

Magadino, 14 settembre 2011

**Raccomandata**

Al  
Tribunale cantonale amministrativo  
Palazzo di giustizia  
Via Pretorio 16  
6901 Lugano

**R I C O R S O**

---

che presenta **il Municipio del Gambarogno**, in rappresentanza del Comune

avverso

la decisione del Consiglio di Stato no 4082 del 21 luglio 2011 con la quale statuisce sulla formale richiesta del 23 settembre 2009 presentata dal Consorzio Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno per l'approvazione della revisione del Piano regolatore del Comune del Gambarogno, ai sensi dell'art. 37 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

\*\*\*\*\*

## In ordine

1. Lo scrivente Municipio è legittimato a ricorrere sulla base dell'art. 38 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e dell'art. 43 della Legge di procedura per le cause amministrative (LPamm).
2. La decisione impugnata è datata 21 luglio 2011 ed è pervenuta al Municipio del Comune del Gambarogno il 28 luglio 2011.

Considerata la non decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 13 cpv 2 LPamm, o meglio dal 15 luglio al 15 agosto compresi, il presente ricorso è tempestivo, in quanto il termine di 30 giorni viene a scadere il 14 settembre 2011.

Si richiama la decisione impugnata (allegato 1).

## Nel merito

### IN FATTO

1. Nel 1973 i Comuni di Magadino, Vira Gambarogno, Piazzogna, San Nazzaro, Gerra Gambarogno, Sant'Abbondio, Caviano e Indemini istituirono il Consorzio per il Piano regolatore del Gambarogno.
2. In data 12 luglio 1985 è stato approvato il Piano regolatore del Consorzio dei Comuni del Gambarogno.
3. Conseguentemente alla risoluzione governativa e alla successiva evasione dei ricorsi da parte del Gran Consiglio - allora seconda istanza di ricorso - il Consorzio ha proceduto all'aggiornamento del Piano regolatore, in particolare:
  - a. pubblicando le diverse decisioni d'ufficio adottate dal C.d.S. contro le quali era possibile interporre ricorso al Gran Consiglio che hanno poi fatto oggetto di una decisione governativa 25 febbraio 1991 attestante il rispetto della procedura e la definitiva conclusione dell'iter di revisione;
  - b. elaborando le varianti richieste a seguito dell'accoglimento di alcuni ricorsi di seconda istanza da parte del Gran Consiglio.

Il richiamo storico all'approvazione del Piano regolatore 1985 si rende necessario, come si vedrà poi in diritto, a contestazione di quanto indicato dal C.d.S. nella recente decisione qui impugnata (si richiama in particolare il capitolo 3.3 a pag. 18) che ricorda come, a seguito dell'evasione dei ricorsi da parte del Gran Consiglio, i Comuni non avrebbero presentato le varianti coerentemente

con quanto deciso dall'istanza ricorsuale. Il Municipio, contestando questa osservazione, ricorda ad esempio il caso concernente la variante per l'assegnazione alla zona edificabile dei fondi retrostanti la Chiesa di Magadino approvata dal C.d.S. in data 12 aprile 1994.

Analogamente va rettificato quanto segnalato dal C.d.S. in occasione ad esempio della non approvazione di alcune zone edificabili perché interessano fondi che non sono mai stati edificabili e che invece lo sono stati conseguentemente all'evasione favorevole di alcuni ricorsi nell'ambito dell'approvazione del PR 1985, la cui crescita in giudicato è stata certificata sempre con decisione governativa del 25 febbraio 1991. Si veda ad esempio la non approvazione della zona edificabile in corrispondenza del mappale no. 208, allegato 56.

Si richiama l'allegato 2 relativo ad alcune decisioni governative 25.02.1991 negli allora Comuni di San Nazzaro, di Vira Gambarogno e di Magadino.

4. Successivamente sono state adottate numerose altre varianti, sia di interesse regionale che d'interesse locale. In relazione alle varianti di interesse regionale si segnalano ad esempio le seguenti decisioni del C.d.S.:
  - a. decisione governativa 10 novembre 1992 inerente alla zona residenziale R2 con l'aumento dell'indice di sfruttamento massimo ammesso da 0.4 a 0.5 e l'aumento delle altezze massime con relativa spiegazione sulla modalità di misura;
  - b. decisione governativa 20 ottobre 1998 sull'attribuzione dei gradi di sensibilità;
  - c. decisione governativa 20 dicembre 1999 inerente l'inventario degli edifici ubicati fuori dalla zona edificabile.

Come si vedrà in seguito ai fini del presente ricorso è particolarmente importante la variante approvata dal C.d.S. il 10 novembre 1992. Senza anticipare considerazioni di diritto, si evidenzia a livello di fatti che nella decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011, a più riprese si indica che l'approvazione della revisione rappresenta la prima occasione per verificare il dimensionamento delle zone edificabili secondo la LPT.

Se il C.d.S. ritiene che attualmente le zone edificabili sono sovradimensionate, maggiormente lo erano nel 1992 quando il medesimo Consiglio ha approvato l'aumento dell'indice di sfruttamento. E non risulta che a suo tempo siano state sollevate particolari obiezioni in merito al dimensionamento delle zone edificabili e questo malgrado la LPT era ormai in vigore da più di 10 anni.

Si richiama l'allegato 3 relativo alla documentazione trovata negli archivi inerente alla decisione C.d.S. 10 novembre 1992 sulla zona residenziale R2 con l'aumento dell'indice di sfruttamento massimo ammesso da 0.4 a 0.5 e l'aumento delle altezze massime con spiegazione sulla relativa modalità di misura.

