38. Marien en Marianne Weijenberg
Nassaulaan 20
NL – 3941 ED Doorn
Nederland
39. Studio legale e notarile Agustoni
per A. Andreotti
Casella postale 1017
6501 Bellinzona
40. Luigi Andreotti
Malpensata 1
6760 Faido
41. Studio legale e notarile Claudio Cereghetti
per W. e V. Bachmann
Casella postale 678
6903 Lugano
42. Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma
per F. Bardon
Casella postale 703
6612 Ascona
43. Luciano Bomio
per CE Bomio
Via ai Gér 5
6807 Taverne
44. Studio legale e notarile Agustoni
per N-K. Ackerstaff
Casella postale 1017
6501 Bellinzona1
45. Adelaide Buetti Pozzoli
Via delle Camelie 1
6579 Piazzogna
46. Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma
per G. e E. Catelli
Casella postale 703
6612 Ascona
47. Studio legale e notarile Mariotti & Mariotti
per P. Ferrari
Casella postale 642
6601 Locarno 1
48. Studio legale e notarile Avv. Mario Molo
per K. Lingner
Via Orico 9
6500 Bellinzona

49. Studio legale Avv. Franco Janner
per S. Lupatini e F. Buètti
Casella postale 1806
6501 Bellinzona
50. Studio legale e notarile Della Santa
per M. Mentha
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
51. Studio legale e notarile Bergonzoli & Toma
per S. Müller
Casella postale 703
6612 Ascona
53. Studio legale e notarile C-B-A
Per Katia Peverelli-Veronese
Via Rampogna 10
6601 Locarno
54. Antonino Russo
Sentiero Buètti 47
6579 Piazzogna
55. Luca Veronese
Via Stradone 60
6579 Piazzogna
56. Studio legale Avv. Flavio Canonica
per Villa Verde SA
Casella postale 5414
6901 Lugano
57. Studio legale e notarile Avv. Luca Segàt
per D. e J. Wenger
Casella postale 1011
6501 Bellinzona
58. Urs Badertscher
Cà Limone
6575 S. Nazzaro
59. Studio legale e notarile Della Santa
per G. Baggio
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
60. Signor Avv. Andrea Marazzi
per F., H., P, F e V. Baumgartner
Casella postale 1665
6648 Minusio
61. Signor Franco Branca
per F. Branca e I. Barberis
Vairano
6575 San Nazzaro

62. Noemi Brovelli-Dellea
per Brovelli-Dellea, S. Brovelli, A. Brovelli Ngalani
Via Taverna 38
6575 S. Nazzaro
63. Studio legale e notarile Avv. Marzio Gianora
per F. Carminati
Casella postale 436
6601 Locarno 1
64. Studio legale e notarile Pedrazzini
per P. De Filippis, Leslie Carron De Filippis, G. De Filippis
Casella postale 343
6601 Locarno 1
65. Studio legale e notarile Della Santa
per C. e B. Schärer
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
66. Nicoletta Ghisolfi
La Butege
6747 Chironico
67. Manuel Giglio
Via Campea 6
6575 S. Nazzaro
68. Manuel e Salvatore Giglio
Via Campea 6/13
6575 S. Nazzaro
69. Studio legale e notarile Della Santa
per S. Giglio
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
70. Studio legale e notarile Della Santa
per A. Hilbert
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
71. Studio legale e notarile Della Santa
per D. Landoni
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
72. Josef Lautenschlager
Niederweg 60
8907 Wettswil
73. Agnese Lehmann
Cà Taverna
6575 S. Nazzaro
74. Diego e Franziska Lupatini
Via Campagnola 43
6575 S. Nazzaro

75. Gabriele e Eraldo Monzeglio
Via R. Simen 13
6600 Locarno
77. Willy Nussbaum
Taverna
6575 S. Nazzaro
78. Studio legale e notarile Della Santa
per D. Petitto e P. Cattani
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
79. Studio legale e notarile Scolari Grandini
per U. Pittet
Casella postale 525
6601 Locarno
80. Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni
per Soriva SA
Piazza Grande 26
6601 Locarno
81. Patrizia Togni
Via Taverna 47
6575 S. Nazzaro
82. Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni
per C. Vitali
Piazza Grande 26
6601 Locarno
83. Studio legale e notarile Avv. Piero Mazzoleni
per C., S., L., M. Vitali
Piazza Grande 26
6601 Locarno
84. Studio legale e notarile Claudio Cereghetti
per Y. Vuillème Paganetti
Casella postale 678
6903 Lugano
85. Studio legale Avv. Franco Janner
per G-M Witzke, A. Meyer, S. Meyer-von Gersun
Casella postale 1806
6501 Bellinzona
86. Studio legale e notarile Pedrazzini
per S. Masa
Casella postale 343
6601 Locarno 1
87. Studio legale e notarile Wuthier Regazzi Märki Speciali
per A. Pedrazzi e M. Arimanana
Casella postale 640
6601 Locarno

88. Studio legale e notarile Pedrazzini
per E. Pini
Casella postale 343
6601 Locarno 1
89. Studio legale e notarile Pedrazzini
per M. Pini
Casella postale 343
6601 Locarno 1
90. Studio legale e notarile Pedrazzini
per H. P. Reuter
Casella postale 343
6601 Locarno 1
91. Mariuccia Leoni-Benedetti
per CE Giuseppe Benedetti
Via dei Paoli 24
6648 Minusio
92. Luca Domenighetti
Via al Campo 8
6572 Quartino
93. Studio Avv. Milo Caroni
per FGA AG
Via Ramogna 4/III
6600 Locarno 1
94. Studio legale e notarile Avv. Franco Ramelli e Marco Broggin
per L. Fosaneli
Casella postale 250
6601 Locarno 1
95. Manuele Franzoia
Via Verbano 23
6648 Minusio
96. Giorgio Ghilardi
Corognola
6574 Vira Gambarogno
97. Margaritha Meyer
Carmenstrasse 47
8032 Zurigo
99. Signor Avv. Max Bleuler
per Peter Federico
Casella postale 120
6592 S. Antonino
100. Paul e Rita Rickert
Villetta Clara
6574 Vira Gambarogno
101. Studio legale e notarile Avv. Franco Ramelli e Marco Broggin
per G. Sciarini
Casella postale 250
6601 Locarno 1

102. Studio d'avvocatura e di notariato Avv. Nello Bernasconi
per C. Sganzi
Casella postale 556
6603 Lugano
103. Ingo e Chatrina Sixel
Casa Rina
6574 Vira Gambarogno
104. Studio legale e notarile Mariotti & Mariotti
per C. Stern
Casella postale 642
6601 Locarno 1
105. Studio legale e notarile Borradori & Vignolini
per W. Stolz
Via Ciseri 3
6601 Locarno
106. Studio legale e notarile Borradori & Vignolini
per E. e E. Schulz
Via Ciseri 3
6601 Locarno
107. Studio legale e notarile Borradori & Vignolini
per E. Caviezel
Via Ciseri 3
6601 Locarno
108. Studio legale e notarile Della Santa
per R. e R. Liedtke
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
109. Studio legale e notarile Della Santa
per M. e S. Giglio
Casella postale 1854
6501 Bellinzona
110. Studio legale e notarile Sulser & Jelmini
per L. Bassi, S., F., M. De Angelis
Casella postale 5747
6901 Lugano

8. COMUNICAZIONE

Invio normale

Dipartimento del territorio:

- alla Sezione dello sviluppo territoriale;
 - Ufficio della pianificazione locale (10);
 - Ufficio della natura e del paesaggio;
 - Ufficio dei beni culturali;
- alla Sezione della mobilità;
- alla Sezione protezione aria, acqua e suolo;
- alla Sezione forestale;
- all'Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti;
- all'Ufficio caccia e pesca;
- all'Ufficio dei corsi d'acqua;
- alla Divisione delle costruzioni;
- alla Sezione amministrativa immobiliare
 - Ufficio del demanio;

Dipartimento delle finanze e dell'economia

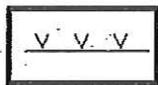
- alla Sezione agricoltura;
- alla Sezione bonifiche e catasto;
 - all'Ufficio di stima;
 - all'Ufficio approvvigionamento idrico e sistemazione fondiaria;

Dipartimento delle istituzioni

- Divisione giustizia;
- Servizio della protezione della popolazione;
- Ufficio distrettuale dei registri di Locarno;
- alla Sezione enti locali e diritti politici;
- al Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato;
- al Tribunale di espropriazione;
- al Tribunale cantonale amministrativo (3);

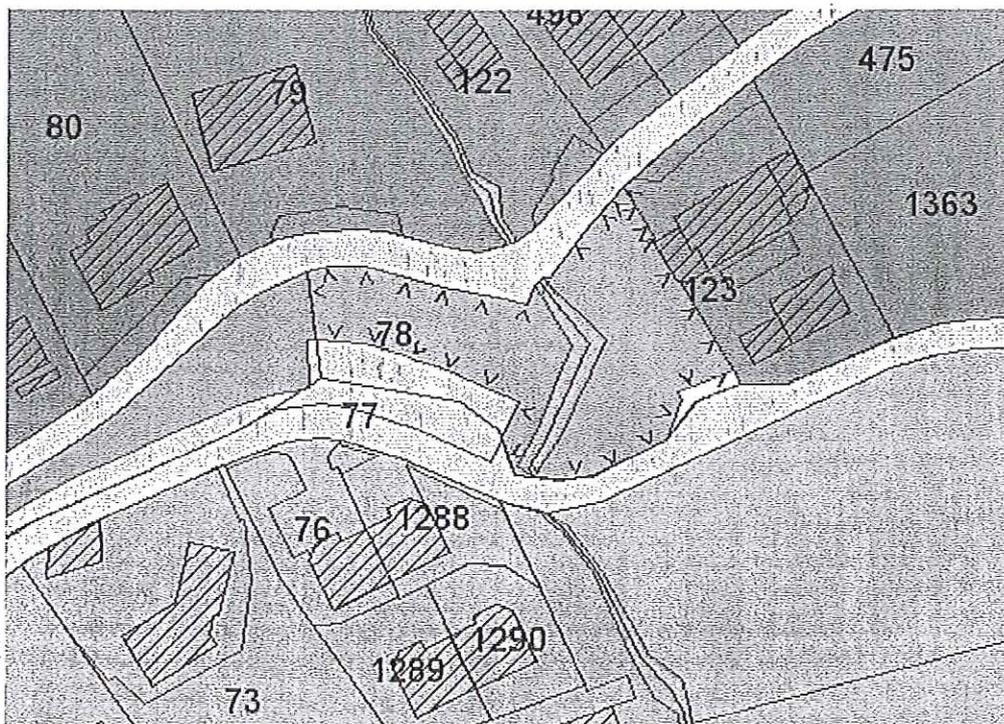
- Centro di legislazione e di documentazione;
- alla Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 8.

Allegato n. 1-2-3
(cfr. considerando 3.5.1.b)

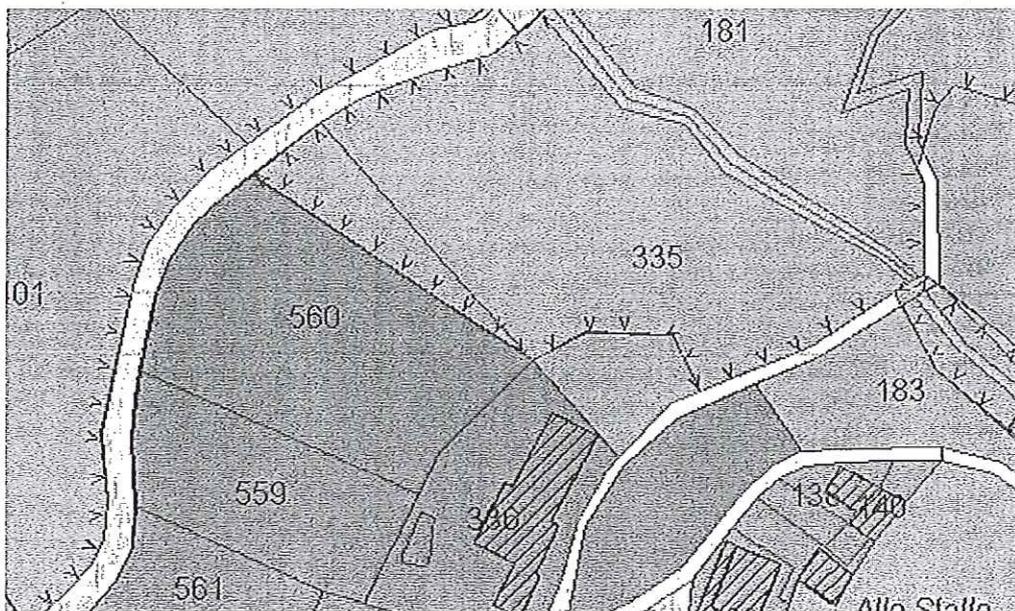


Modifica del limite del bosco come da risoluzione n. 35 dell'11 settembre 2009

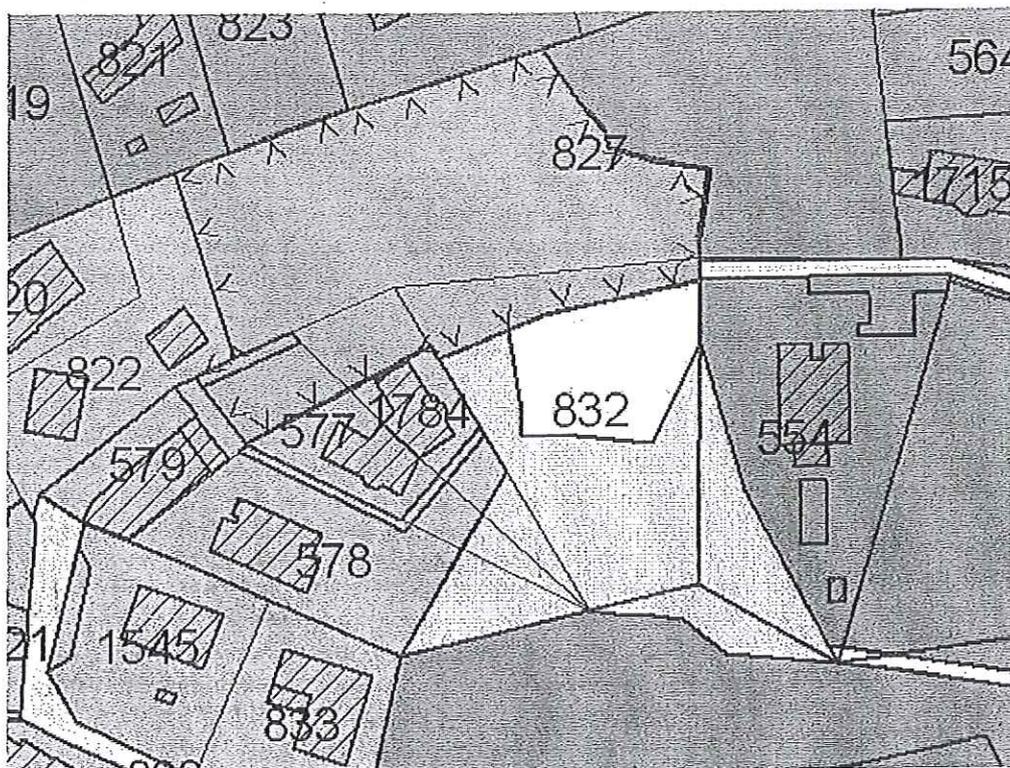
1



2



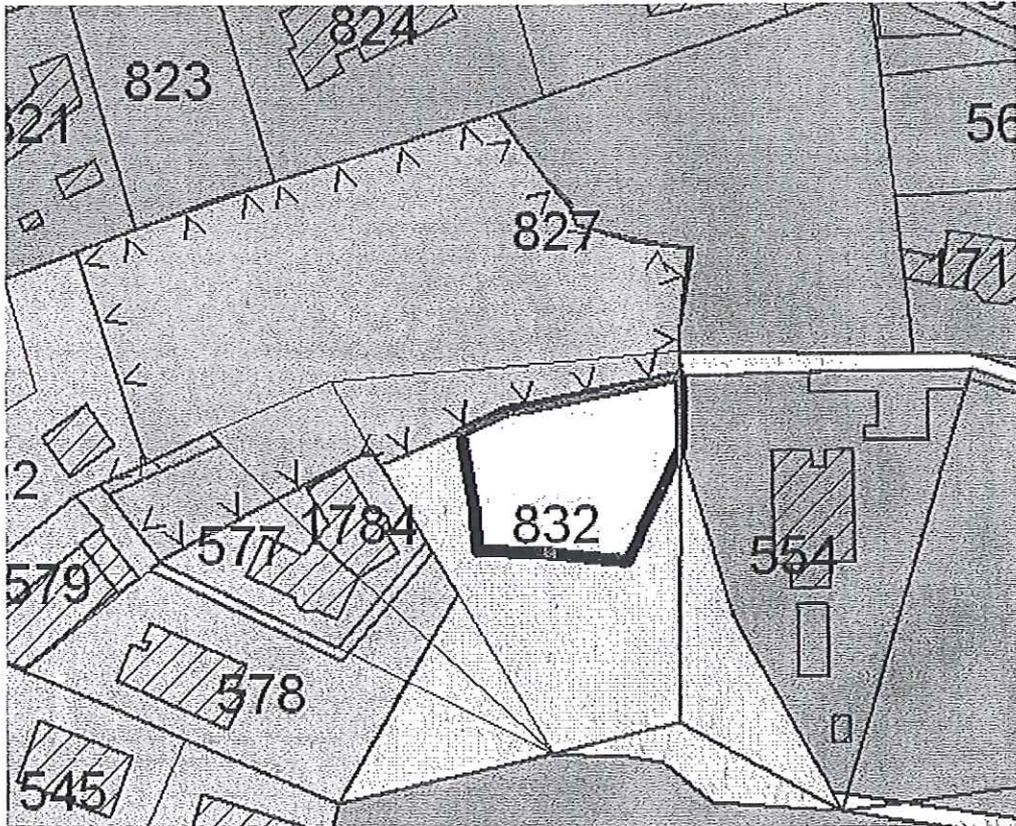
3



Allegato n. 4
(cfr. considerando 3.5.1.b)



Superficie senza destinazione specifica a seguito della modifica del limite del bosco soggetto a variante di PR



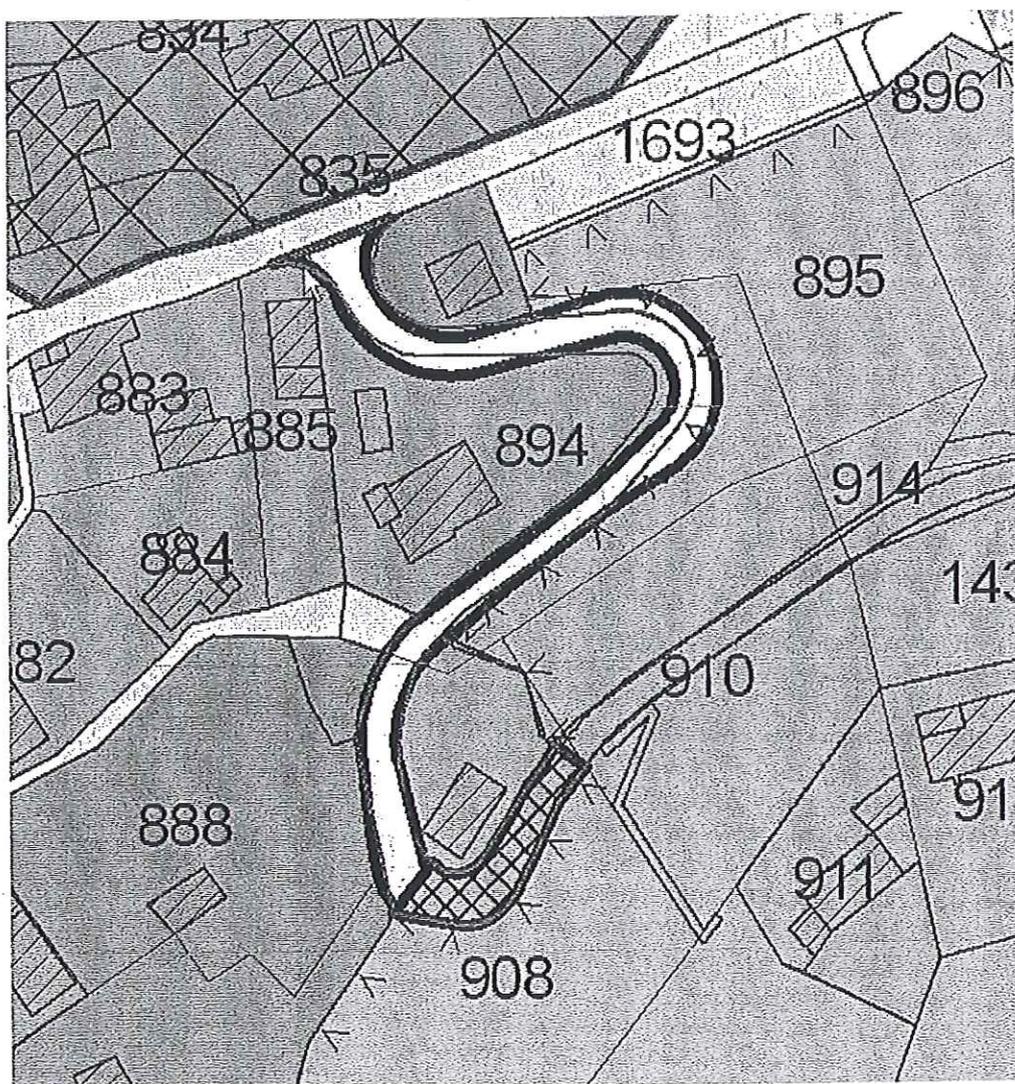
Allegato n. 5
(cfr. considerando 3.5.1.b)



Superficie senza destinazione specifica soggetta a variante di PR



tratta di strada inserita d'ufficio in zona agricola

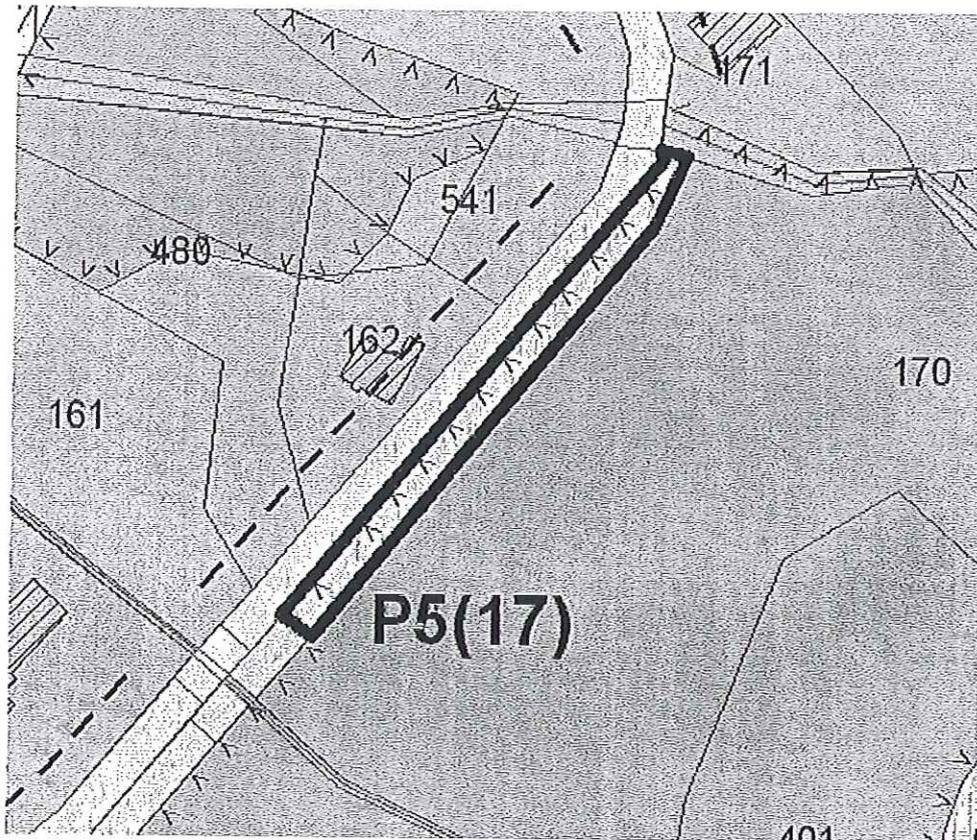


Allegato n. 6-7-8-9
(cfr. considerando 3.5.1.b)

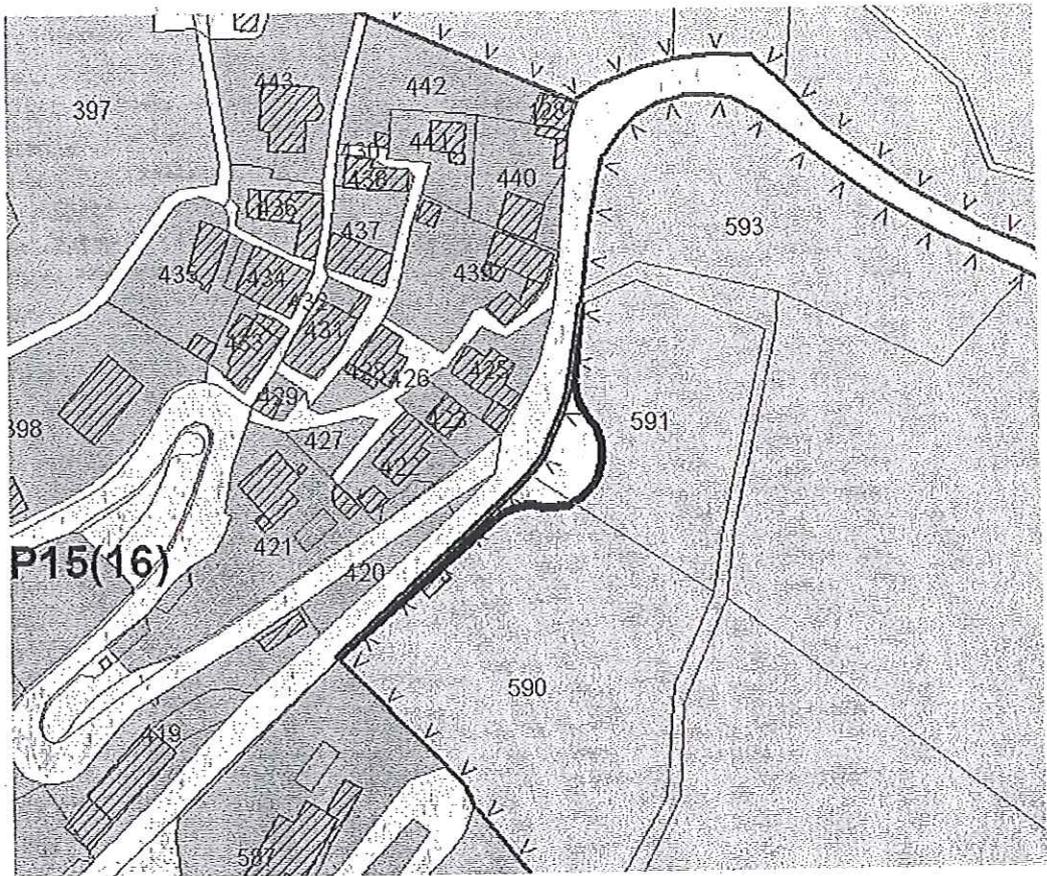


Posteggio P5 Sezione di S. Abbondio - Piazzola di giro Sezione S. Nazzaro - Tratta stradale Sezione di San Nazzaro - Posteggi Sezione di Caviano non approvati

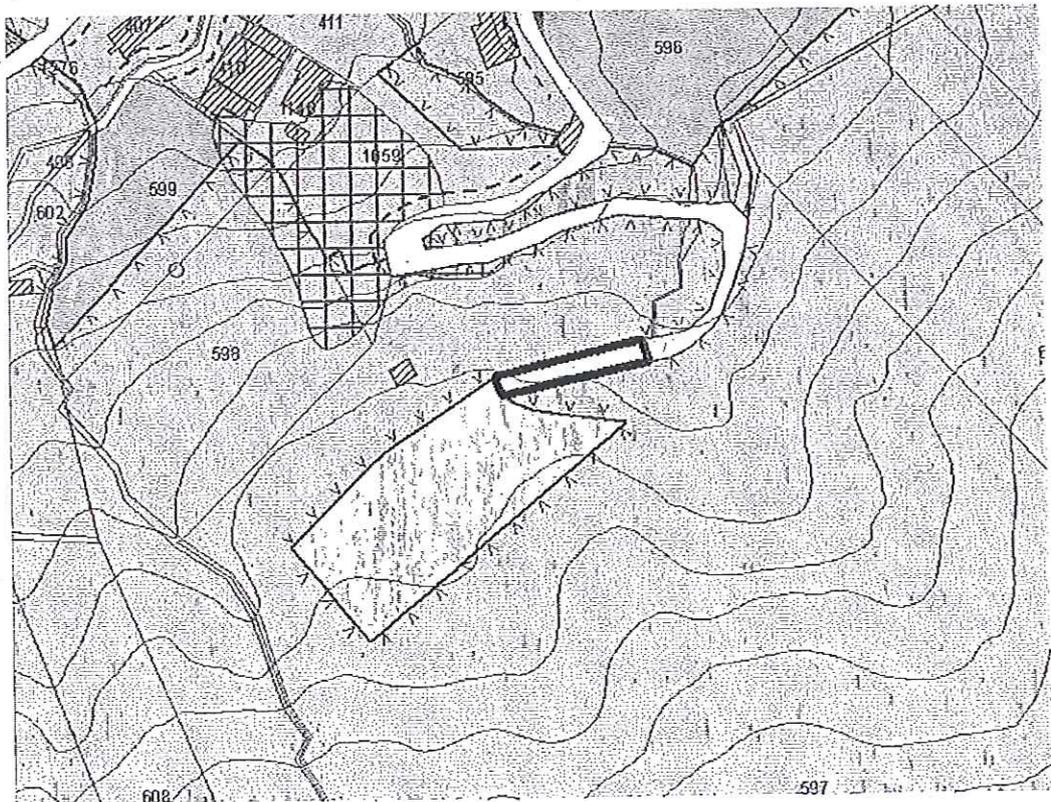
6



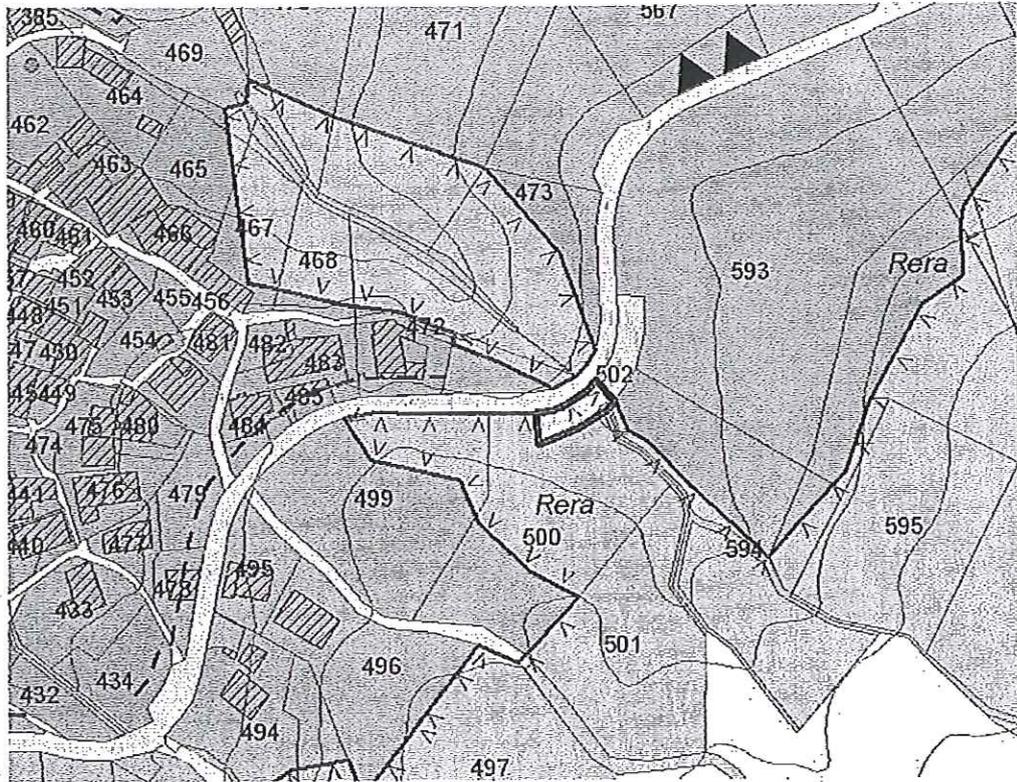
7



8

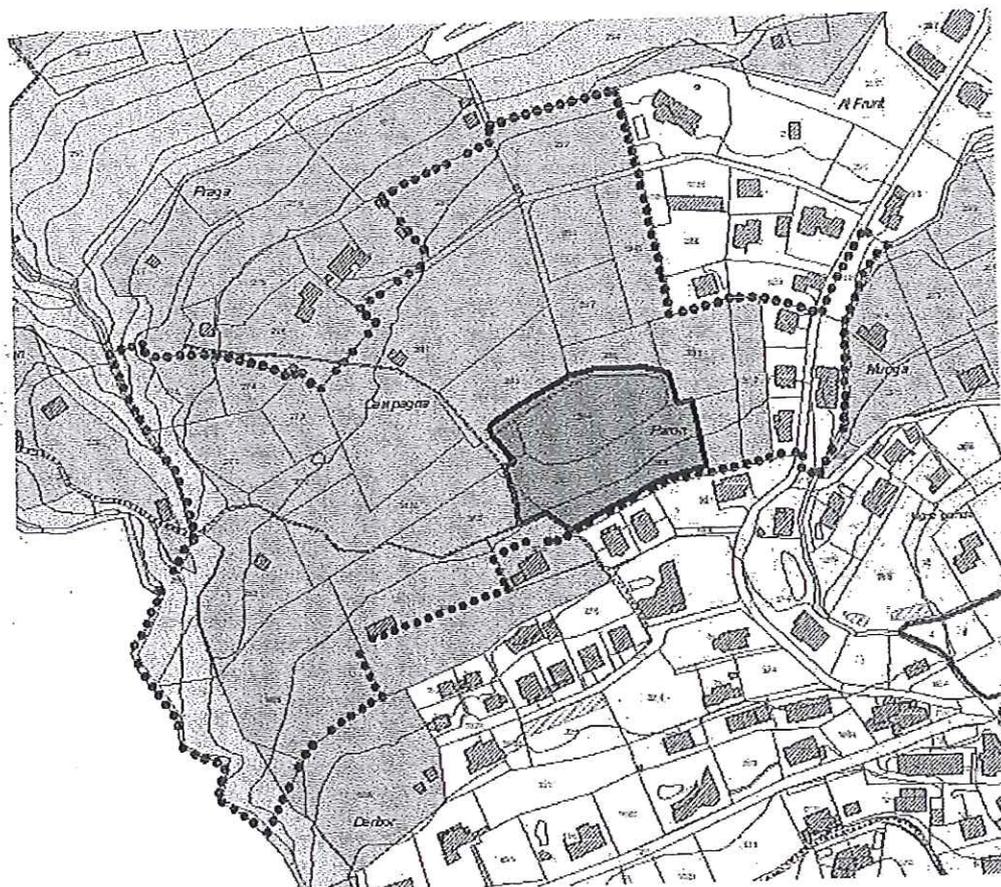


9

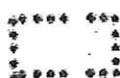


Allegato n. 10
(cfr. considerando 3.5.1.f)

Inserimento d'ufficio perimetro comparto soggetto a Decreto cantonale di protezione dello stagno del Paron



Legenda

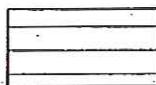


Perimetro comparto soggetto a Decreto cantonale di protezione dello stagno del Paron

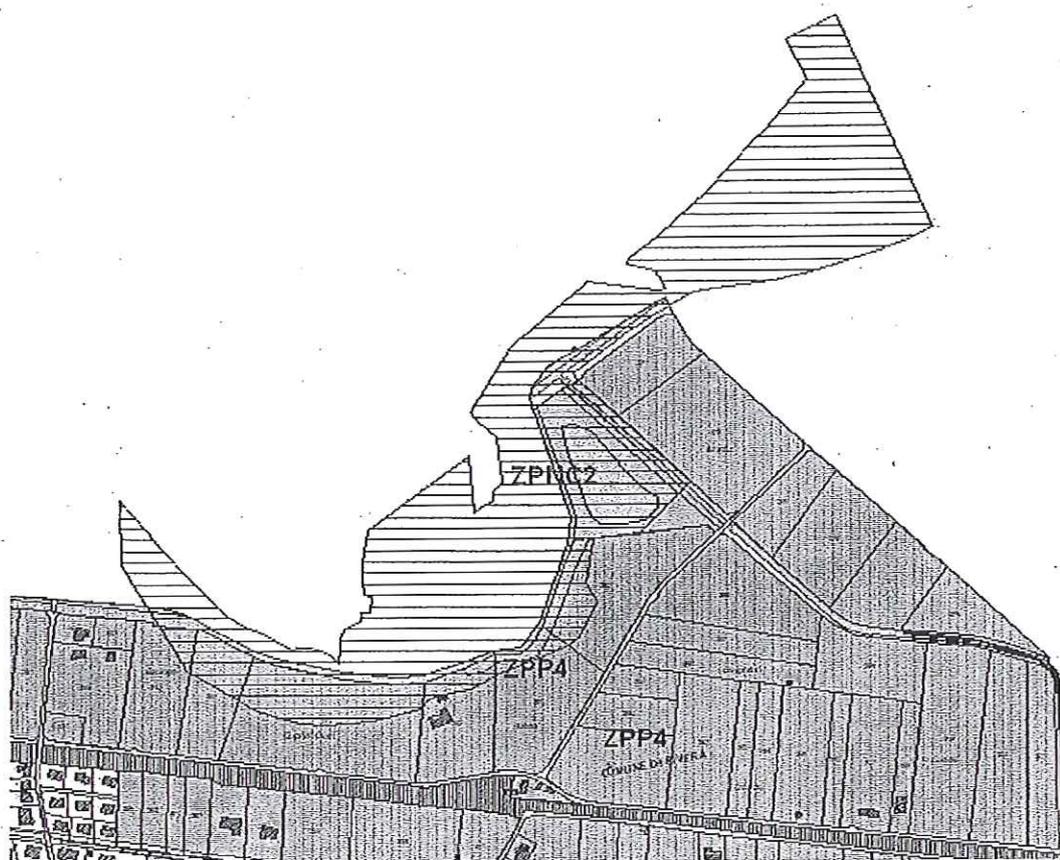


Nucleo dello stagno del Paron

Allegato n. 11
(cfr. considerando 3.5.1.f)



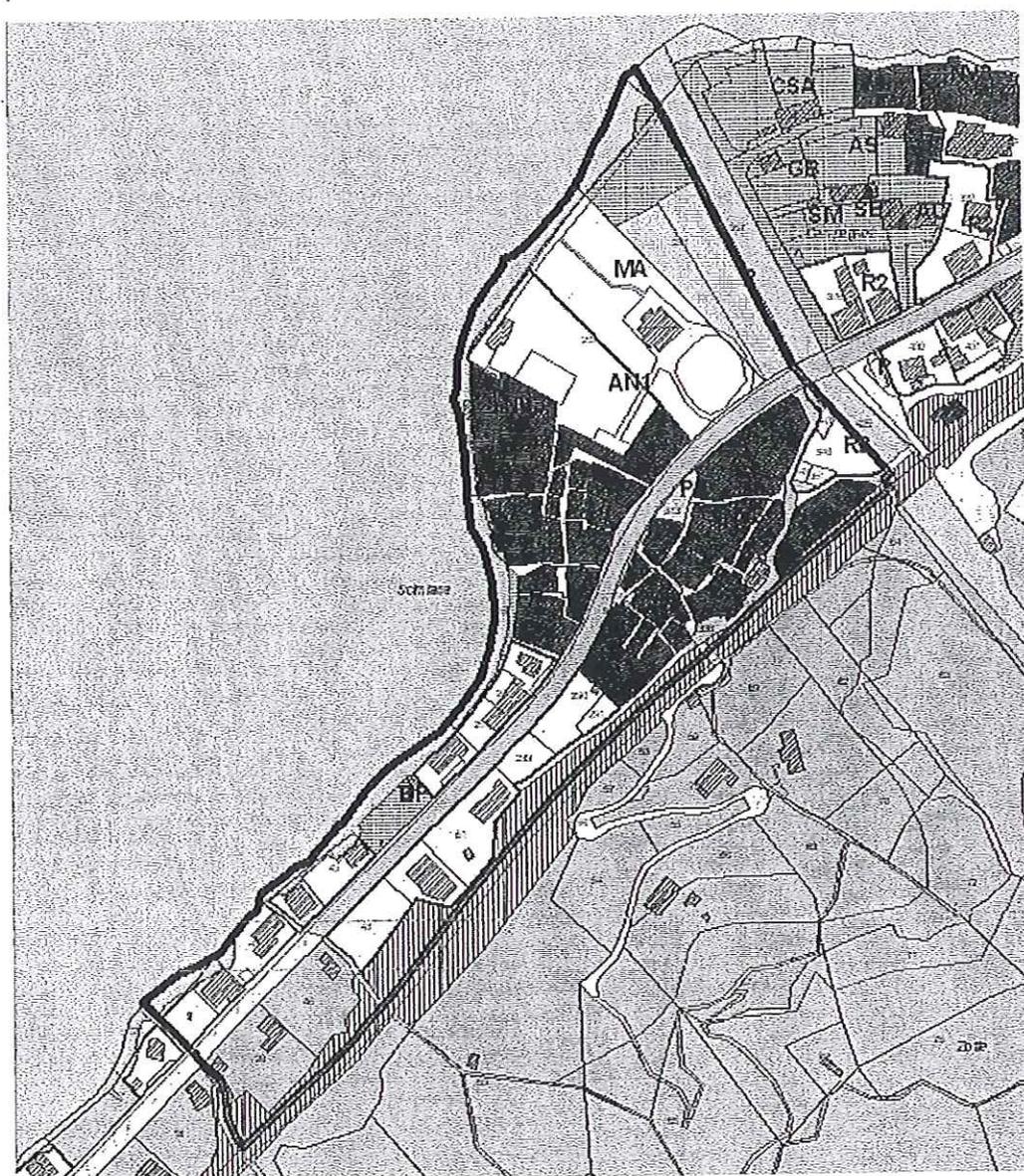
Modifica d'ufficio della ZPNC2 in
base all'inventario federale



Allegato n. 12
(cfr. considerando 3.5.1.g)



Modifica d'ufficio zona archeologica
località "Scimiana" - Sezione Gerra



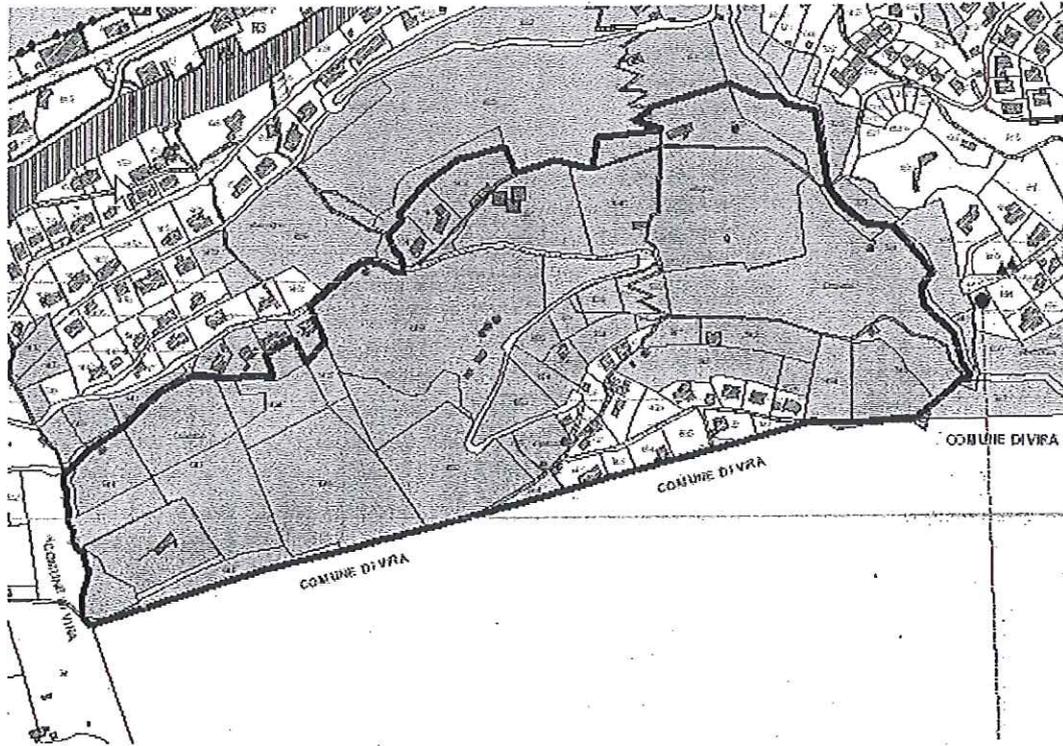
Allegato n. 13 - 14
(cfr. considerando 3.5.1.g)