5. All'inizio degli anni '90 il Consorzio ha dato avvio alla revisione del Piano regolatore predisponendo in particolare l'elaborazione degli studi di base necessari, come ad esempio quello sulle componenti naturali del territorio.
6. Fino alla presentazione del piano degli indirizzi per l'esame preliminare dipartimentale del 9 giugno 1998, si è avuto, a livello regionale, un ampio dibattito politico in relazione alla prospettiva di cambiare le regole tra il Consorzio e i singoli Comuni. Da una parte prospettando addirittura lo scioglimento del Consorzio e dall'altra la definizione di competenze diverse, per cui al Consorzio sarebbe spettata l'adozione di un piano comprensoriale degli indirizzi vincolante per i Comuni, i quali avrebbero poi elaborato la pianificazione di dettaglio.

Alfine di snellire le procedure particolarmente onerose vi è stato comunque una modifica dello statuto consortile per cui ai Comuni poteva essere delegata la pianificazione e l'approvazione di varianti di interesse locale. Per contro le varianti di importanza regionale potevano essere delegate ai Comuni limitatamente all'elaborazione, ma l'approvazione doveva per contro seguire l'iter stabilito dal Consorzio. È stato il caso per alcuni piani particolareggiati che sono stati elaborati, ma mai adottati poiché la revisione del Piano regolatore non era stata ancora approvata.

7. In data 18 giugno 2001 il Dipartimento del territorio ha formulato il proprio esame preliminare. Oltre alle questioni di ordine pianificatorio, il Dipartimento aveva segnalato che la prospettata modifica della relazione tra Comuni e Consorzio non poteva essere accettata poiché non avrebbe permesso di raggiungere obiettivi di carattere regionale.
8. Nel periodo 2002-2003 il Consorzio ha aperto un'ampia consultazione con i Comuni, che ha poi portato all'elaborazione delle schede tecniche nel settembre 2003, che costituiscono la documentazione base per l'elaborazione del progetto di dettaglio della revisione del Piano regolatore.
9. Nel corso del 2004 il Consorzio ha proceduto all'elaborazione del progetto di revisione del Piano regolatore in tutte le sue componenti.
10. Tra i mesi di marzo e giugno 2005 i Municipi hanno preso visione del progetto di revisione e hanno sottoposto alla Delegazione consortile le proprie osservazioni e richieste di adeguamento dei piani e delle norme. Il Consorzio ha poi provveduto ad aggiornare la documentazione in vista dell'avvio della formale procedura di adozione.
11. A partire dal mese di marzo 2007 il progetto di revisione del Piano regolatore è stato quindi sottoposto ai Comuni per il preavviso formale ai sensi dello statuto consortile. I Comuni di Magadino, Piazzogna, San Nazzaro, Gerra, Caviano, Sant'Abbondio hanno preavvisato la revisione del Piano regolatore, chiedendo nuovamente delle modifiche e degli aggiornamenti. Contemporaneamente alla procedura di preavviso comunale, il Consorzio ha avviato la procedura di informazione pubblica attraverso l'organizzazione di due serate pubbliche, tenutesi il 24 e il 29 maggio 2007, lasciando poi esposta la documentazione per due mesi. In relazione al progetto sono state inoltrate un centinaio di osservazioni e richieste.

12. Dopo gli aggiornamenti definitivi la Delegazione consortile, in data 24 dicembre 2008, ha licenziato il messaggio all'attenzione del Consiglio consortile, che in data 18 febbraio 2009 ha approvato la revisione del Piano regolatore.
13. Gli atti sono poi stati pubblicati per trenta giorni dal 1 aprile al 30 aprile 2009. Durante il periodo di pubblicazione sono stati inoltrati 110 ricorsi.
14. In data 23 settembre 2009 il Consorzio ha chiesto al C.d.S. l'approvazione della revisione del Piano regolatore. Successivamente in data 13 novembre 2009 la Delegazione consortile ha trasmesso i ricorsi con le sue relative osservazioni.
15. Il 21 luglio 2011 il C.d.S. ha emanato la propria decisione ai sensi dell'art. 37 LALPT sulla formale richiesta del 23 settembre 2009 presentata dal Consorzio per l'approvazione della revisione del Piano regolatore del Comune del Gambarogno.

### IN DIRITTO

1. Il Tribunale federale ha più volte riconosciuto che ogni Comune ticinese gode di autonomia per quanto concerne la pianificazione del territorio (DTF 118 Ia 446 cons. 3c, 112 Ia 340 cons. 3, 110 Ia 205 cons. 2b, 103 Ia 468 cons. 2) e in materia di polizia edilizia (DTF 103 Ia 468 cons. 2).

Il Comune fruisce quindi di un'autonomia tutelabile, tra l'altro in vasti settori nel campo edilizio e della pianificazione del territorio. In particolare tale autonomia sussiste di principio anche per rapporto all'allestimento del Piano regolatore e all'adozione delle relative norme di attuazione.

In tale contesto è comunque evidente che i Comuni sono tenuti ad attenersi al Piano direttore cantonale che determina le grandi linee dello sviluppo territoriale cantonale (art. 6 cpv. 1 LPT; art. 12 cpv. 1 lett. a LALPT) assicurando una pianificazione dell'uso del suolo coerente, coordinata ai vari livelli (art. 8 lett. a LPT; art. 12 cpv. 1 lett. b LALPT).

2. Un Comune gode di un'autonomia tutelabile in quelle materie che la legislazione cantonale non disciplina esaurientemente, ma lascia, in tutto o in parte, all'ordinamento del Comune, riservandogli una notevole libertà di decisione. Decisiva è la latitudine dell'autonomia assicuratagli nella materia specifica dalla costituzione o dalla legislazione cantonale (DTF 129 I 313 consid. 5.2, 126 I 133 consid. 2).

Se sussiste un'autonomia in questo senso, il Comune può pretendere che le Autorità cantonali, tanto nella procedura degli atti legislativi comunali quanto nella procedura di ricorso contro decisioni prese dal Comune, restino innanzitutto sotto il profilo formale nei limiti dei poteri di controllo loro assegnati dal diritto cantonale, cioè che non li travalichino e non ne abusino. Inoltre il Comune può

pretendere che in entrambe le procedure, le Autorità cantonali non cadano nell'arbitrio quando applichino diritto comunale, cantonale e federale che disciplinano congiuntamente la materia in cui sussiste autonomia (DTF 104 Ia 44, 126, 138 e 393; 103 Ia 479).