Modifica d'ufficio zona archeologica
Piodascia-Ragno - Sezione Magadino

Modifica d'ufficio zona archeologica
località S. Carlo – Sezione Magadino

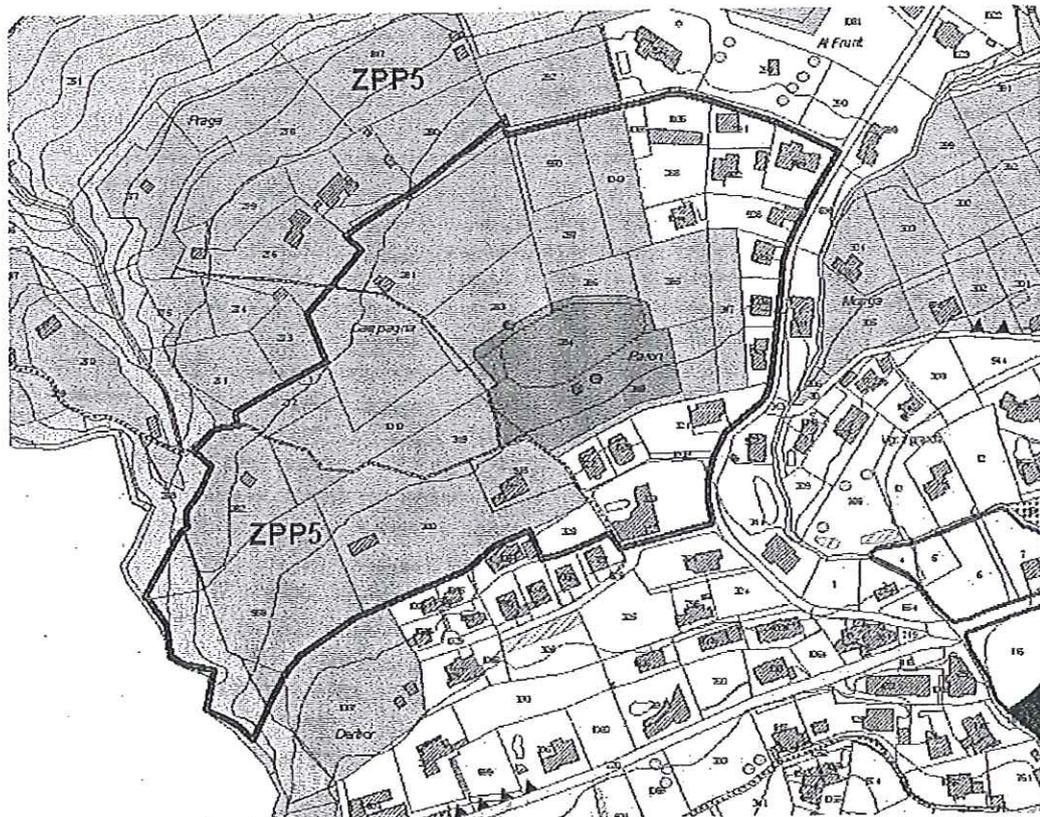
13



Allegato n. 15
(cfr. considerando 3.5.1.g)



Modifica d'ufficio zona archeologica
località Paron – Sezione Piazzogna



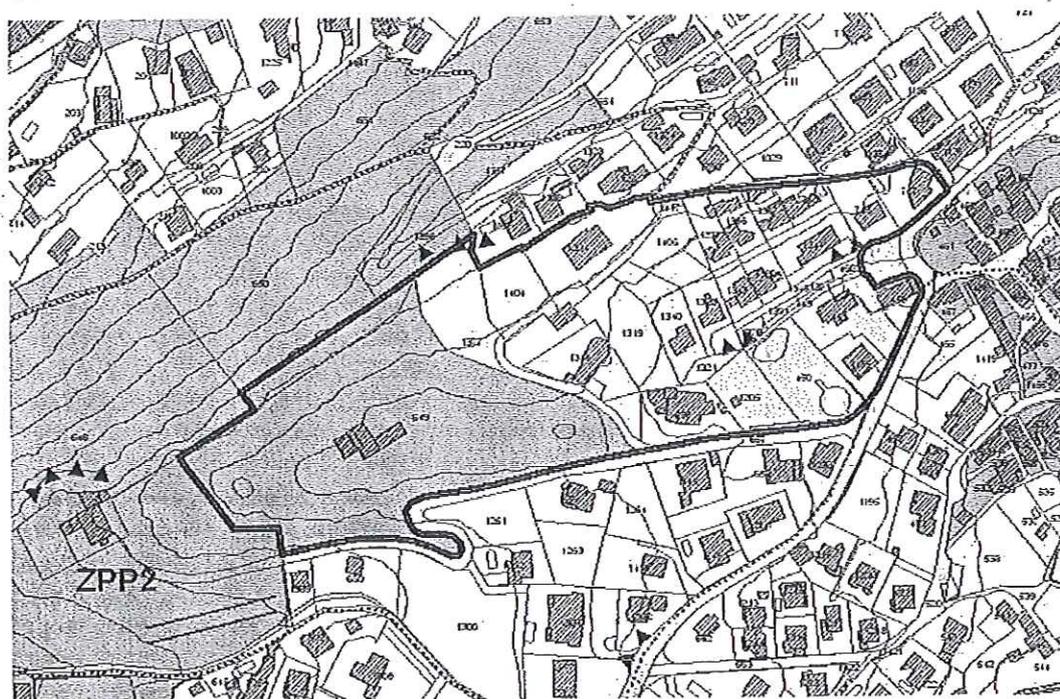
Allegato n. 16 - 17
(cfr. considerando 3.5.1.g)



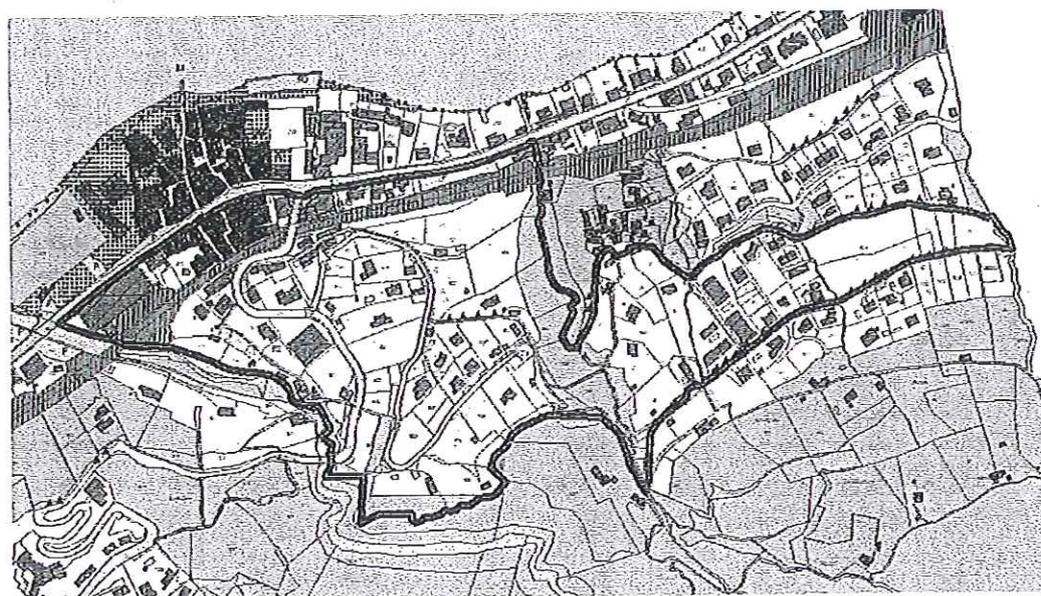
Modifica d'ufficio zona archeologica
località Vairano – Sezione S. Naz-
zaro

Modifica d'ufficio zona archeologica
località Corognola – Sezione Vira

16



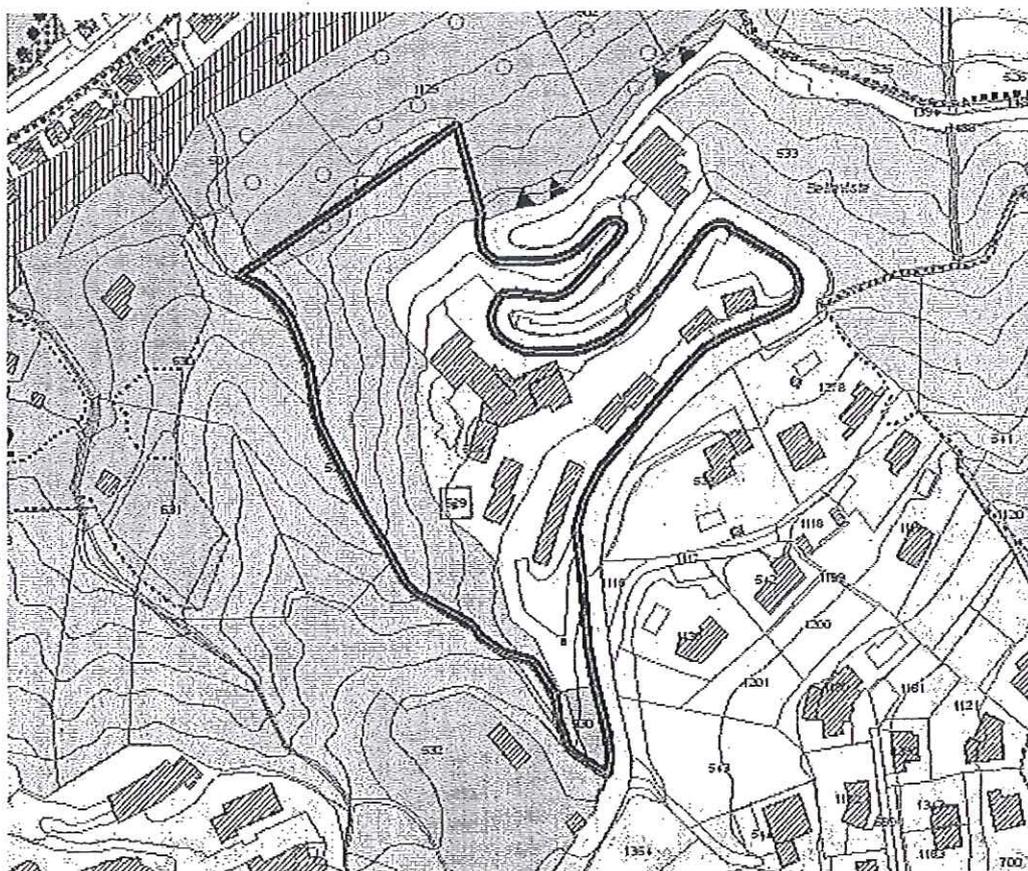
17



Allegato n. 18
(cfr. considerando 3.5.1.g)



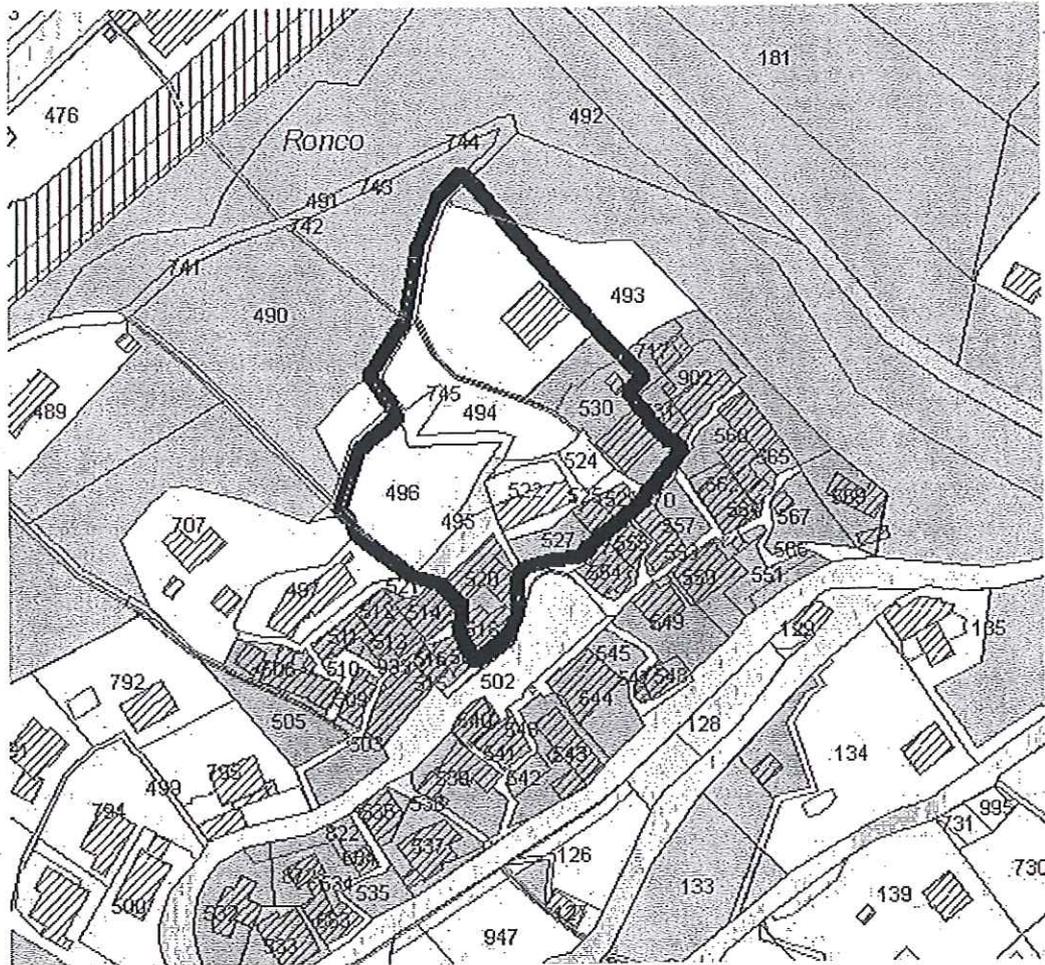
Modifica d'ufficio zona archeologica
località Campaccio – Sezione Vira



Allegato n. 19
(cfr. considerando 3.5.1.h)



Modifica d'ufficio perimetro di rispetto oratorio di Ronco di Gerra



Allegato n. 20

(cfr. considerando 3.5.1.h)

Tabella con indicazioni beni culturali

Comune-Sezione	Denominazione	Località	Mapp.	Piano 1:2000	Numero legenda piano 1:2000	Numero legenda piano 1:1000	NAPR art. 30	Osservazioni JBC
Gambarogno-Caviano	Affresco con la <i>Madonna col Bambino</i>	Ranzo		512	1	8	0	si Tutela l'edificio intero, pertanto non occorre menzionare separatamente l'affresco.
Gambarogno-Caviano	Affresco con la <i>Madonna del Carmine</i>	Scalano		73	0	5	0	si
Gambarogno-Caviano	Affresco con la <i>Virgine col Bambino</i>	Scalano		115	1	3	0	si Posizionato in modo errato nel Piano del paesaggio
Gambarogno-Caviano	Cappella	Ranzo		?	0	6	0	si Non è indicata sul piano del paesaggio. Probabilmente è la cappella al mapp. 479 (o 429) di Sant'Abbondio.
Gambarogno-Caviano	Cappella	Ranzo		?	0	7	0	si Non è indicata sul piano del paesaggio. Probabilmente è la cappella al mapp. 479 (o 429) di Sant'Abbondio.
Gambarogno-Caviano	Cappella della <i>Madonna di Lourdes</i> con fontana	Scalano		261	1	10	0	si
Gambarogno-Caviano	Casa Branca-Masa con foresteria, parco, odicola votiva e muri con portale	Ranzo		508, 512	1	2	0	si
Gambarogno-Caviano	Chiesa parrocchiale di S. Maria Nascente	Caviano		397	0	0	0	si È all'interno di un PP ma compare lo stesso nelle NAPR, contrariamente agli altri beni culturali nel PP.
Gambarogno-Caviano	Edifici rurali con tetti in paglia	Cenocampi		?	1	9	3	si Da identificare.
Gambarogno-Caviano	Nicchia con affresco raffigurante la <i>Madonna del sotto d'olivi</i>	Scalano		61	0	4	0	si
Gambarogno-Caviano	Oratorio di S. Bernarò	Scalano		17	1	1	0	si
Gambarogno-Caviano	Cappella			?	1	0	5	si Coord. da piano 70278/106412
Gambarogno-Caviano	Cappella			?	1	0	5	si Coord. da piano 702929/106737
Gambarogno-Caviano	Cappella			?	1	0	5	si Coord. da piano 702593/106517
Gambarogno-Caviano	Cappella			?	1	0	5	si Coord. da piano 702436/106414
Gambarogno-Caviano	Cappella			?	1	0	5	si Coord. da piano 702453/106422
Gambarogno-Caviano	Cappella	Scalano		264	1	0	5	si
Gambarogno-Caviano	Masso cappelare 285	Scalano		6-570	1	0	0	si
Gambarogno-Caviano	Masso cappelare 284	Scalano		570	1	0	0	si
Gambarogno-Gerra	Affresco della <i>Madonna</i>	Ronco		557	1	1	0	no
Gambarogno-Gerra	Edificio con ballatoio ligneo e affresco raffigurante la <i>Madonna del latte</i>	Ronco		506	1	2	0	si Non c'è affresco della <i>Madonna del latte</i> , bensì del <i>SS. Pietro e Giacomo</i> . La casa, ampiamente ristrutturata e priva di ballatoio ligneo, non è meritevole di tutela.
Gambarogno-Gerra	Due teste di recupero in stucco murate	Ronco		506	0	3	0	si
Gambarogno-Gerra	Cappella			785	1	4	0	si
Gambarogno-Gerra	Cappella			38	1	4	5	si
Gambarogno-Gerra	Cappella			734	1	4	0	si
Gambarogno-Gerra	Cappella			600	1	4	5	no
Gambarogno-Gerra	Cappella	Monti di Gerra		6717	1	4	0	no Verificare mappa.
Gambarogno-Gerra	Cappella			738 968	1	4	0	no
Gambarogno-Gerra	Cappella			570	1	4	5	no
Gambarogno-Gerra	Cappella di S. Cristoforo			570	1	4	5	no Non è stata trovata. Demolita?

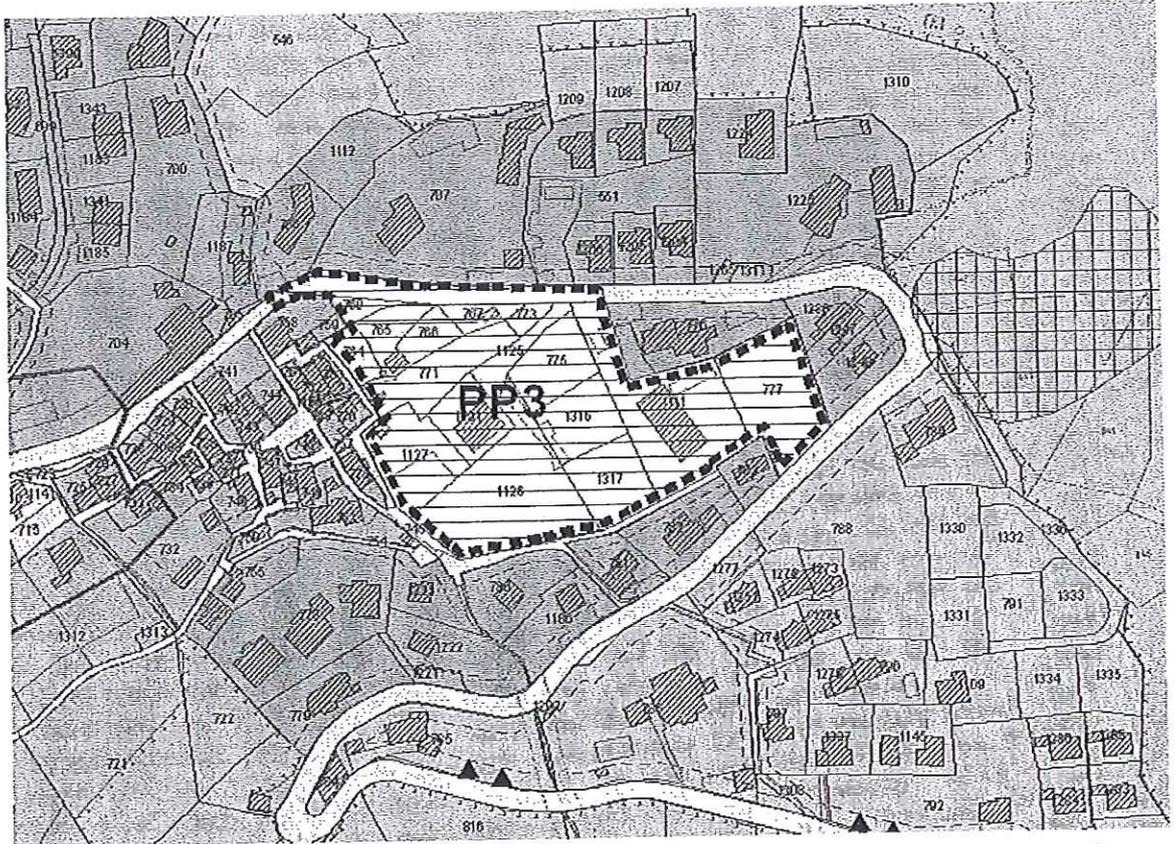
Gambarogno-Gerra	Cappella della Via Crucis	Gerra-Ronco	624, 495, 496, 494, 490, 745, 493, 744, 743, 742, 741, 740, 489	12	5	0	si	
Gambarogno-Gerra	Oratorio della Madonna del Rosario	Monti di Gerra	611	1	6	5	si	
Gambarogno-Indemini	Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo		323	0	1	0	si	
Gambarogno-Indemini	Cappella della Madonna-del-Monte	Alpo Cestullo	?	3	2	4	si	È l'oratorio della Madonna del Monte.
Gambarogno-Indemini	Portici		49	0	4	0	no	Da identificare.
Gambarogno-Indemini	Afresco della Santa Pieta di Cannobio	S. Anna	858	1	5	0	si	Nella legenda del Piano del paesaggio compare due volte (n. 2 e n. 5) Anche sul piano 1:1000
Gambarogno-Indemini	Oratorio della Madonna del Monte							Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Afresco della Madonna del Carmine		338?	1	6	0	no	
Gambarogno-Indemini	Cappella di S. Luigi		344-315	1	7	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella		667	1	8	5	si	Ruder?
Gambarogno-Indemini	Cappella		412	1	8	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella	Boé	712?	1	8	5	si	
Gambarogno-Indemini	Cappella		434	1	8	5	si	
Gambarogno-Indemini	Cappella		640 o 647?	1	8	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella	Indemini	864?	1	8	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella	Indemini	27?	1	8	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella	Indemini	514?	1	8	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Cappella		638	1	9	0	si	sub A o B?
Gambarogno-Indemini	Mulino	Boé	859	1	10	0	si	
Gambarogno-Indemini	Carvello		688	1	10	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Indemini	Carvello		690?	1	10	0	si	
Gambarogno-Indemini	Carvello		998 216	1	11	0	si	
Gambarogno-Indemini	Lavatoio	Scibèga	688	1	1	0	si	
Gambarogno-Indemini	Chiesa parrocchiale di S. Carlo, casa parrocchiale-e-sala-comunale							Cos'è la sala comunale? Nelle NAPR è erroneamente menzionata la casa comunale assieme alla chiesa, invece della casa parrocchiale. Inoltre nell'art. NAPR non è menzionata la sala comunale...
Gambarogno-Magadino	Oratorio della Madonna della Neve	Molina	697	1	2	0	si	
Gambarogno-Magadino	Oratorio di S. Antonio da Padova	Orgnana	87?	1	3	0	si	
Gambarogno-Magadino	Oratorio dei SS. Nicola e Felice	Quartino	1178	1	4	0	si	
Gambarogno-Magadino	Chiesa di S. Nicola	Quartino	189	1	5	0	si	
Gambarogno-Magadino	Casa-comunale			0	6	0	no	Non è la casa comunale ad essere stata progettata dal Moraglia, bensì della casa parrocchiale (v. sopra). L'attuale casa comunale al mapp. 1 non è meritevole di tutela locale.
Gambarogno-Magadino	Hostaria di San Carlo e lapido murale		1023, 1024, 1025, 1026	1	7	0	si	Numero sbagliato nel piano (8 al posto di 7)
Gambarogno-Magadino	Facciato lungo la strada del gruppo di case		686, 1679, 688, 689, 690, 691	1	8	0	si	A nostro avviso occorre aggiungere mapp. 688 nello NAPR.
Gambarogno-Magadino	Villa Ghisler		683	1	9	0	si	
Gambarogno-Magadino	Ex Hotel Bellevue e do la Poste e parco		676, 1690	1	10	0	si	
Gambarogno-Magadino	Casa colonica, muri di cinta, pergolato e portale	Quartino	218	1	11	0	si	
Gambarogno-Magadino	Fortificazioni militari		1022, 44	1	12	0	si	
Gambarogno-Magadino	Cappelle cimiteriali	Magadino	594, 694, 693A	2	13	0	si	

Gambarogno-Magadino	Masso cupellare 238		464- 651	1	0	0	si	
Gambarogno-Magadino	Masso cupellare 240		464- 651	1	0	0	si	
Gambarogno-Magadino	Masso cupellare 255		464- 653	1	0	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Magadino	Masso cupellare 431		13647	1	0	0	si	
Gambarogno-Magadino	Croce a Pontino della croce		1490	0	0	6	no	
Gambarogno-Piazzogna	Cappella	monti di Piazzogna	579	1	2	0	si	
Gambarogno-Piazzogna	Masso cupellare 473		473 o 475?	1	0	0	si	Da verificare, il mappale inserito da Comune non coincide con le coordinate UBC.
Gambarogno-Piazzogna	Masso cupellare 324	monti di Piazzogna	585 o 853?	1	0	0	si	Da verificare, il mappale inserito da Comune non coincide con le coordinate UBC.
Gambarogno-Piazzogna	Oratorio di S. Bernardino	Albardia	223	1	3	0	si	
Gambarogno-Piazzogna	Portale con architrave e iscrizione	Piazzogna	967	0	1	0	si	Mandato non presente nel piano, pertanto non si capisce cosa intenda tutelare il Comune. Probabilmente si tratta dell'architrave con iscrizione al mapp. 96 citato anche da Gilardi.
Gambarogno-Piazzogna	Croce sulla vetta del monte Gambarogno	Monte Gambarogno	7	0	0	6	no	Verificare mapp.
Gambarogno-Piazzogna	Cappella	Alto di Neggia	2	0	0	5	no	Verificare mapp.
Gambarogno-San Nazzaro	Afresco raffigurante il Crocifisso	Casenzano	434	1	5	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Afresco raffigurante la Madonna del Rosario	Casenzano	431	1	6	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Afresco raffigurante la Madonna del Rosario con due santi	Valirano	457	1	3	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Cappella.	Casenzano	20 421	1	4	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Cappella	Valirano	459	1	9	0	si	Nelle NAPR e nel Piano solo 1, mentre nella legenda al plurale.
Gambarogno-San Nazzaro	Casa Croppi (Villa Buenos Aires)	Piode	256	10	10	0	no	
Gambarogno-San Nazzaro	Casa Topi	Valirano	463	1	2	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Oratorio di S. Antonio abate	Casenzano	444	1	7	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Oratorio di S. Rocco	Valirano	458	1	0	0	si	
Gambarogno-San Nazzaro	Porticello comunale	Bustello	33	1	8	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Afresco raffigurante la Madonna-Immacolata	Ranzo	78	1	6	0	no	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Incoronazione della Vergine	Ranzo	479 o 429?	1	4	0	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappella di S. Maria del Rosario	Sant'Abbondio	9	2	0	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappella di S. Rocco	Ranzo	98	2	7	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappella della Madonna con l'ortona	Sant'Abbondio	367	2	7	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappella della Madonna del Carmelo	Sant'Abbondio	391, 393, 392, 397, 12157, 12167, 12177, 12197, 12237, 1224?	1	3	2	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappelle della Via Crucis de Sant'Abbondio verso L'auro	Leuro						
Gambarogno-Sant'Abbondio	Chiesa parrocchiale dei SS. Abbondio e Andrea		3	1	1	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Gravatole	Sant'Abbondio	367 377	1	11	0	si	Mapp. indicato nelle NAPR errato. Dove è la gra?
Gambarogno-Sant'Abbondio	Meridiana	Sant'Abbondio	408	1	10	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Mulino	Ranzo	70	1	9	0	no	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Oratorio della Madonna Addolorata	Leuro	11197	0	0	1	si	Verificare mapp.
Gambarogno-Sant'Abbondio	Porticello	Ranzo	55	1	6	0	no	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Vecchie segherie	Ranzo	55	1	5	0	si	
Gambarogno-Sant'Abbondio	Cappella		7	1	0	5	no	Verificare mapp.
Gambarogno-Sant'Abbondio	Oratorio di S. Maria Ausiliatrice	Monti di Fosano	1025	1	1	6	si	Nella legenda del piano 1:2000 denominazione errata (S. Maria Maddalena).
Gambarogno-Vira	Cappella	Monti di Vira	7	0	0	5	no	Verificare mapp.
Gambarogno-Vira	Croce sulla vetta del monte Tamaro		7	0	0	6	no	Verificare mapp.

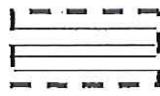
Allegato n. 21
(cfr. considerando 3.5.2.c)



Perimetro PP3 a Fosano non approvato



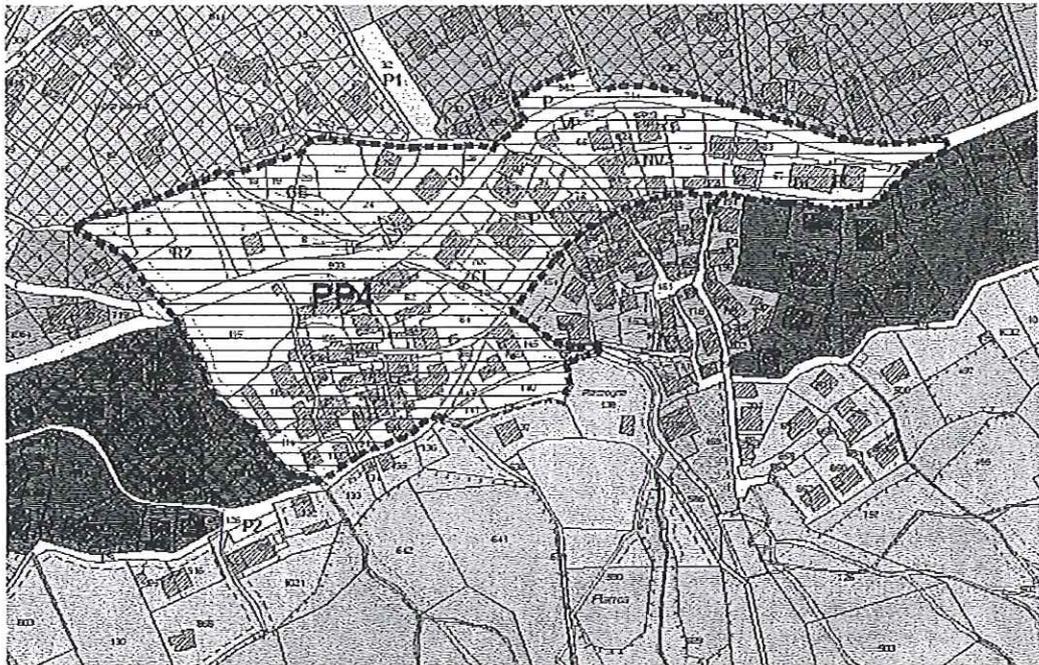
Allegato n. 22 - 23
(cfr. considerando 3.5.2.c)



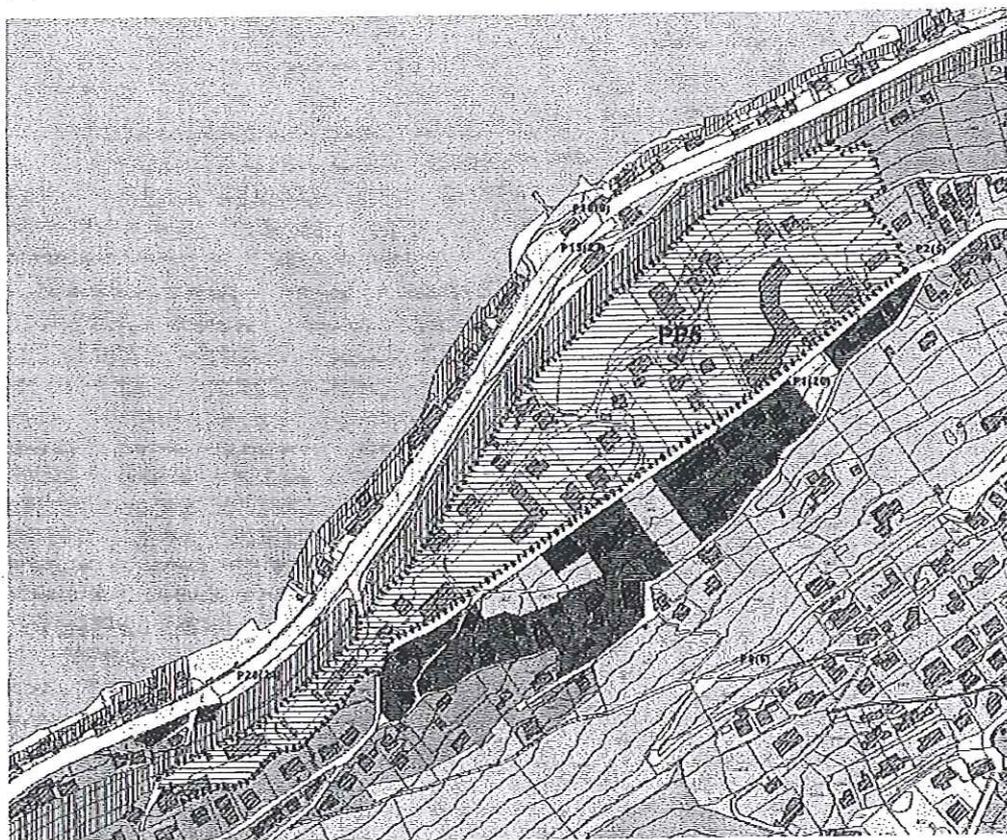
Perimetro PP4 a Piazzogna non approvato

Perimetro PP5 a San Nazzaro non approvato

22



23

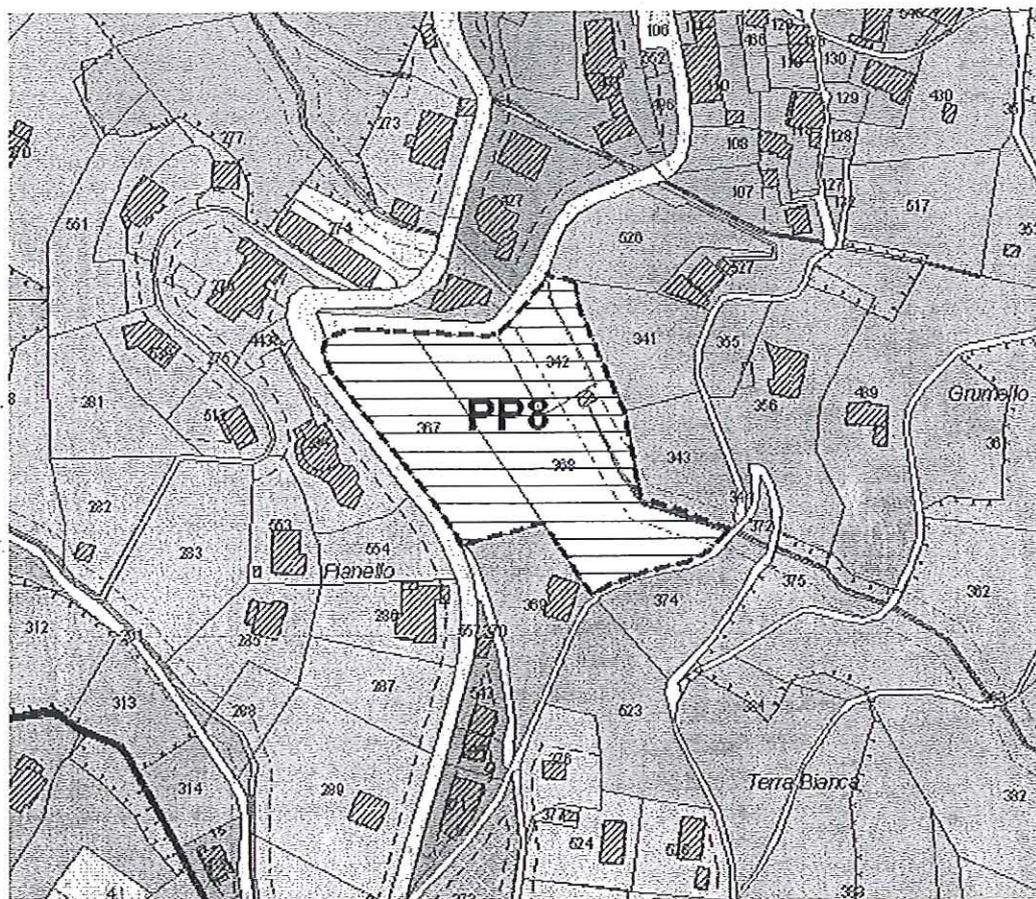


Allegato n. 24-25
(cfr. considerando 3.5.2.c)

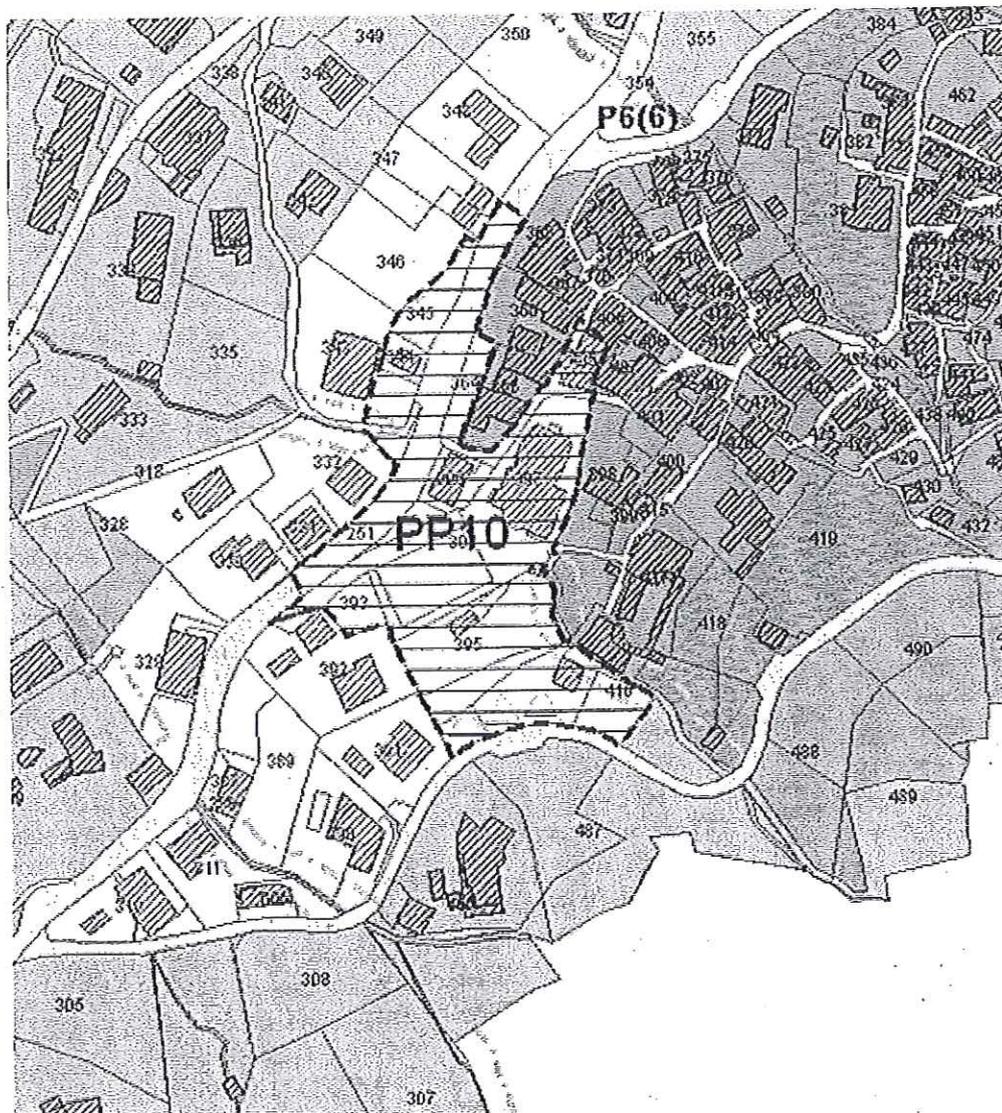


Perimetro PP8 a S. Abbondio e
PP10 a Caviano non approvato

24



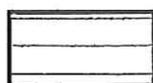
25



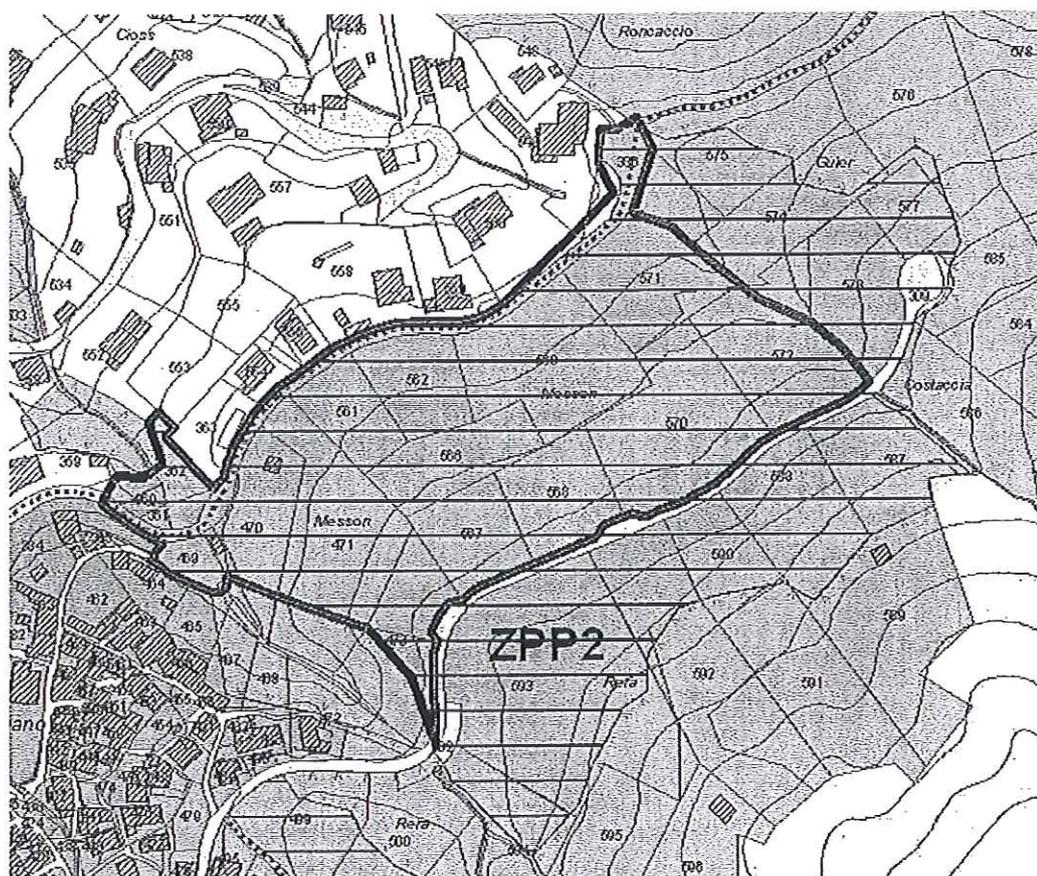
Allegato n. 26
(cfr. considerando 3.5.2.c)



Perimetro PP9 a Caviano non approvato e inserimento d'ufficio in zona agricola



Estensione della Zona di protezione del paesaggio ZPP2 sul comparto non approvato