Il Comune può in particolare criticare o contestare una decisione mediante la quale l'autorità abbia ecceduto nel suo potere cognitivo o abbia applicato arbitrariamente il diritto o non lo abbia interpretato correttamente (Sentenza Tribunale federale 1P.123/2004 consid. 1.2).

Allorché l'autorità cantonale di approvazione può esaminare le disposizioni comunali non soltanto sotto il profilo della legalità, ma anche sotto quello dell'opportunità, il diniego dell'approvazione viola l'autonomia comunale soltanto se è sprovvisto di ogni fondamento oggettivo e ragionevole.

3. Nella decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011, il Comune del Gambarogno ravvisa una violazione della sua autonomia, in quanto si è visto respingere sistematicamente ogni proposta di estensione della zona edificabile, malgrado queste erano state attentamente ponderate ed erano il risultato di scelte riduttive eseguite lungo tutto l'iter pianificatorio durato quasi 13 anni. Seguendo inoltre in modo rigoroso le indicazioni fornite dai rappresentanti cantonali, sia quelle espresse durante i vari incontri informali, sia quelle espresse nelle valutazioni relative all'esame preliminare.

Le motivazioni a supporto della decisioni del C.d.S. di respingere diversi nuovi azzonamenti edificabili si fondano quasi esclusivamente su valutazioni poco approfondite legate al compendio sullo stato dell'urbanizzazione, al dimensionamento delle zone edificabili, alla contenibilità del PR in vigore e a quella teorica del PR adottato (si richiamano in particolare i contenuti espressi alle p.p. 33-39 della decisione impugnata).

Il C.d.S. sulla base degli approfondimenti eseguiti e relative proprie considerazioni, ritiene che attualmente il Comune del Gambarogno abbia **15'328** unità insediative (Ui), sommando i 4060 abitanti (anno 2009), i 1657 addetti (anno 2008) e una capacità ricettiva di 9'611 unità (anno 2003). Senza anticipare i contenuti dell'approfondimento che si svilupperà in seguito (si rimanda al considerando 4), si evidenzia a titolo di esempio che già solo il fatto che per quanto concerne la capacità ricettiva ci si riferisca ad un dato di quasi dieci anni fa, può insorgere il dubbio sulla bontà e l'attendibilità della valutazione del C.d.S..

Il C.d.S. stima inoltre una crescita complessiva della popolazione per i prossimi dieci anni da 15'328 Ui a soli **16'400** Ui, di cui 4'475 abitanti, 10'000 posti turismo e 1690 addetti. Al di là del fatto che nella decisione governativa vi è un errore di calcolo, la somma complessiva di 16'400 Ui è corretta, ma considerando 1'950 addetti e non 1'690, risulta davvero molto prudentiale e poco realistico in considerazione dell'evoluzione constatata negli ultimi anni, come si vedrà in seguito con un apposito approfondimento.

Sulla base delle considerazioni fatte, il C.d.S. conclude che risulta chiaro che di fronte ad una necessità di 16'400 Ui, il PR proposto consente complessivamente un insediamento di 21'500 Ui, con 5'100 unità insediative in più.

A pag. 62 della decisione del C.d.S., alla luce dei comparti non approvati, viene aggiornata la tabella sulla contenibilità del PR. 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. A giudizio del C.d.S. il fabbisogno è ampiamente soddisfatto.

Il Municipio contesta tali dati, che sono poi stati decisivi ai fini delle valutazioni fatte per i singoli ampliamenti proposti e le conferme degli azionamenti previsti nel PR85.

Si ritiene inoltre necessario, se non si vuole cadere nell'arbitrio, che l'applicazione delle norme generali della pianificazione venga contestualizzata alla realtà territoriale del Gambarogno. In tal senso la contenibilità è sì importante come parametro teorico di giudizio, ma può essere riduttivo e pericoloso considerarlo in modo assoluto, senza considerare il territorio, il contesto sociale, la morfologia dello spazio del Comune del Gambarogno. In tal senso, come richiesto dall'esame preliminare dipartimentale, proprio nell'ambito di un discorso a scala regionale, risulta essere importante la definizione di un impianto pianificatorio coerente con le valenze del territorio. Questo è stato in primis l'esercizio del Consorzio che ha ritoccato i limiti delle zone edificabili in corrispondenza di quei comparti di particolare valore paesaggistico, come pure ha diminuito le densità edificatorie per porre rimedio ad una densificazione edificatoria speculativa.

#### 4. **Approfondimento sul dimensionamento delle zone edificabili**

##### a. Premessa

Prima di approfondire il tema è necessario riprendere alcuni dati e concetti espressi nella Scheda di Piano direttore R6 "Sviluppo e contenibilità del PR" (p. 2), entrata in vigore il 15 marzo 2011.

*"La legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT, art. 15) stabilisce che per determinare il dimensionamento della zona edificabile di un Piano regolatore (PR) bisogna tener conto dei terreni già ampiamente edificati e di quelli che nei successivi 15 anni, stando a prognosi attendibili e documentate, saranno edificati o urbanizzati. In questo modo si vuole controllare la tendenza alla dispersione della costruzione, in ossequio al principio dell'uso appropriato e parsimonioso del suolo sancito dalla Costituzione federale (art. 75).*

*Un uso parsimonioso del suolo permette di soddisfare i bisogni sociali ed economici della comunità in modo proporzionato e lungimirante (LPT, art. 3 cpv. 3).*

*Il dimensionamento del PR è determinante per lo sviluppo territoriale e finanziario di una collettività: più la zona edificabile è sovradimensionata in termini di estensione rispetto agli effettivi bisogni sociali ed economici, maggiore sarà il carico finanziario per la realizzazione di infrastrutture, segnatamente*

*quelle adibite alla mobilità, e inferiore la propensione a densificare l'insediamento.”*

b. Potenziale insediativo inutilizzato a livello cantonale

Per poter meglio sviluppare il concetto di contenibilità del Comune del Gambarogno è interessante e opportuno riprendere i dati oggettivi sul potenziale insediativo inutilizzato a livello cantonale, che considera quindi il dato medio per tutti i Comuni dal Cantone Ticino. Sempre dalla Scheda di Piano direttore R6 (p. 3) si apprende quanto segue.