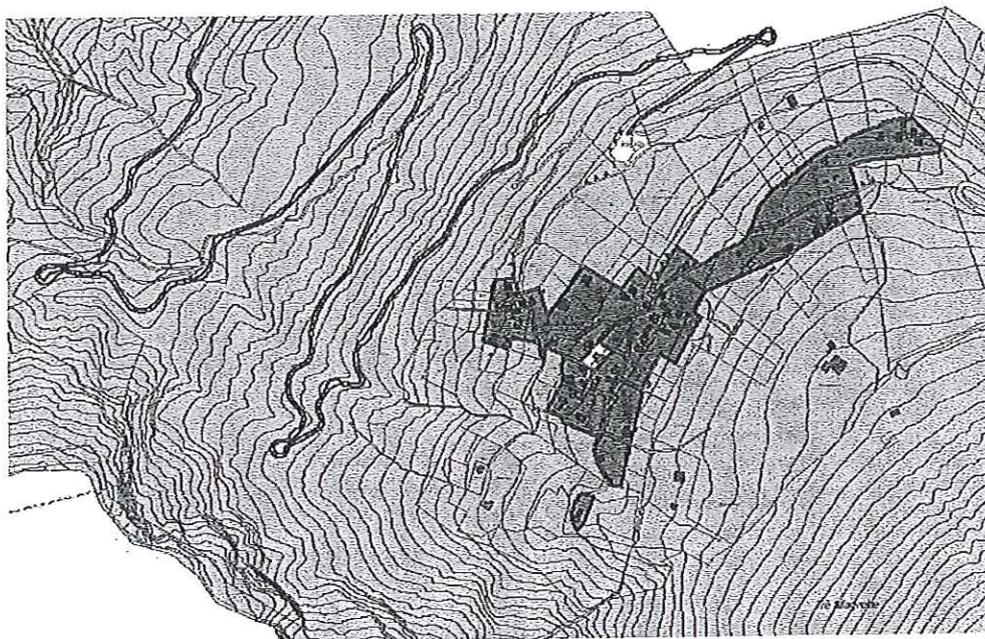
**Allegato n. 27-28-29-30
-31**
(cfr. considerando 3.5.2.d)



Zone residenziale ai monti non approvate

Strada di servizio non approvata

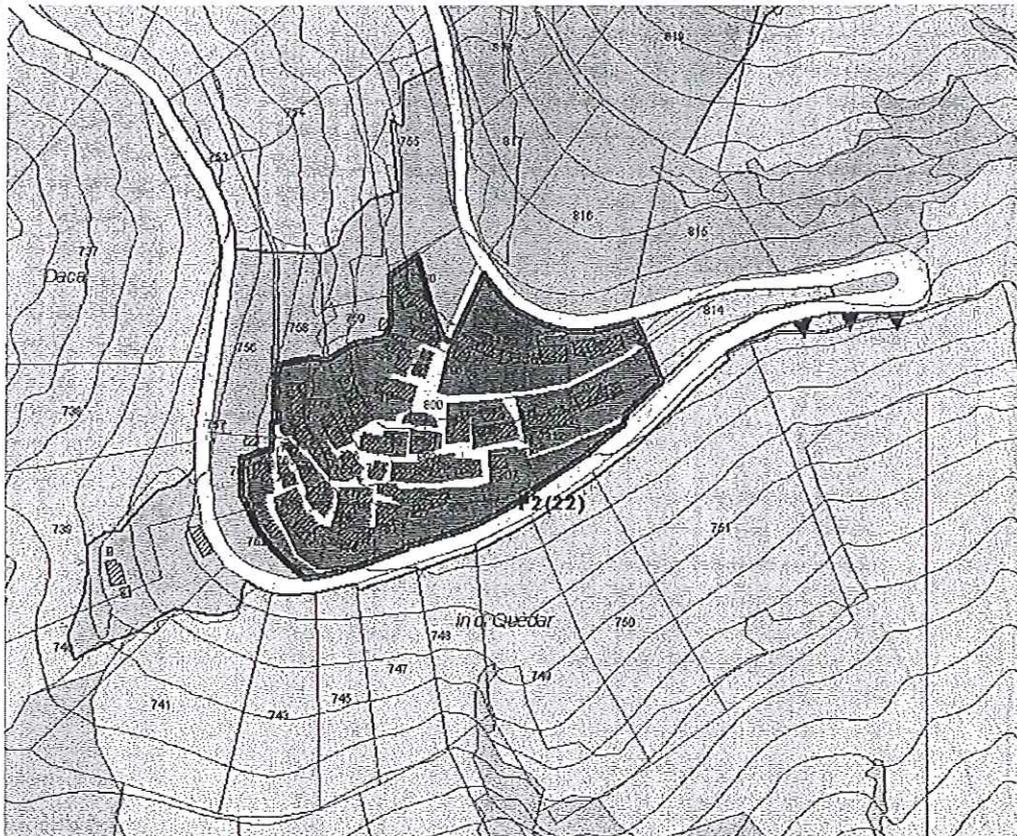
27



28



29

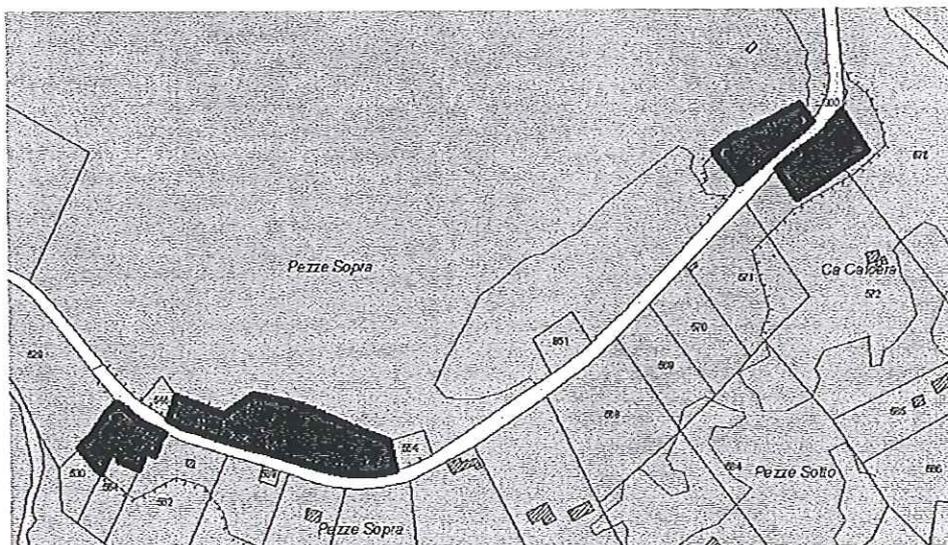
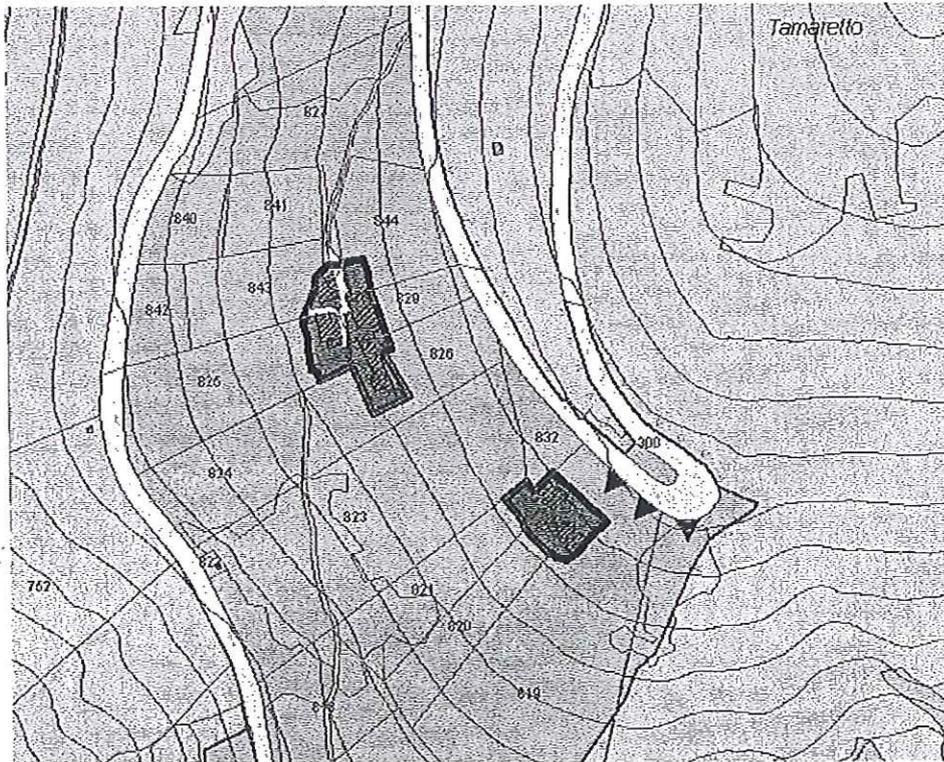


Allegato n. 32-33-34
(cfr. considerando 3.5.2.d)

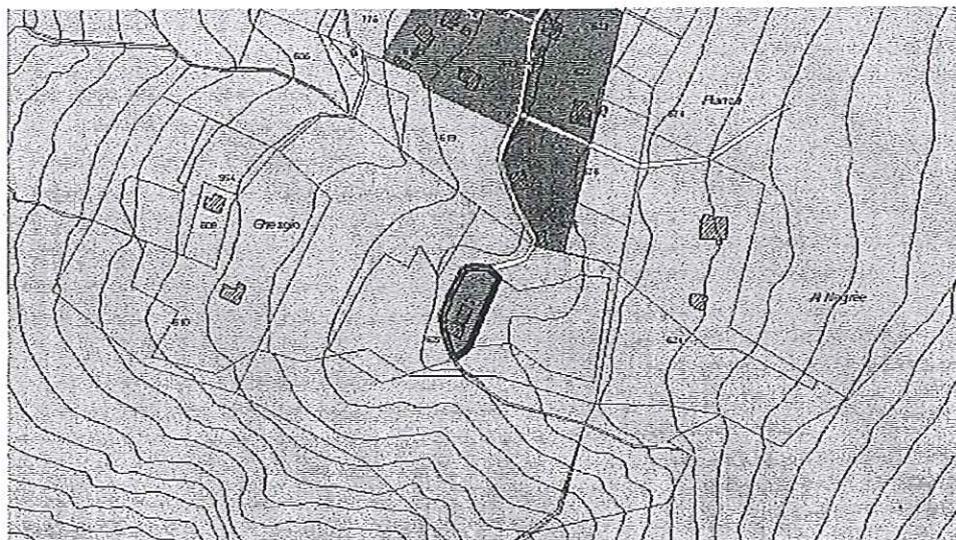


Zone residenziale ai monti non approvate e inserimento d'ufficio in zona agricola

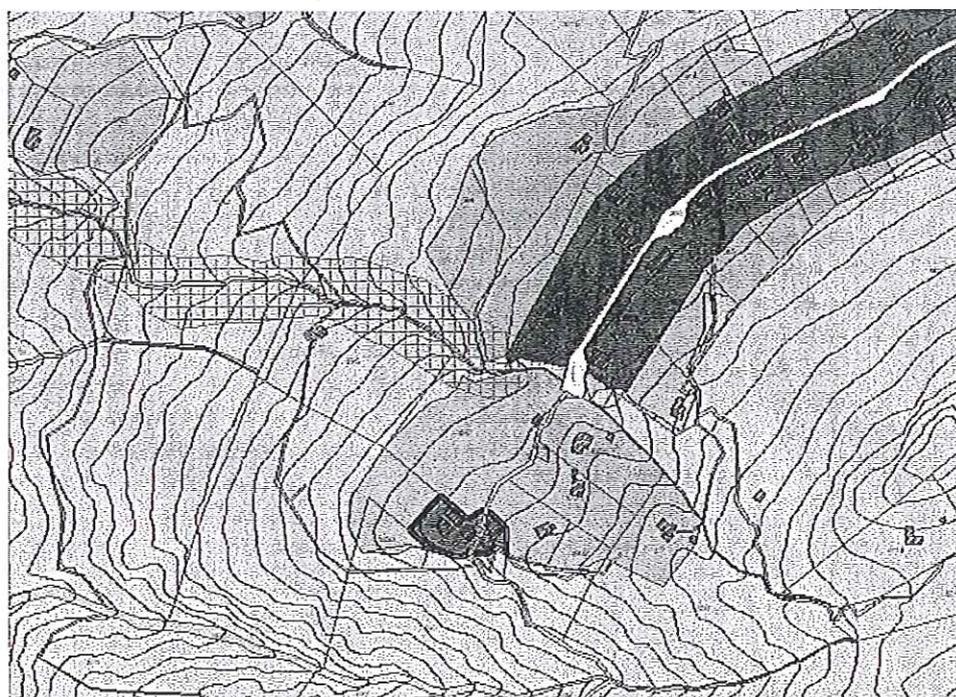
32



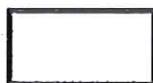
33



34

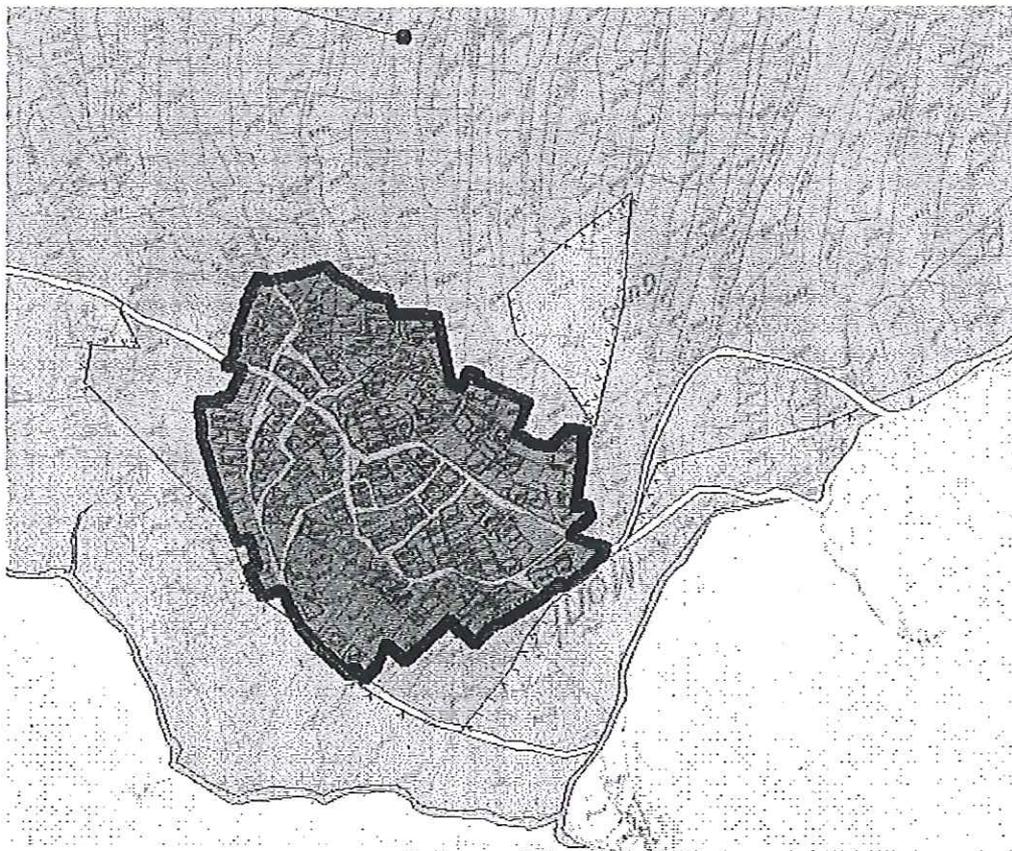


Allegato n. 35-36-37
(cfr. considerando 3.5.2.d)

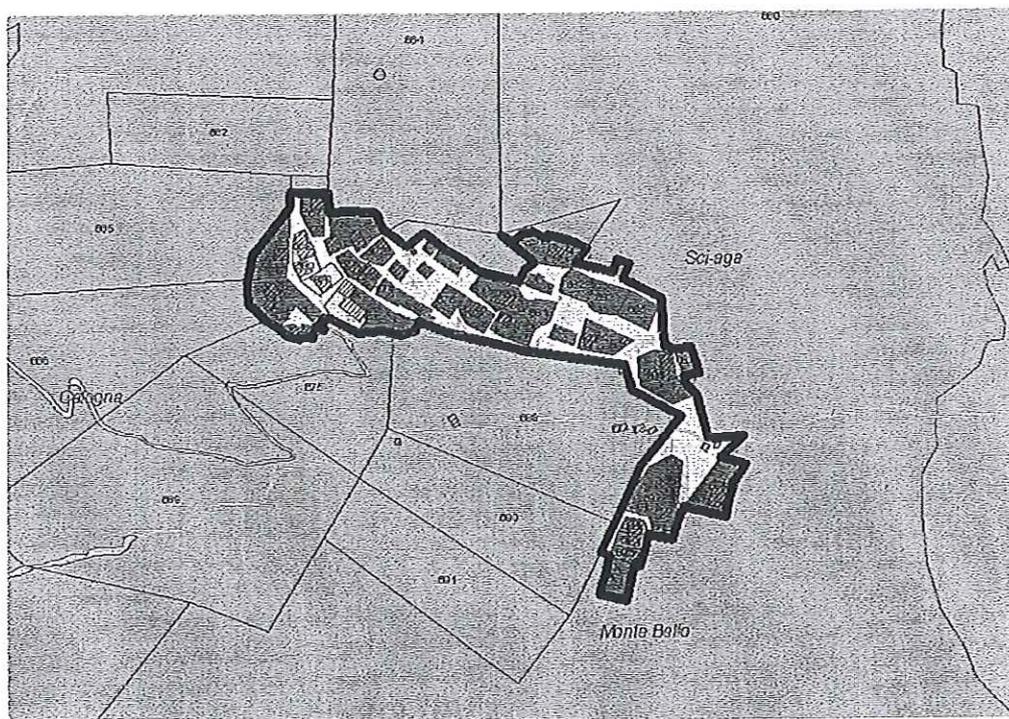


Zone nucleo dei monti non approvate e inserimento d'ufficio in zona agricola

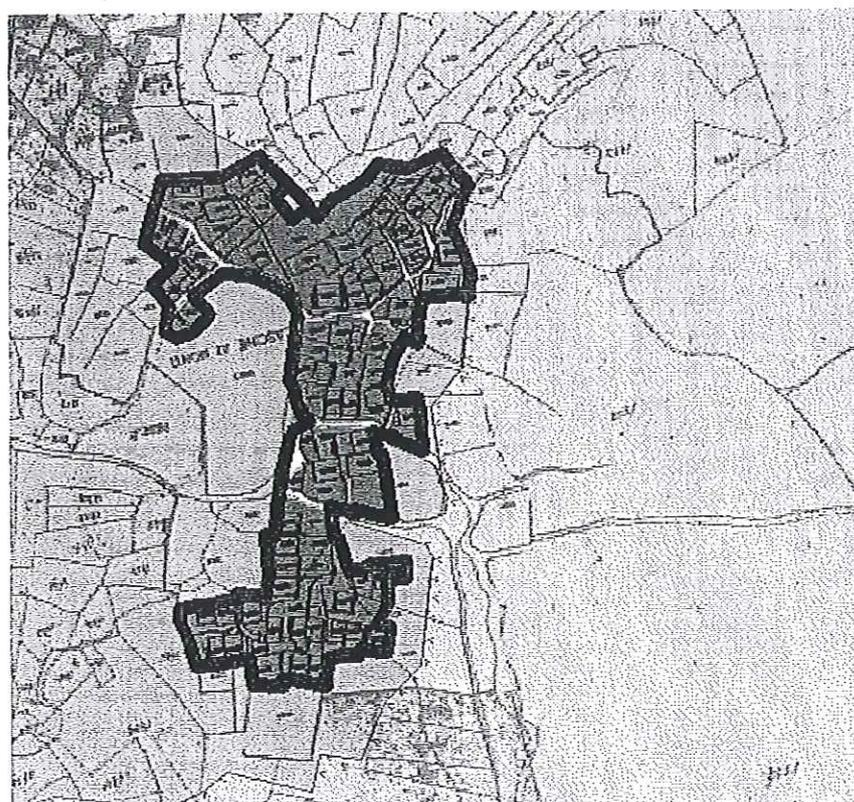
35



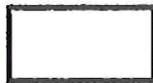
36



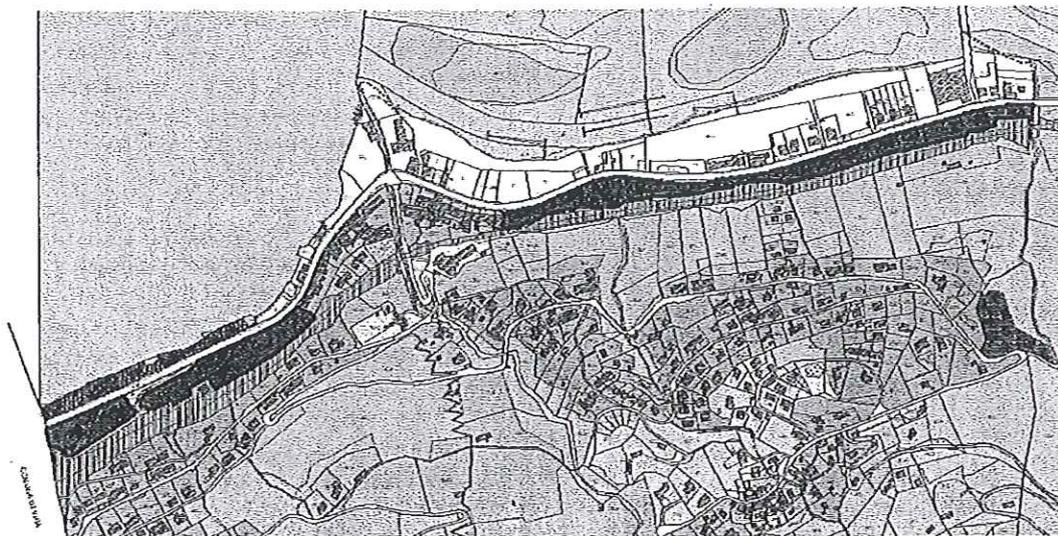
37



Allegato n. 38
(cfr. considerando 3.5.2.d)

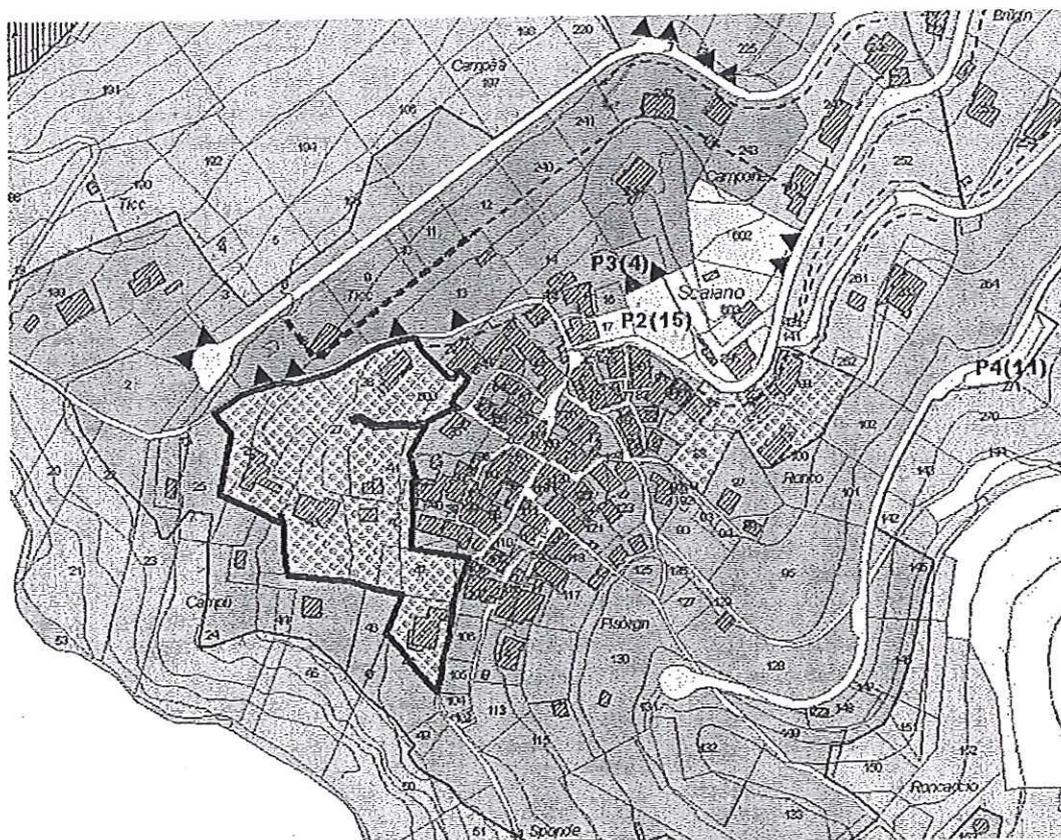


Non approvazione Zona residenziale intensiva speciale Sezione di Magadino



Allegato n. 39
(cfr. considerando 3.5.2.d)

Inserimento d'ufficio punto di vista
fmn 251,
non approvazione Zona di comple-
tamento del nucleo,
modifica d'ufficio linea di arretra-
mento fmn 13 - Sezione di Caviano

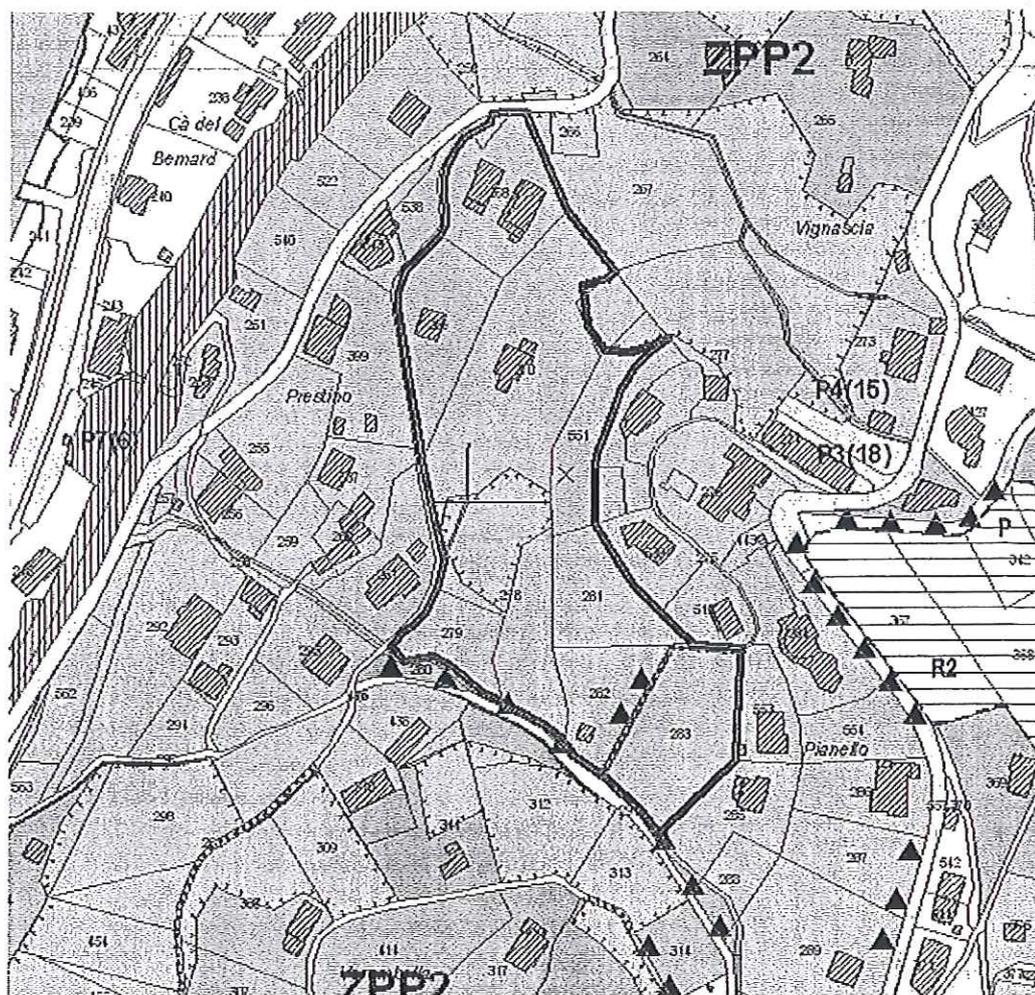


- Linea di arretramento
- ▶ Punti di vista
- Zona di completazione del nucleo non approvata

Allegato n. 40
(cfr. considerando 3.5.2.d)



Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche – Sezione S. Abbondio

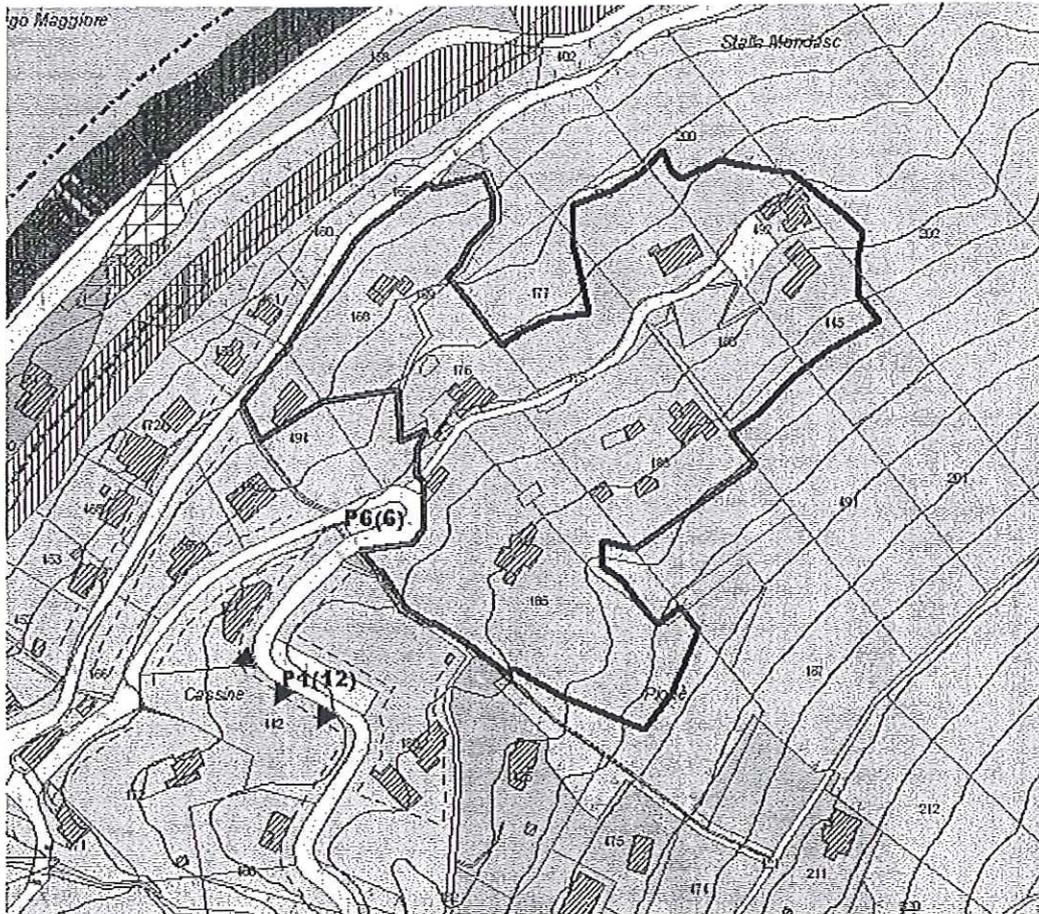


Allegato n. 41

(cfr. considerando 3.5.2.d)



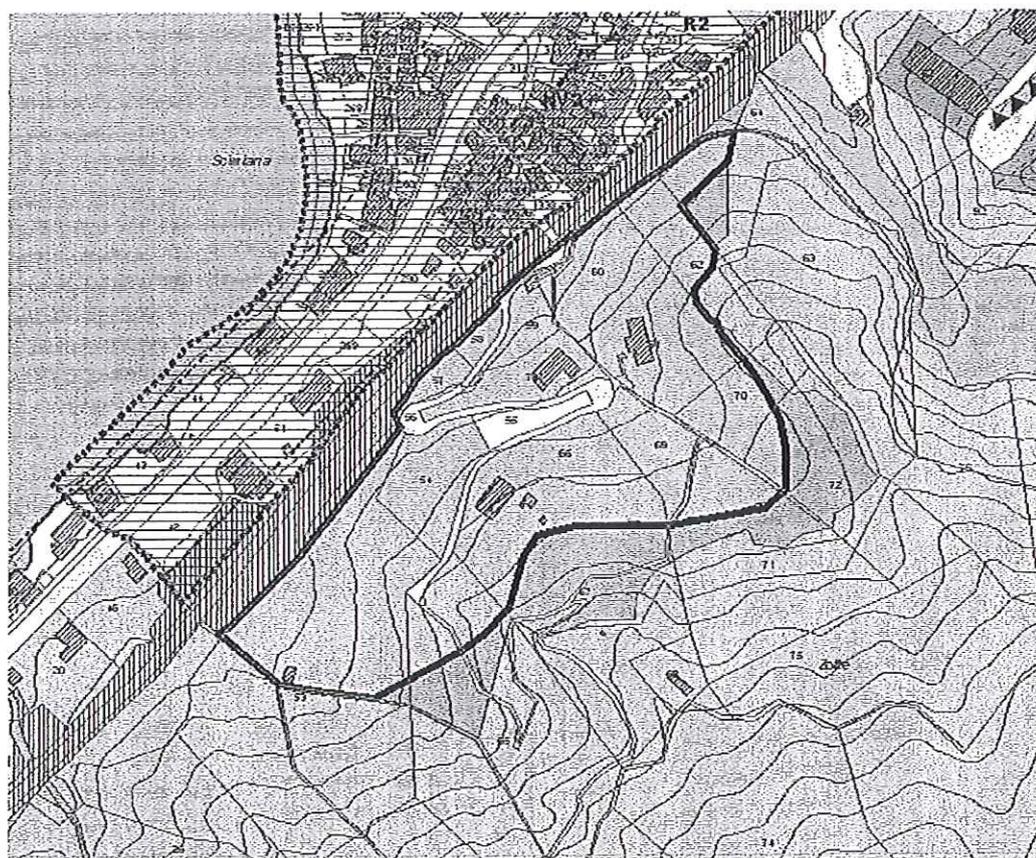
Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Piodé e inserimento in zona agricola- Sezione S. Abbondio



Allegato n. 42
(cfr. considerando 3.5.2.d)



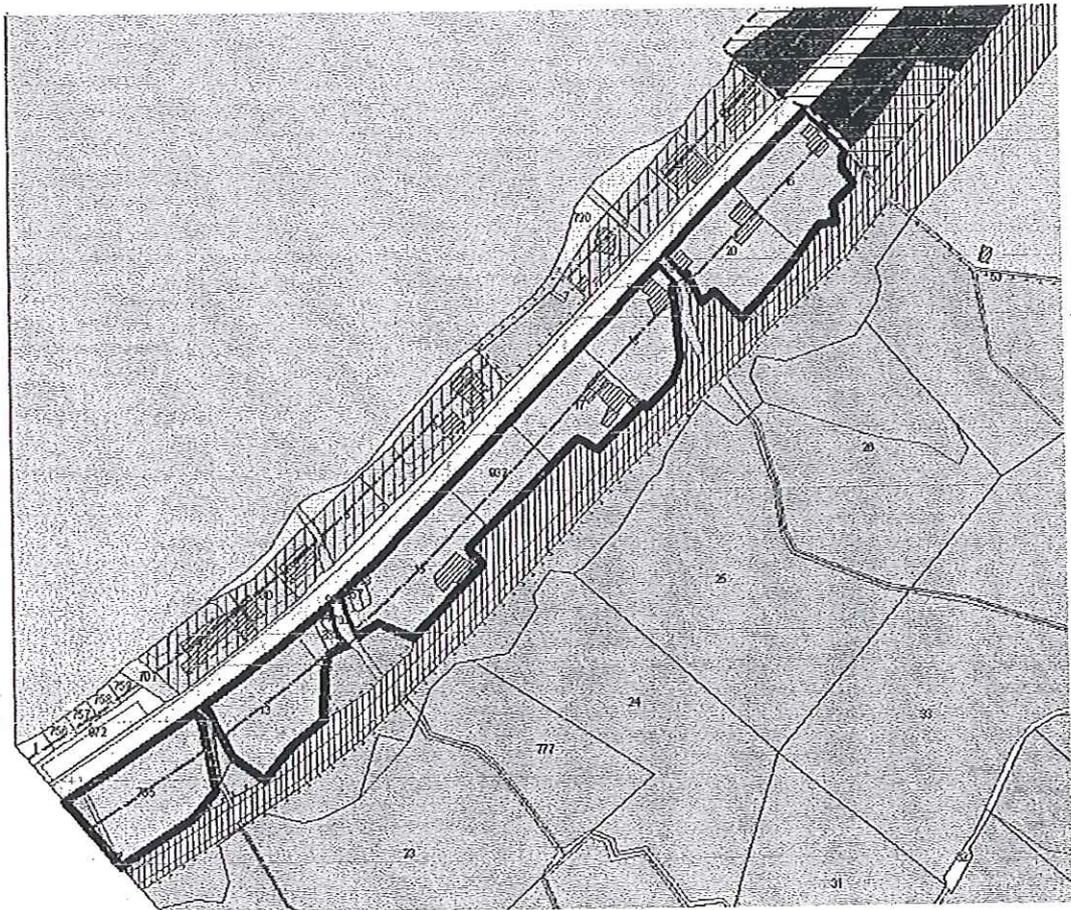
Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Zotte e inserimento in zona agricola- Sezione Gerra Gambarogno



Allegato n. 43
(cfr. considerando 3.5.2.d)



Non approvazione zona residenziale
estensiva con particolari prescrizioni
paesaggistiche a valle linea ferrovia-
ria – Sezione Gerra Gambarogno

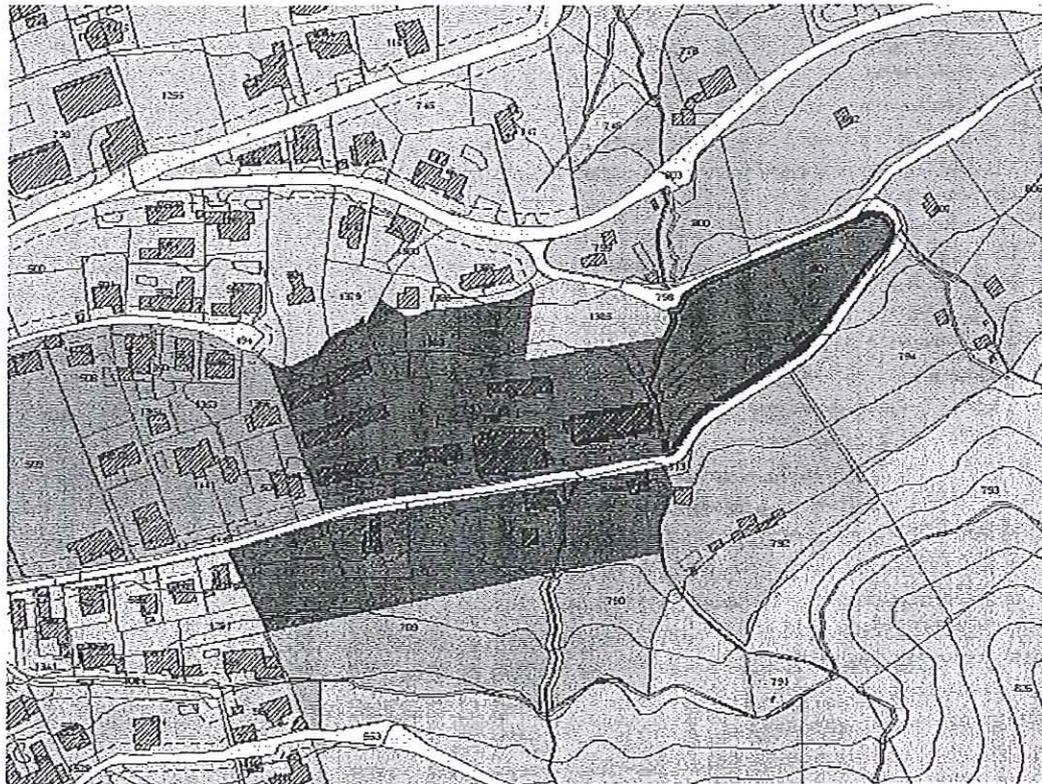


Allegato n. 44

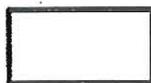
(cfr. considerando 3.5.2.d)



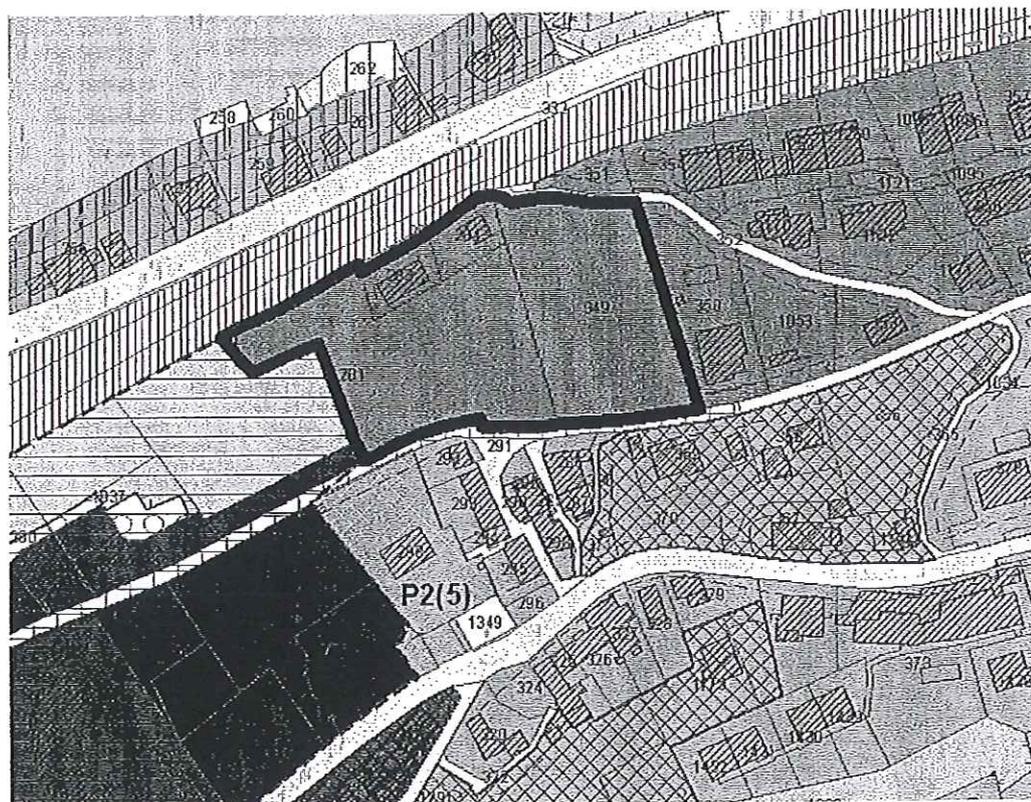
Non approvazione ampliamento zona edificabile fmn 801 e inserimento in zona agricola – Sezione San Nazaro



Allegato n. 45
(cfr. considerando 3.5.2.d)