*“La riserva all'interno delle zone edificabili o potenziale insediativo inutilizzato, viene calcolato nel seguente modo: (potenziale massimo attuabile attraverso lo sfruttamento dei parametri edificatori) – (contenuti attuali nelle zone edificabili). La stima aggiornata al 2007 indica che il 38% delle potenzialità delle zone residenziali e il 50% per le zone di attività è ancora disponibile. La media per l'insieme della zona edificabile è del 40%. Negli ultimi anni la riserva è rimasta costante in quanto l'occupazione delle zone edificabili è stata compensata dall'aumento degli indici di sfruttamento che hanno provocato un incremento della contenibilità dei PR.*

*Complessivamente nel Cantone sono attualmente (2007) presenti 680'000 unità insediative (composte per il 45% da residenti, per il 22% da addetti e per il restante 33% da letti turistici). Le unità insediative situate fuori zona sono 77'000, quelle situate nelle zone per edifici e attrezzature pubbliche sono 30'000, composte prevalentemente da addetti, mentre quelle situate all'interno delle zone residenziali o lavorative sono 570'000 unità. Queste ultime zone sono preposte a garantire le possibilità di sviluppo dell'insediamento. La loro capacità teorica (a saturazione di tutti i PR) è di 940'000 unità insediative per cui le riserve ancora disponibili sono stimate in 370'000 unità, che rappresentano il 40% della contenibilità complessiva (residenziale e di attività).*

*Considerato che nei prossimi 10-15 anni (2010-2025) si stima una crescita di circa 85'000 unità insediative, le riserve attuali risultano essere sovrabbondanti. Esse sono distribuite su tutto il territorio cantonale: non ci sono regioni o comprensori con chiara penuria di zone edificabili. I rari Comuni con un potenziale esaurito o quasi esaurito sono circondati da Comuni le cui riserve rientrano nella media cantonale. Si pensi a titolo di esempio che nei centri degli agglomerati le riserve ammontano pur sempre al 30%.”*

c. Potenziale insediativo del Comune del Gambarogno

Aggiornando il calcolo della contenibilità teorica il C.d.S. giunge alla conclusione che, sulla base delle zone edificabili proposte per approvazione dal Consorzio, è previsto l'insediamento di ca 21'500 unità insediative suddivise in 7052 residenti, 11'299 posti turismo e 3160 posti lavoro. Questo valore sarebbe eccessivo poiché sulla base dell'evoluzione dei tassi di crescita degli ultimi anni il C.d.S. stima per l'anno 2025 un massimo di 16'400 Ui.

Sempre nell'ambito del dispositivo il C.d.S. presenta poi una tabella della contenibilità aggiornata sulla base dei comparti non approvati sia per quelli che viene chiesto un approfondimento, sia per quelli assegnati d'ufficio alla zona

agricola. Questa tabella evidenzia una contenibilità complessiva pari a 19'137 Ui, per cui l'autorità conclude segnalando che il dimensionamento delle zone edificabili, considerate le non approvazioni, è più che sufficiente rispetto al valore stimato di crescita (16'400). Questa conclusione pone evidentemente qualche ombra sulla disponibilità dell'autorità cantonale a riesaminare quei comparti non approvati e non riassegnati alla zona agricola e per i quali vengono chiesti degli approfondimenti in prospettiva di reinserirli nella zona edificabile (vedi allegati no 40, 43, 45, 50 e 52).

Se a giudizio del C.d.S. il dimensionamento del PR, considerate le non approvazioni, soddisfa pienamente il fabbisogno di sviluppo futuro, bisogna chiedersi come potranno essere accettate le reintegrazioni di quei comparti per i quali vengono chiesti degli approfondimenti.

Al di là delle considerazioni di ordine politico che si svilupperanno in seguito, si formulano diverse perplessità in relazione alla valutazione sul futuro sviluppo degli insediamenti calcolato dal C.d.S..

Qui di seguito, a confutazione di quanto riportato dal C.d.S., si evidenzia quanto segue:

#### In relazione alla popolazione residente

Il Comune del Gambarogno (escluso Contone) a fine 2010 contava 4'105 unità attestando una crescita rispetto all'anno 2000 (3591) di 514 abitanti pari ad una percentuale media del 14%, mediamente quindi dell'1,4% anno. Questo dato, proiettato al 2025 (15 anni di validità del PR), permette di stimare una crescita della popolazione residente fino ad un massimo di 4967 abitanti. Ben 500 abitanti oltre quanto ipotizzato dal Consiglio di Stato (4'475). Da rilevare come nel calcolo del C.d.S., in modo non giustificato e poco comprensibile, si formuli una previsione in considerazione di un lasso temporale ridotto a soli 10 anni, quando invece l'art. 15 della LPT definisce questo periodo di 15 anni.

In relazione quindi alla popolazione residente si deve concludere che il C.d.S. ha manifestamente sottostimato l'evoluzione, considerando una percentuale di crescita sulla base dei dati registrati tra il 1980 e il 2009 che vede una crescita media pari all'1,1%. Per contro la crescita durante il primo decennio del 2000 è risultata maggiore e questo evidentemente non può che essere positivo anche in relazione all'equilibrio con la residenza secondaria.