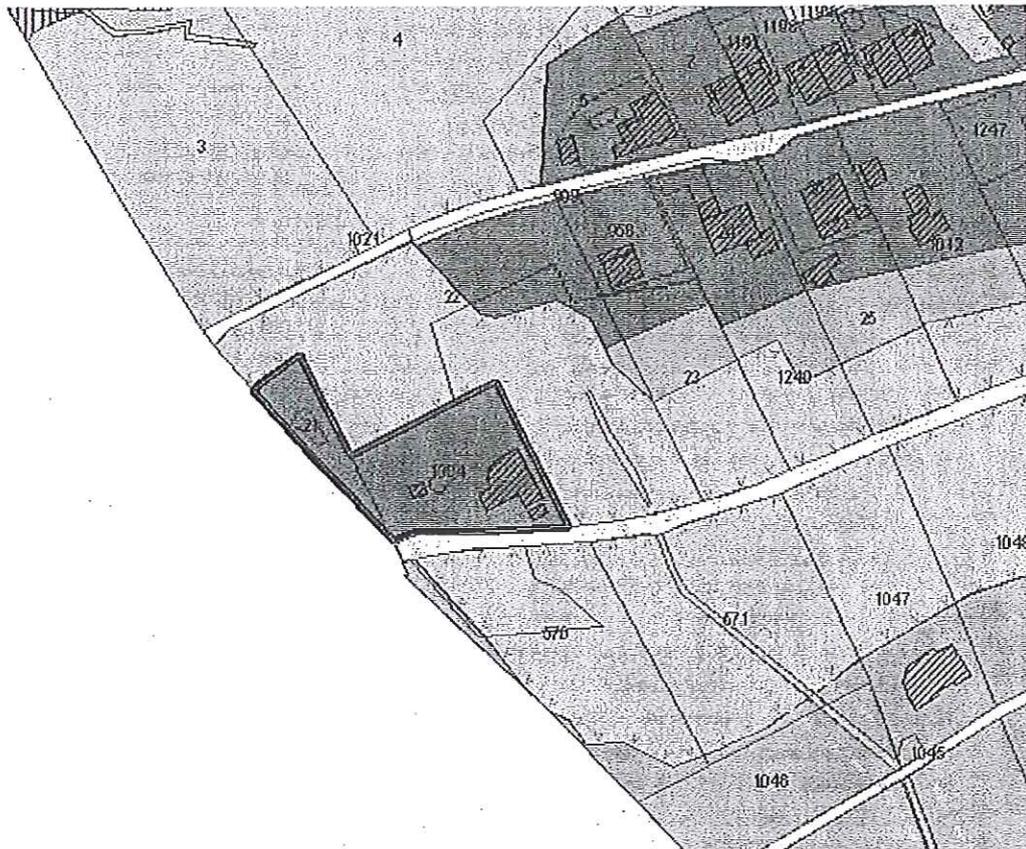
Non approvazione zona residenziale
semi-intensiva – Sezione San Naz-
zaro



Allegato n. 46
(cfr. considerando 3.5.2.d)



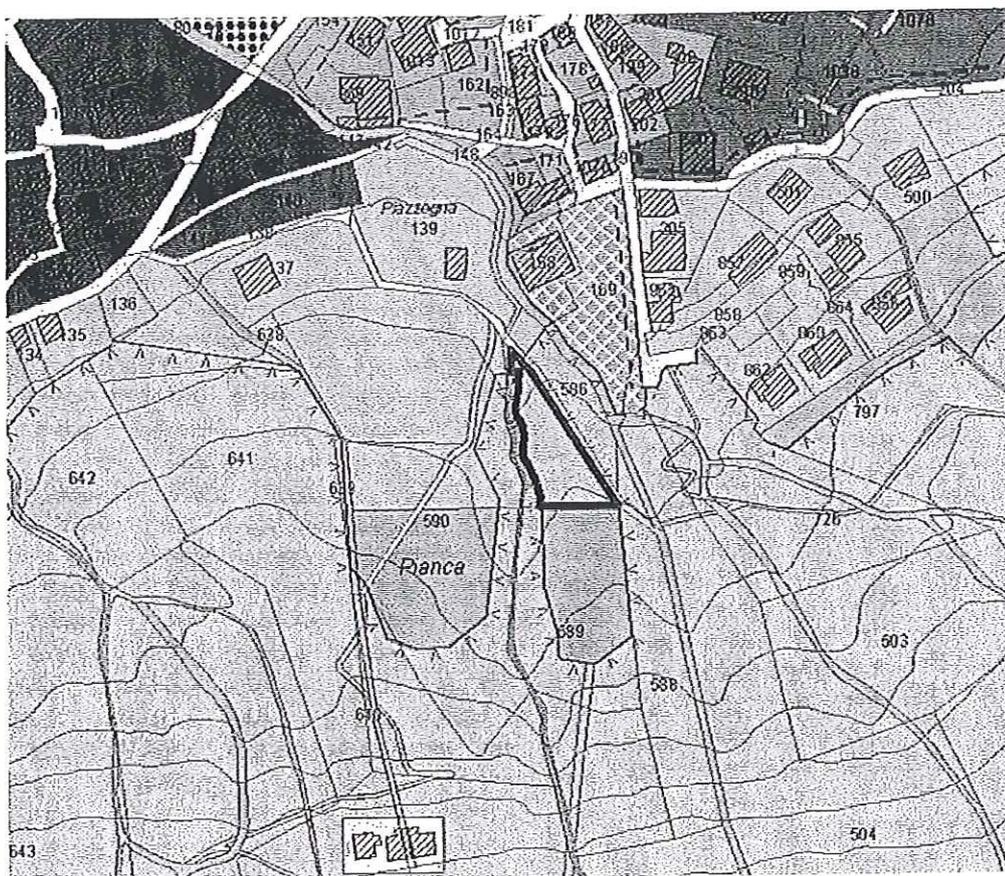
Modifica d'ufficio fmn 21 e 1004 –
Sezione San Nazzaro



Allegato n. 47
(cfr. considerando 3.5.2.d)



Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Pianca e inserimento in zona agricola – Sezione Piazzogna

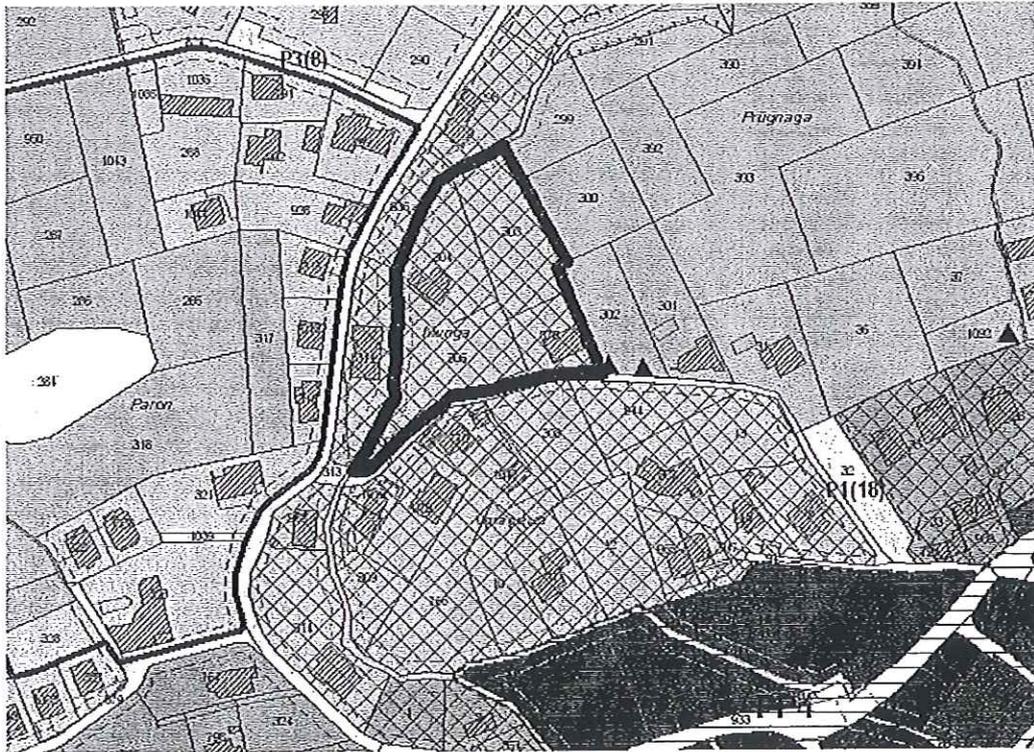


Allegato n. 48

(cfr. considerando 3.5.2.d)



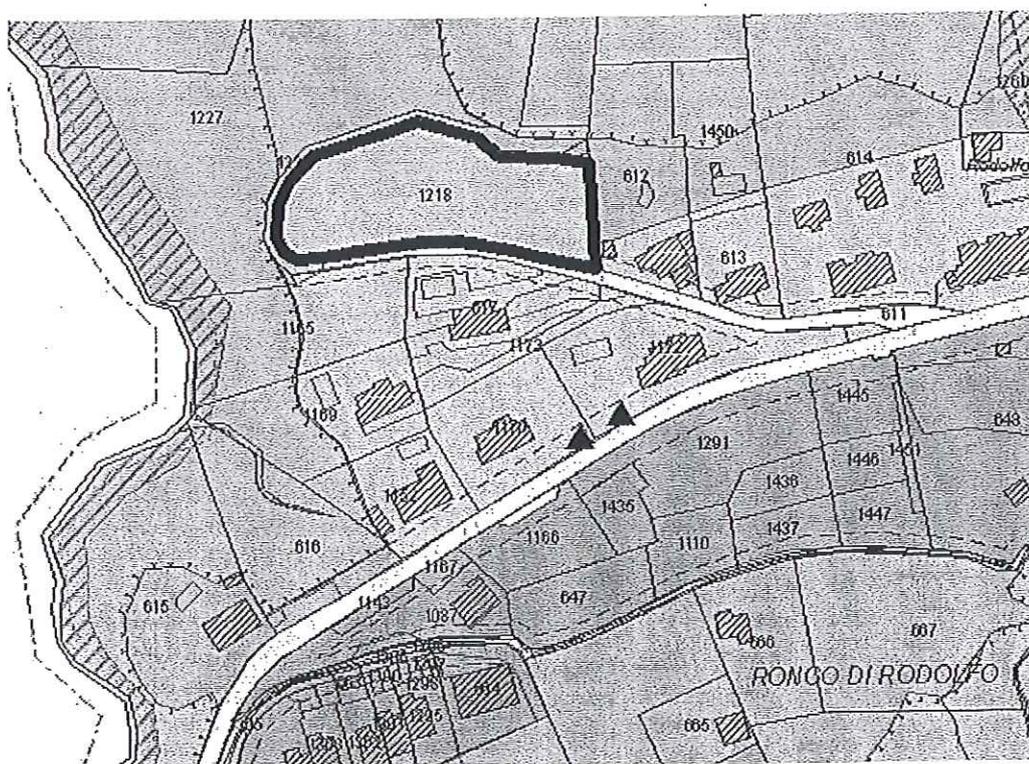
Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche località Munga e inserimento in zona agricola – Sezione Piazzogna



Allegato n. 49
(cfr. considerando 3.5.2.d)



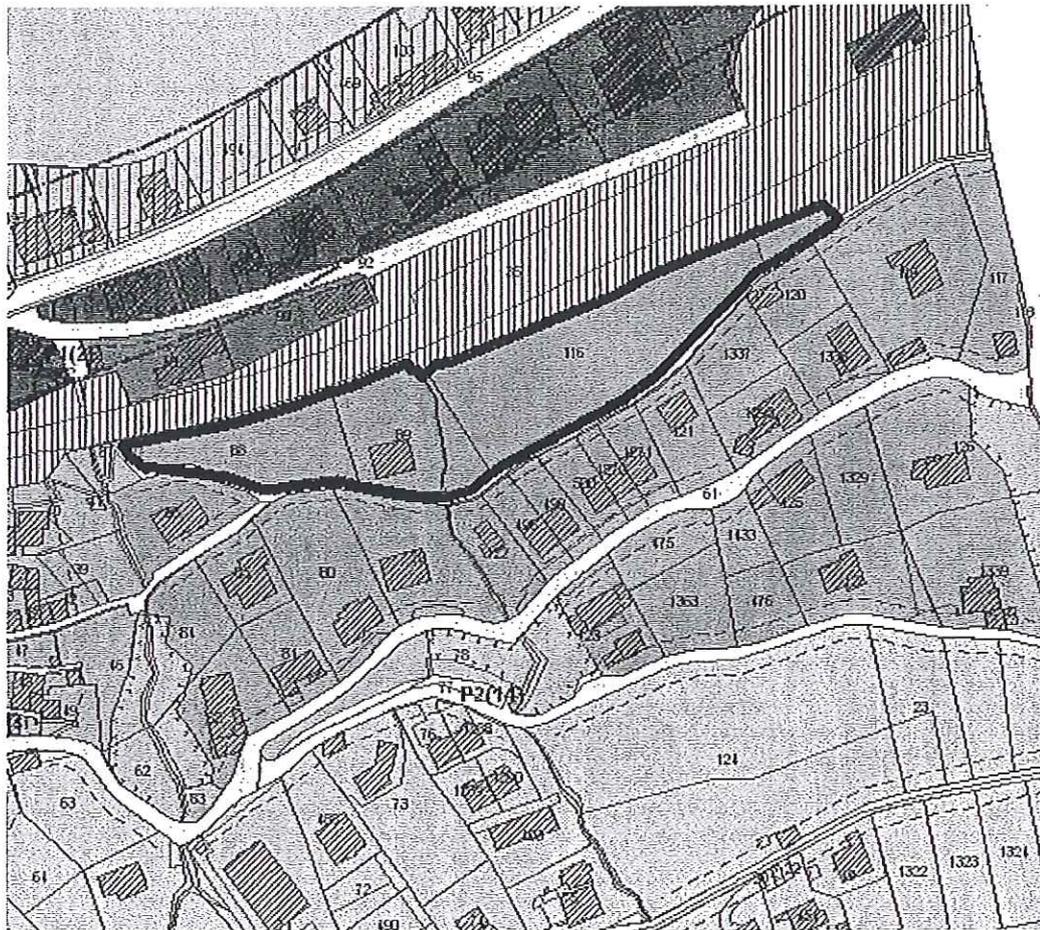
Non approvazione zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche e inserimento in zona agricola – Sezione Vira Gambarogno



Allegato n. 50
(cfr. considerando 3.5.2.d)



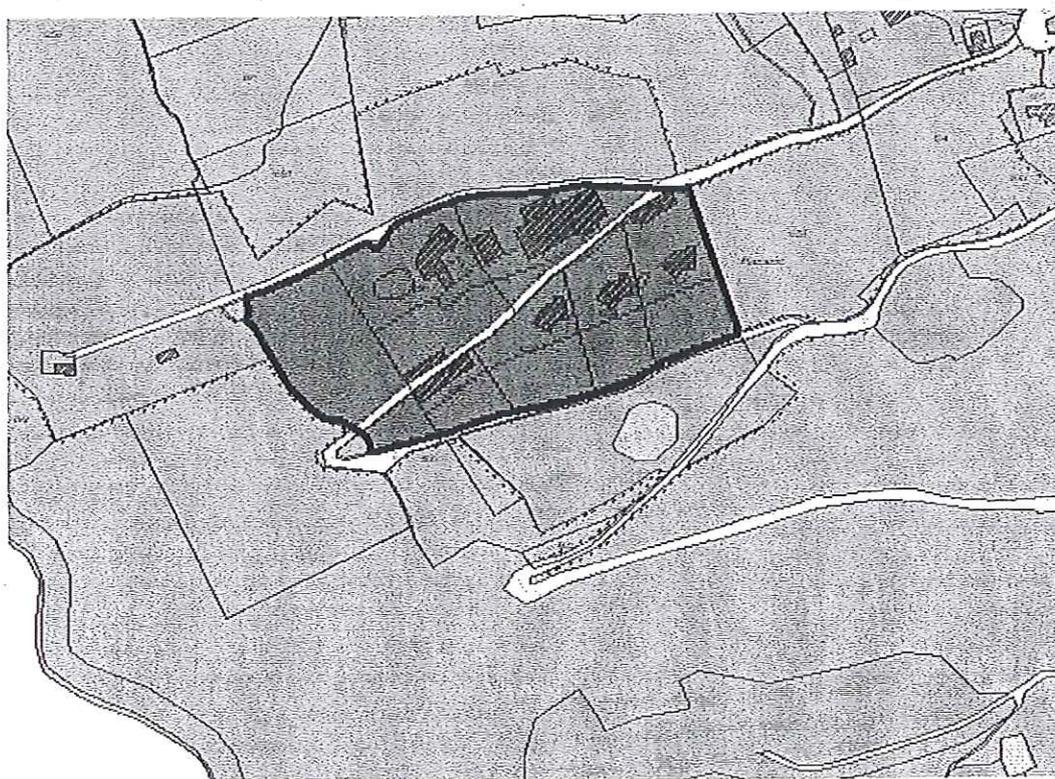
Non approvazione zona residenziale
semi-intensiva – Sezione Vira Gam-
barogno



Allegato n. 51
(cfr. considerando 3.5.2.d)



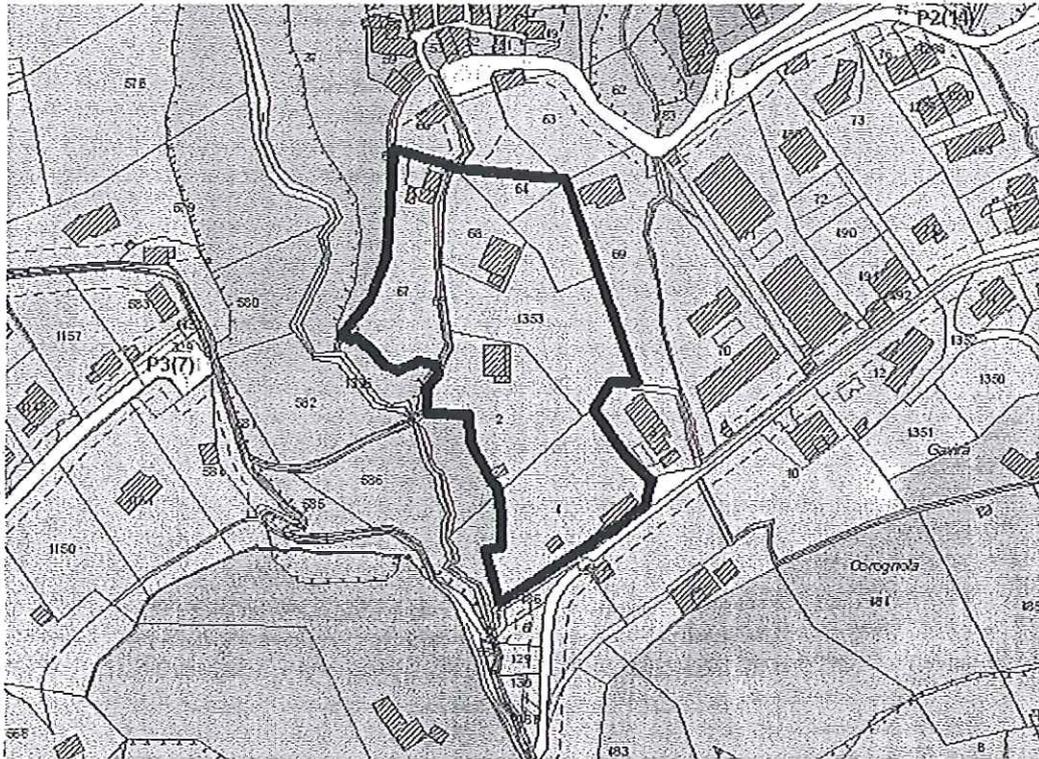
Non approvazione zona alberghiera
e inserimento in zona agricola – Se-
zione Vira Gambarogno



Allegato n. 52
(cfr. considerando 3.5.2.d)



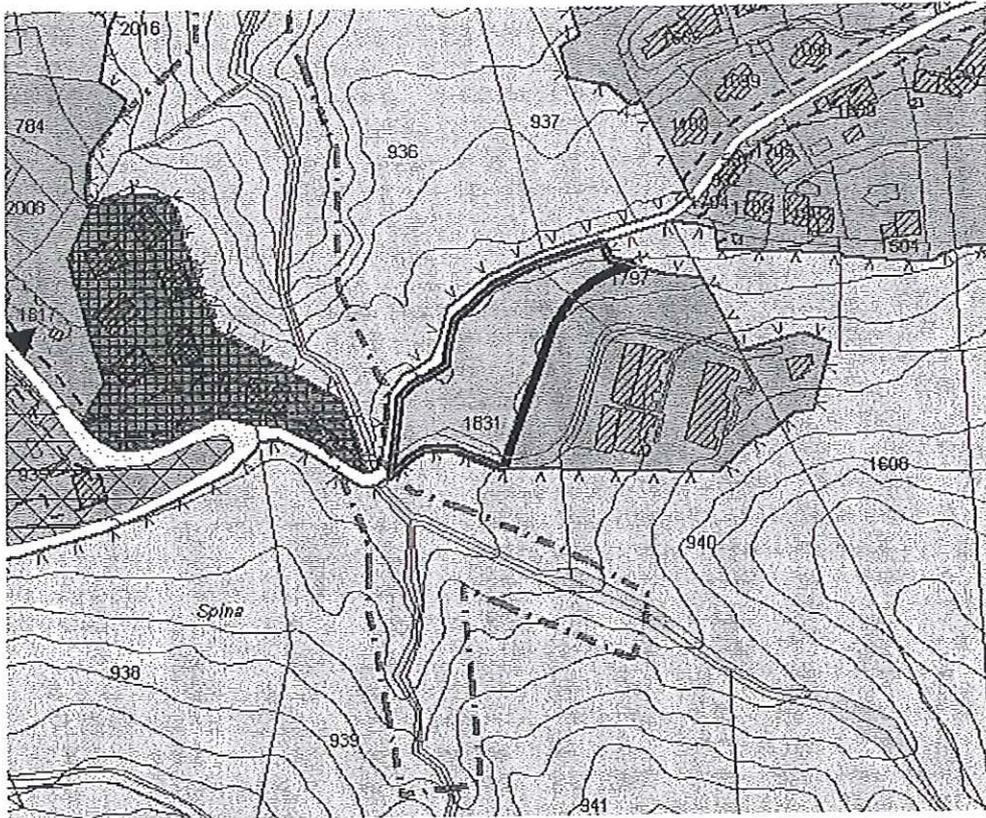
Non approvazione zona estensiva
con particolari prescrizioni paesag-
gistiche – Sezione Vira Gambaro-
gno



Allegato n. 53
(cfr. considerando 3.5.2.d)



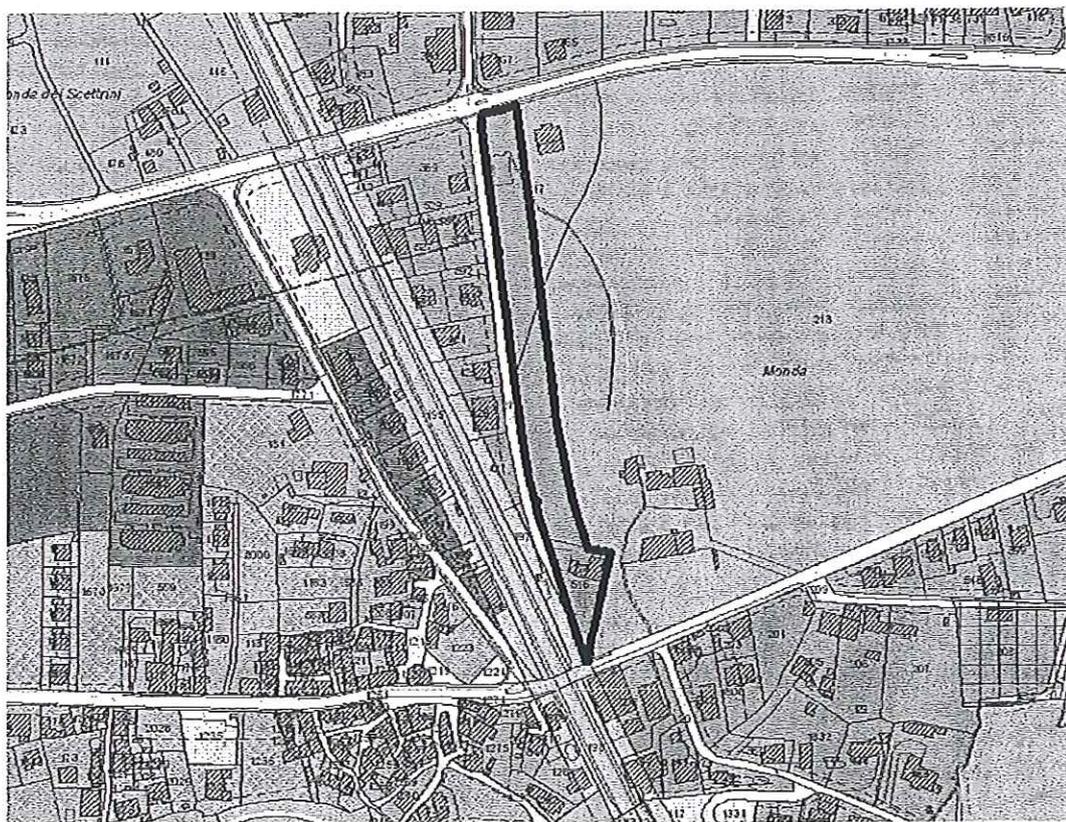
Non approvazione zona semi-intensiva e inserimento in zona agricola – Sezione Magadino



Allegato n. 54
(cfr. considerando 3.5.2.d)



Non approvazione zona semi-intensiva a Quartino e inserimento in zona agricola – Sezione Magadino

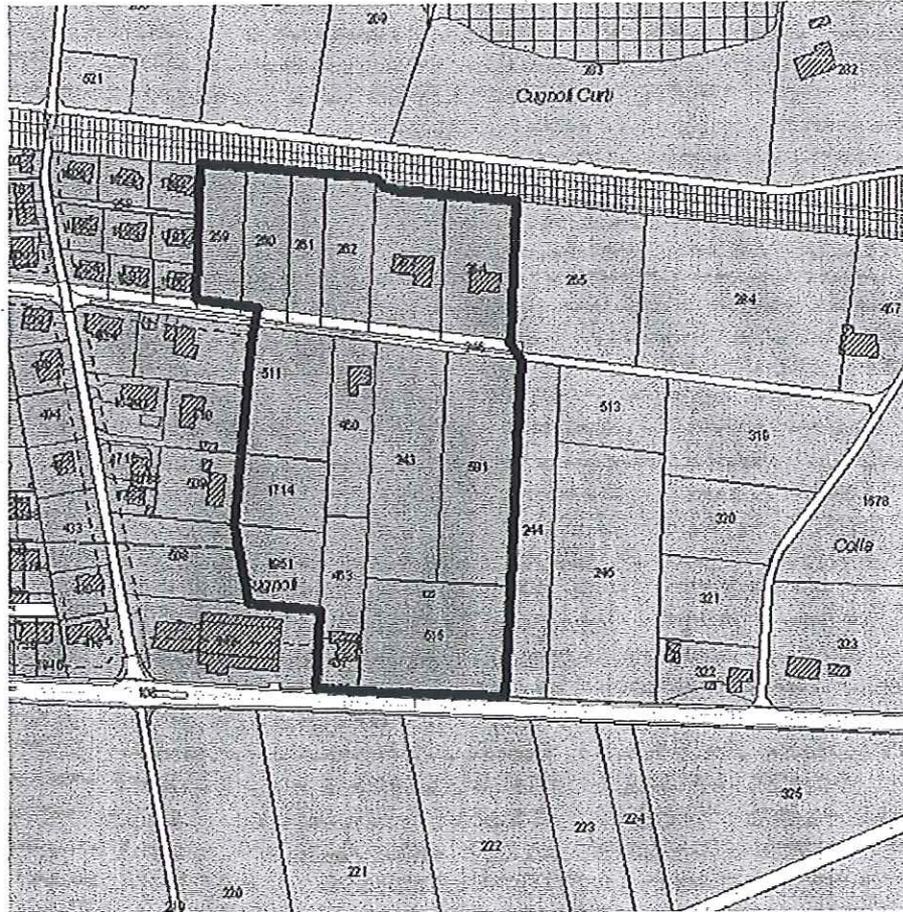


Allegato n. 55

(cfr. considerando 3.5.2.d)



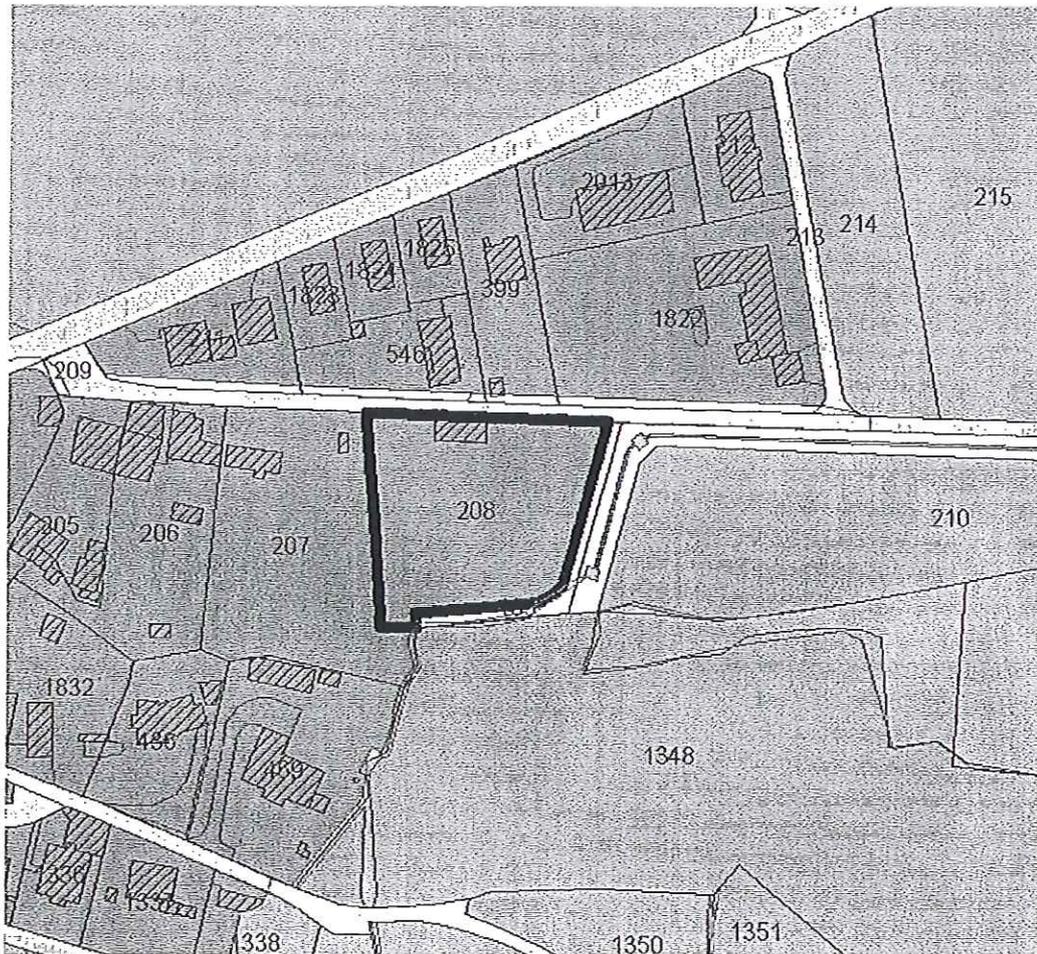
Non approvazione zona semi-intensiva in località Cugnoli e inserimento in zona agricola – Sezione Magadino



Allegato n. 56
(cfr. considerando 3.5.2.d)



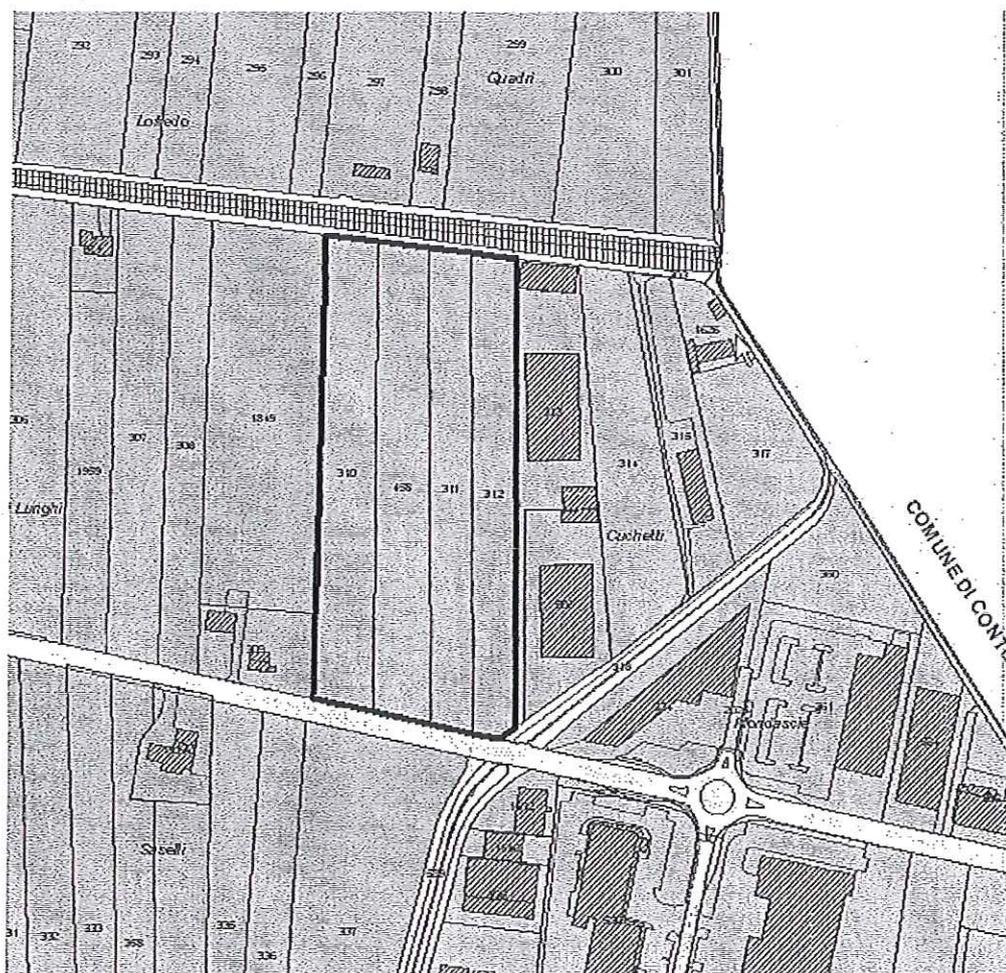
Non approvazione inserimento fmn
208 in zona semi-intensiva e inseri-
mento in zona agricola – Sezione
Magadino



Allegato n. 57
(cfr. considerando 3.5.2.d)



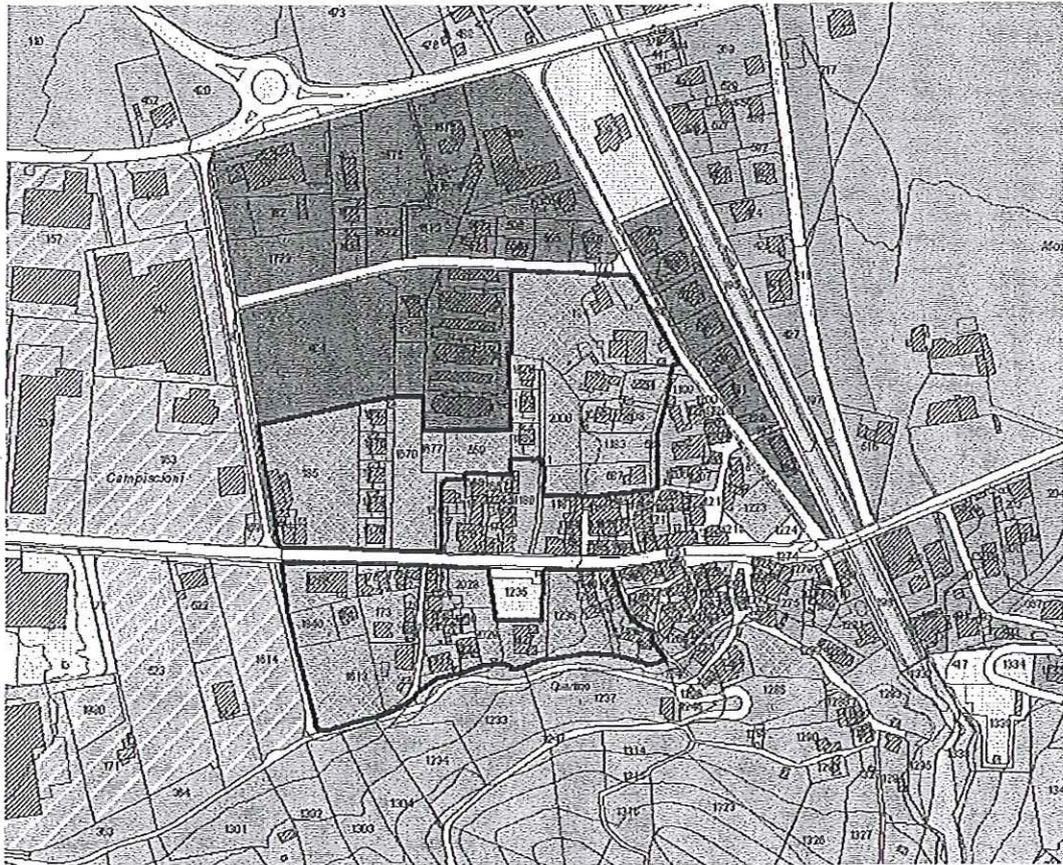
Non approvazione ampliamento zona industriale-artigianale e inserimento in zona agricola – Sezione Magadino



Allegato n. 58
(cfr. considerando 3.5.2.d)



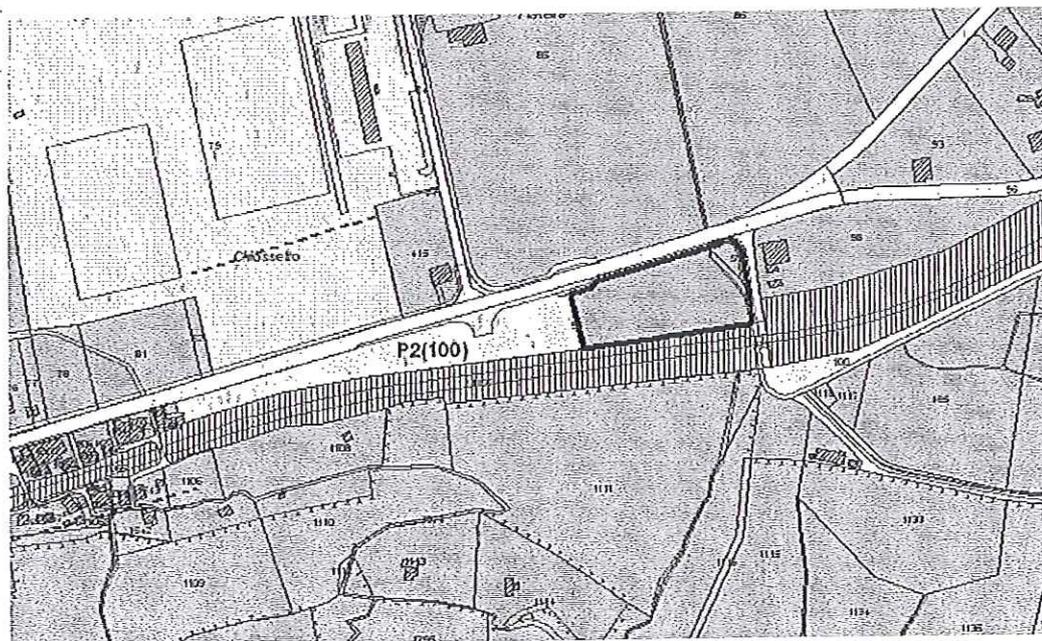
Non approvazione zona di comple-
tamento del nucleo a Quartino –
Sezione Magadino



Allegato n. 59
(cfr. considerando 3.5.3.b)



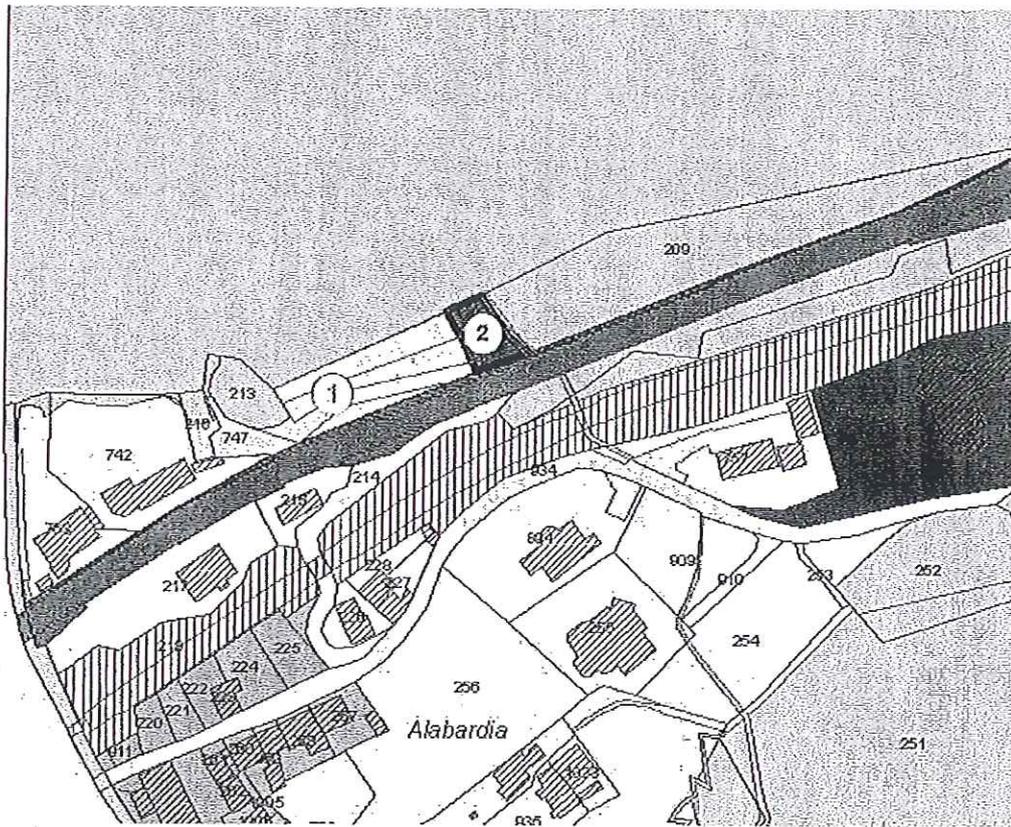
Non approvazione ampliamento parcheggio P2 e inserimento in zona agricola – Sezione Magadino



Allegato n. 60
(cfr. considerando 3.5.4)



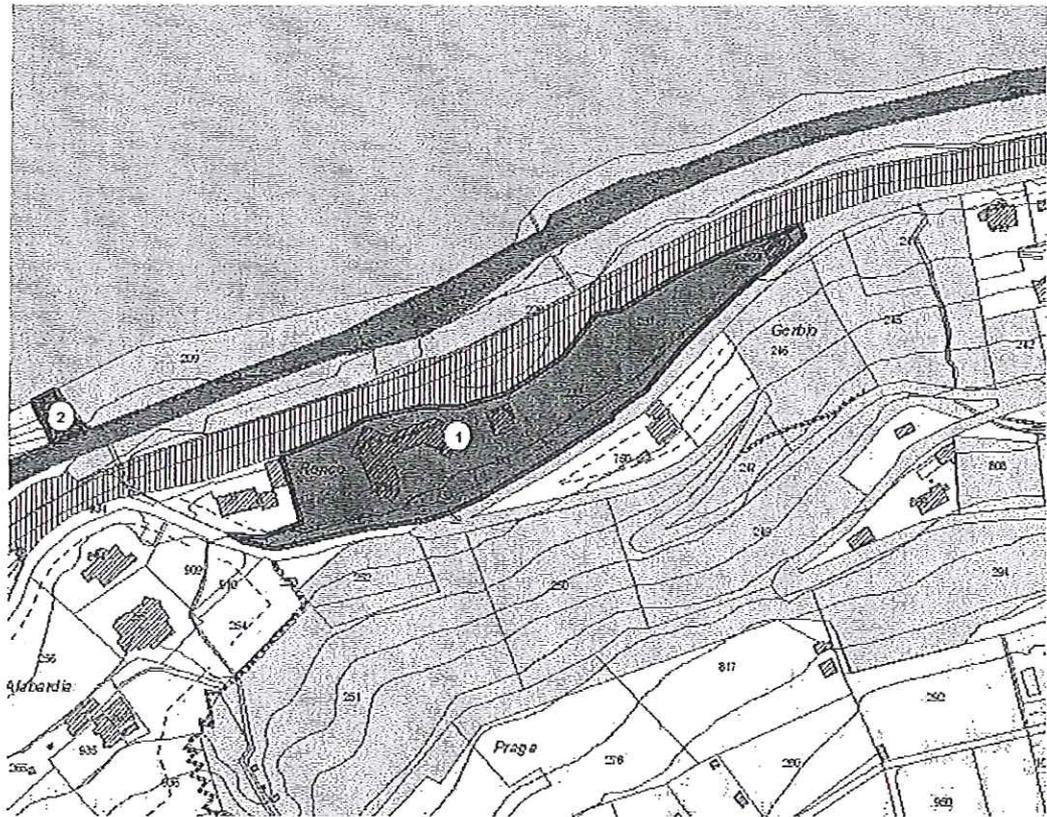
Non approvazione EP2 Sede subacquei – Sezione Piazzogna



Allegato n. 61
(cfr. considerando 3.5.4)



Non approvazione EP1 Strutture
socio sanitarie – Sezione Piazzogna



Allegato n. 62
(cfr. considerando 3.5.4)



Non approvazione AP1 riva naturale
– Sezione San Nazzaro