#### In relazione ai posti turistici

Il C.d.S. assume quale dato di riferimento il numero di posti turistici dell'anno 2003 per un valore pari a 9'611 unità. Senza eseguire alcuna ulteriore verifica, il C.d.S. si limita unicamente a segnalare che dei 9'611 posti turistici ben 9'330 erano posti in case di vacanze e che entro il 2025 si raggiungerà un tetto massimo di 10'000 posti turistici. Ciò considerando un tasso di crescita pari al 5%, relativo ad una stima approssimativa del PaLoc, che considera l'intero Locarnese, senza verifiche particolari sulla realtà del Comune del Gambarogno. Queste valutazioni sono senza dubbio contestabili.

In base ai dati 2007, nel Gambarogno (escluso Contone) sono stati registrati un totale di 8345 posti turistici di cui 7'567 nelle case secondarie e 778 posti in strutture alberghiere e paralberghiere. Riservato che i posti nelle strutture paralberghiere sono rimasti stabili, durante il 2010 sono stati registrati 8031 posti turistici in case di vacanza e a fine luglio 2011 si è raggiunto il valore di 8191.

A fine luglio 2011, sempre ipotizzando che i posti nelle strutture alberghiere sono rimasti stabili, si può quindi concludere che nel Gambarogno vi è un totale di 8'963 posti letto e che mediamente vi sia una crescita di ca il 2,5% annuo. Limitandoci all'evoluzione delle case di vacanza nel 2025 avremo quindi 11'262 posti turistici, ai quali, aggiunti i posti nelle strutture alberghiere e paralberghiere, che si ipotizzano non si svilupperanno in modo significativo (che possiamo comunque stimare almeno in un valore di 1000 unità), avremo un totale complessivo pari a 12'200 posti letto. Cifra di molto maggiore alle 10'000 unità previste dal C.d.S..

#### In relazione ai posti di lavoro (addetti)

Il C.d.S. stima, per l'anno 2025, 1'950 addetti sulla base della crescita accertata durante gli ultimi 10 anni.

In base ai dati dell'annuario statistico cantonale per l'anno 2008 sono stati contabilizzati un totale di 1657 addetti. Nel 2001 gli addetti erano pari a 1462 per un incremento medio annuo pari all'1,9%, che, proiettato al 2025, ci porta ad avere un totale di 2'129 addetti, quasi 200 posti di lavoro supplementari rispetto a quanto considerato dal C.d.S. per il calcolo totale delle unità insediative.

In considerazione delle verifiche effettuate sopra e in base ai dati accertati per l'anno 2025 si ipotizzano pertanto i seguenti sviluppi delle unità insediative per il Comune del Gambarogno:

<b>Unità insediative</b>	<b>Scenario aggiornato del Comune</b>	<b>Scenario del Cantone</b>	<b>Differenza tra i due scenari</b>
<b>Ui abitanti</b>	4'967	4'475	+ 492
<b>Ui turistici</b>	12'200	10'000	+ 2'200
<b>Ui lavoro</b>	2'125	1'950	+ 175
<b>Totale</b>	<b>19'292</b>	<b>16'425</b>	<b>+ 2'867</b>

Rispetto allo scenario di sviluppo prospettato dal C.d.S. ritroviamo quindi una differenza positiva superiore di quasi 3'000 Ui e questo sulla base del calcolo della contenibilità eseguito dall'autorità cantonale che, rispetto alla tabella presentata in sede di approvazione del PR, oltre alle superfici ha modificato anche i gradi di attuazione e nel cui merito torneremo in seguito.

Una prima significativa conclusione evidenzia quindi che, sulla base dei criteri di calcolo adottati dal C.d.S., l'evoluzione delle unità insediative (Ui) è stata sottostimata in corrispondenza di tutte le categorie considerate (popolazione residente, posti turistici e posti lavorativi).

Va inoltre segnalato come, nel caso del Gambarogno le unità lavoro trovano spazio nelle zone residenziali per cui anche considerando una certa saturazione

della zona industriale di Quartino va messo in previsione una certa crescita dei posti lavoro nelle zone residenziali. A sostegno di questa considerazione basta citare che le frazioni di San Nazzaro e Vira, tipicamente residenziali, contano in totale 514 addetti, quindi oltre il 30% degli addetti complessivi.

d. Dimensionamento delle zone edificabili e riserva edificatoria

Un altro fattore fondamentale per una valutazione della contenibilità risulta evidentemente essere il dimensionamento delle zone edificabili e in particolare la riserva edificatoria ancora disponibile per i prossimi 15 anni.

Nell'ambito della decisione il C.d.S. presenta una tabella della contenibilità aggiornata relativamente alla categoria delle zone edificabili, coerentemente con le decisioni di non approvazione. In tal senso il C.d.S. completa la tabella con quelle zone edificabili comprese nei vari piani particolareggiati all'interno dei quali il C.d.S. ha ritenuto che transitoriamente resta valido il PR 1985.

Orbene la lettura della tabella alla pagina 62 è particolarmente difficoltosa e pare non essere integrata con la banca dati del Piano Regolatore. A dimostrazione di ciò è sufficiente citare qualche esempio. Sulla base della banca dati le non approvazioni corrispondenti agli allegati 40, 45, 50 e 52 non risultano essere assegnate alle rispettive zone edificabili, ma alla zona senza destinazione specifica. Per contro risulterebbe che nella tabella queste superfici siano invece considerate come edificabili.

Verosimilmente si tratta unicamente di una difficoltà di comprensione dei dati, anche perché la rielaborazione della tabella della contenibilità sulla base dei geodati evidenzia un valore analogo a quello calcolato dal C.d.S. e questo malgrado vi sia una differenza importante delle superfici edificabili.

Si ritiene che il C.d.S. avrà sicuramente modo nell'ambito della procedura di ricorso di meglio precisare l'articolazione della tabella sulla contenibilità teorica. Resta comunque il fatto che la superficie complessiva delle zone edificabili diverge. Da una verifica eseguita sulla base della banca dati, le zone edificabili approvate dal C.d.S. corrispondono ad una superficie complessiva di 2'415'000 mq, mentre il C.d.S. nella sua decisione ne segnala ben 2'552'712.

Vi è con evidenza una differenza importante, particolarmente significativa nella misura in cui si procede ad una verifica del grado di saturazione delle zone edificabili. Verifica che peraltro il C.d.S. ha ommesso di fare.

Sulla base di un aggiornamento dello stato dell'edificazione eseguito dal Municipio risulta che, a tutt'oggi, i fondi che sono stati costruiti (ma non ancora ripresi nel catasto) oppure quelli dove sono stati avviati i cantieri o che beneficiano di una recente licenza edilizia assommano ad una superficie complessiva pari 2'075'000 mq. Per cui i fondi ancora edificabili, liberi quindi da costruzioni assommano ad un totale di 340'800 mq il che rappresenta una riserva di zona edificabile pari al 14,1%.

Disaggregando la superficie edificabile assegnata alla zona artigianale/commerciale e industriale, la superficie edificabile complessiva destinata essenzialmente alla funzione residenziale assomma a 2'167'139 mq, il che determina una riserva di zone edificabili destinate alla residenza pari al 13,50%.

Riprendendo quanto già esposto in precedenza, si ricorda che a livello cantonale, secondo i dati 2007, le riserve di terreni edificabili assommavano al 38%, mentre quelle per l'agglomerato del Locarnese si attestava a circa il 30%. Senza ombra di dubbio bisogna quindi concludere che per il Comune del Gambarogno la riserva di terreni edificabili sia nettamente insufficiente per garantire uno sviluppo residenziale.

Si richiama l'allegato 4 composto da una tabella delle superfici delle zone edificabili GIS e da una rappresentazione cartografica dei terreni già edificati o in edificazione o di prossima edificazione e quelli ancora liberi da edificazioni, non comunque oggetto di licenze edilizie per nuovi edifici. Visto il considerevole numero di parcelle in zona edificabile e considerato il poco tempo a disposizione avuto per preparare tale documentazione, si segnala che possono esserci alcuni piccoli e limitati errori di assegnazione, che non cambiano comunque le considerazioni fatte. Nel corso di procedura sarà nostra premura, se del caso, fornirvi tali precisazioni, comunque non significative ai fini del giudizio.

Evidentemente il dato calcolato in relazione alla riserva di zone edificabili necessiterebbe di un ulteriore approfondimento, nella misura in cui non sono stati considerati i terreni parzialmente edificati o che lo potrebbero essere ulteriormente. Si ritiene che anche questa potenzialità deve essere attentamente ponderata ben oltre quanto viene fatto dal C.d.S., che si limita ad applicare gradi di attuazione dell'indice di sfruttamento, dando per scontato che anche in corrispondenza dei terreni già edificati vi saranno nuove edificazioni, ipotizzando quindi in sostanza dei frazionamenti.

Quanto scritto dal Cantone potrà anche essere corretto e ideale dal punto di vista dell'uso razionale del territorio, ma l'applicazione di un alto grado di attuazione anche per i fondi edificati significa mettere in previsione una contenibilità teorica del tutto irrealistica e questo soprattutto per il Comune del Gambarogno, dove la grande maggioranza delle zone edificabili sono già edificate.

A sostegno di questa considerazione vi è evidentemente la conformazione morfologica del Gambarogno lungo la costa del lago. Le zone edificabili da Caviano a Magadino sono ubicate su un pendio rivolto verso nord. Al fine di salvaguardare la vista verso il lago e un certo grado di insolazione verso sud, gli edifici predispongono gli spazi complementari, giardini aree verdi, a valle delle costruzioni piuttosto che ad ovest. In questa condizione evidentemente è raro il caso che terreni già edificati lo siano ulteriormente, poiché una nuova costruzione comporterebbe una perdita di vista o di insolazione per l'edificio già esistente.

Diversa la situazione in corrispondenza delle zone pianeggianti dove evidentemente questa condizione rende unitaria le condizioni di esposizione al

sole piuttosto che di prospettiva visiva. Già questa considerazione evidenzia che la possibilità che i fondi edificati siano ulteriormente costruiti rappresenta casi più che puntuali e quindi l'applicazione di alti gradi di attuazione in corrispondenza delle zone già edificate pare un esercizio fuori dalla realtà.

La tipologia edificatoria nel Gambarogno è essenzialmente di case mono o bifamiliari, per cui innegabilmente vi è un consumo di terreno superiore rispetto alla tipologia dei quartieri urbani dove gli spazi liberi sono messi in comune aumentando quindi la densità residenziale. Per contro in presenza di un'edificazione monofamiliare gli spazi esterni complementari occupano maggiore spazio poiché di uso privato. Le ulteriori possibilità edificatorie di questi fondi in genere corrispondono proprio a quegli spazi esterni che non saranno mai ceduti per realizzare una nuova costruzione.

Pur ammettendo che in situazioni in cui il fondo edificato ha una certa dimensione - almeno oltre i 1'500 mq - si possa ipotizzare un'ulteriore edificazione, si deve comunque concludere che questo non influenza in modo importante la percentuale di terreni di riserva, rispetto alla zona edificabile complessiva. Ciò significa che, pur ponderando verso l'alto il valore calcolato, la riserva di zona edificabile per il Gambarogno rimane nettamente inferiore rispetto alla situazione cantonale e del Locarnese.

Il contenimento delle densità edificatorie è stato proprio uno degli obiettivi della revisione del Piano regolatore. La diminuzione dell'indice massimo di sfruttamento in corrispondenza di una superficie edificabile di quasi 700'000 mq (ca 28% della superficie edificabile totale) comporta evidentemente una diminuzione delle densità insediative.

Questa scelta è coerente con quanto detto dall'esame preliminare cantonale del 18 giugno 2001 che citava alla pagina 22: *“Risulta quindi essenziale che, a fianco degli strumenti oggi impiegati (come l'esame sociologico della popolazione o le proiezioni demografiche degli abitanti) ne siano aggiunti dei nuovi che sappiano evidenziare l'inserimento volumetrico degli edifici nel territorio e che si stia attenti a come il territorio si è sviluppato nel tempo.”*

Quest'osservazione aveva poi portato il Consorzio a delimitare le zone residenziali estensive con particolari prescrizioni paesaggistiche, il cui obiettivo consisteva nel limitare un fiorire di palazzine residenziali decontestualizzate dalla situazione edificatoria che storicamente si è andata creandosi.

Questo comunque non significa che il Comune del Gambarogno pretende di poter disporre di riserve di terreni edificabili paragonabili ai quantitativi rilevati a livello cantonale o del Locarnese, ma almeno che si possa disporre di quelle aree atte a soddisfare l'evoluzione delle unità insediative calcolate e allo stesso tempo che ci sia quella sufficiente disponibilità supplementare, affinché non si generino tensioni sul mercato immobiliare conseguentemente alla carenza di offerta.

In relazione alla tabella delle contenibilità vi sono poi alcune e importanti riserve da fare.

Al di là del fatto che nella tabella non sono state eseguite le somme complessive delle varie tipologie di Ui e che vi è stato uno scambio delle colonne tra le

diverse Ui, va in primo luogo segnalato come alcune scelte puntuali non siano del tutto comprensibili. Ad esempio alla zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche viene applicato un grado di attuazione del 70%, mentre per l'analoga zona, ma a vincolo di residenza primaria, viene applicato l'80%. Incomprensibile poi il fatto che nello "splitting" tra le unità insediative per le zone edificabili PR 1985, per alcune zone analoghe sono considerati valori diversi (vedi ad esempio R2 a San Nazzaro e R2 a Fosano).

Sempre nell'ambito delle zone edificabili PR 1985, si nota poi come alcune percentuali applicate alle varie funzioni siano molto precise. A tale riguardo i servizi cantonali ci segnalano che in questi casi si è potuto fare riferimento a dati precisi e quantificati. Ci si deve però chiedere ad esempio quale sia la fonte dei dati per la zona di ampliamento del nucleo di Gerra AN1, dove evidentemente i 35 abitanti ipotizzati non sono reali. Ciò il Tribunale lo può, se del caso, tranquillamente verificare.

Senza altro discutibili sono inoltre i parametri utilizzati dal C.d.S. in particolare per quanto riguarda il grado di attuazione dell'indice di sfruttamento.

Ad esempio in corrispondenza della zona residenziale intensiva a Piazzogna viene applicato un grado di attuazione pari all'80%, quando buona parte del comparto interessato è già costruito sulla base di parametri edificatori inferiori (0,5). Evidentemente l'applicazione di un grado di attuazione pari all'80% pare esagerato ed è più che sostenibile che venga applicato un grado di attuazione pari al massimo del 70%. Ciò corrisponde in sostanza all'indice di sfruttamento dello 0.5 (l'indice di sfruttamento del PR 1985) e che allo stesso tempo considera anche i fondi edificati il cui indice non raggiunge lo 0,5.

Analogamente, queste considerazioni sono applicabili anche per la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche e per la zona residenziale semintensiva che unitariamente rappresentano il 65% della superficie edificabile, dei quali quasi il 90% sono già edificati. Restando più coerenti con la realtà della situazione si deve quindi concludere che un grado di attuazione del 60% sia più che sostenibile.

Rimane comunque incomprensibile il fatto che, malgrado il C.d.S. abbia considerato elevati gradi di attuazione, i posti turistici complessivi previsti per il 2025 sulla base della tabella della contenibilità siano corrispondenti a 9'526 Ui. Circa 600 Ui appena superiore alla situazione a tutt'oggi e ciò malgrado una crescita di Ui secondarie calcolata attorno al 2,5%.

Il C.d.S. potrebbe obiettare che comunque a compensazione dello sviluppo della residenza secondaria vi sarebbe un'ampia riserva nell'ambito dell'edificazione della residenza primaria. A giudizio del Municipio anche questo argomento va relativizzato nella misura in cui la tipologia della residenza primaria non è diversa rispetto alla tipologia della casa secondaria. Peraltro nei comparti dove si vuole stimolare la residenza primaria, in corrispondenza dei comparti con possibilità edificatorie elevate, sono stati applicati giustamente gradi di attuazione elevati.

Da un punto di vista quantitativo si deve quindi concludere quanto segue:

- in base ai dati accertati nel 2025 vi saranno circa 19'300 unità insediative rispetto alla stima cantonale di 16'400 Ui;
- in base ai dati aggiornati concernenti il grado di saturazione risulta che la riserva di terreni edificabili rispetto alle zone edificabili complessive risulta essere di circa il 14%, nettamente inferiore alla situazione a livello cantonale (2007) del 38% e inferiore alla situazione dell'agglomerato del Locarnese pari a circa il 30%, pur considerando come alcuni fondi di una certa dimensione possano ancora essere ulteriormente frazionati si deve comunque concludere che la riserva di terreni edificabili per il Comune del Gambarogno è nettamente inferiore rispetto alle altre zone;
- la tabella della contenibilità elaborata dal C.d.S. sovrastima il grado di attuazione e da un punto di vista pratico non corrisponde alla realtà alla luce del grado di saturazione dei terreni edificabili.

e. Considerazioni di ordine strategico

Oltre a quanto espresso da un punto di vista quantitativo, il Municipio del Comune del Gambarogno ritiene di dover esprimere alcune importanti considerazioni strategiche.

Il Comune è particolarmente diversificato nella sua struttura geografica e quindi nei suoi diversi potenziali di sviluppo. Se per Contone e Quartino si rileva evidentemente un potenziale di crescita per la primaria, man mano che ci si porta verso la fascia a lago, vi è una crescita di interesse per la residenza secondaria.

Per contrastare questa tendenza, si sono volute adottare misure pianificatorie concrete e puntuali funzionalmente alla situazione di fatto.

Ad esempio a sostegno della residenza primaria è stata delimitata una zona specifica a Caviano (PP9) e la delimitazione di importanti comparti destinati prevalentemente alla zona primaria a San Nazzaro, Vira e Piazzogna. Per Quartino l'adozione di misure specifiche non è evidentemente necessaria data la vocazione primaria della zona.

Questa lettura è stata completamente disattesa da parte del C.d.S. i cui criteri per la valutazione del dimensionamento delle zone edificabili sono stati unicamente di carattere quantitativo, il che ha comportato decisioni di natura puntuale senza contestualizzare le diverse situazioni nell'ambito di un disegno regionale.

In tal modo in C.d.S. non ha approvato scelte strategiche, come ad esempio quella del PP9 a Caviano, che avrebbero permesso di rinvigorire la presenza di residenze primarie nel basso Gambarogno piuttosto che le zone edificabili di Quartino dove, sulla base della decisione governativa i terreni edificabili ancora liberi da costruzione sono ormai ridotti a poca cosa.

Paradossalmente le non approvazioni hanno interessato comparti molto importanti per lo sviluppo della residenza primaria e questo malgrado poi la

stessa autorità cantonale segnali al Comune che quanto previsto per la limitazione della residenza secondaria sia insufficiente.

Per analogia, medesimo discorso va fatto per la non approvazione delle zone alberghiere, che non è coerente con quanto lo stesso C.d.S. segnala, per cui nel Gambarogno vi sono troppi posti letto in case di vacanze e i posti letto in strutture alberghiere sono comunque limitati.

A fronte di un progetto pianificatorio che ha voluto proteggere i settori più deboli del comprensorio (la residenza primaria piuttosto che il turismo di qualità), il C.d.S. si è limitato a non approvare zone edificabili sulla base di considerazioni di tipo quantitativo.

La decisione cantonale parrebbe evidenziare la volontà di voler limitare la crescita del Comune. Questo lo si evince dal non aver considerato il grado di saturazione dei terreni edificabili per rapporto alla normale crescita insediativa degli ultimi 10 anni. Ci si chiede se vi sia effettivamente una volontà del Cantone di voler contenere una crescita insediativa del Comune, poiché ritiene che questo possa comportare a lungo andare dei problemi di sostenibilità piuttosto che un'errata valutazione dei fatti.

Se al Cantone preme che vi sia una crescita più armoniosa e graduale degli insediamenti nel Comune del Gambarogno, analogamente andrebbe fatto anche per il resto dell'agglomerato il che non ci sembra il caso. Con evidenza i terreni edificabili di riserva nel Gambarogno risultano essere percentualmente inferiori a quelli del Locarnese, che pertanto potrà quindi svilupparsi in modo importante ancora per diversi anni.

Per contro il nostro Comune, confrontato con una riserva limitata di terreni edificabili, inevitabilmente sarà confrontato con una diminuzione sempre più marcata di terreni edificabili disponibili con evidenti aumenti dei valori fondiari e questo ancora a discapito della residenza primaria. Si deve quindi concludere che al di là degli aspetti quantitativi la decisione del C.d.S. presta il fianco a diverse critiche e in particolar modo per quanto riguarda il ruolo del Gambarogno nell'ambito della crescita dell'agglomerato urbano.

5. È inoltre opportuno ribadire nuovamente l'evoluzione che il processo di revisione del Piano regolatore ha avuto. Ogni passo intrapreso durante l'iter di revisione è stato di principio discusso con l'Autorità cantonale e le proposte formulate e approvate dal Consiglio consortile del Consorzio per il Piano Regolatore dei Comuni del Gambarogno sono state ponderate a seguito dei contenuti dell'esame preliminare 18 giugno 2001.

In quest'ultimo documento, elaborato dalla Sezione della pianificazione, ora Sezione dello sviluppo territoriale, si ventilava la possibilità di estendere le zone edificabili nella misura in cui il Consorzio adottasse misure pianificatorie, ad esempio nell'ambito della limitazione delle case secondarie e si sforzasse a definire un disegno coerente con la qualità territoriale del Gambarogno.

In tal senso si ribadisce che il Consorzio ha adottato delle misure coraggiose ed impopolari per dare una coerenza al disegno pianificatorio rispetto alle prime versioni di revisione.

6. In considerazione degli argomenti sviluppati in diritto, si riprendono qui di seguito nel merito le censure e i punti contestati dal Municipio riguardo alle puntuali decisioni e modifiche d'ufficio espresse alle pp 194-197 nella decisione governativa no 4082 del 21 luglio 2011, chiedendo al Tribunale cantonale amministrativo di accoglierle e di approvarle così come adottate dal Consiglio consortile del Consorzio per il Piano Regolatore dei Comuni del Gambarogno in data 18 febbraio 2009.

- a. Punto 19. Non approvazione del PP8 di Sant'Abbondio e mantenimento in vigore in fase transitoria del PR 85 (vedi 3.5.2.c e Allegato 24); Punto 25. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Sant'Abbondio (vedi 3.5.2.d e Allegato 40)

**Decisione del C.d.S., pag. 45**

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).

**Decisione del C.d.S., pag. 54**

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 C.d.S. non ha approvato l'assegnazione di un comparto alla zona edificabile a Sant'Abbondio in località "Pianello/Vignascia", poiché l'area ha un alto valore paesaggistico quale "continuum" dell'area forestale retrostante. Il comparto non ancora edificato meriterebbe di rimanere tale e in tal senso il C.d.S. rinvia gli atti al Comune al fine di esaminare attentamente il comparto e proporre una variante che riesca ad integrare i bisogni edificatori e la tutela del paesaggio, determinando ad esempio le superfici edificabili e quelle da

mantenere libere. Il C.d.S. richiama inoltre che i fondi sono accessibili solo pedonalmente.

La decisione del C.d.S. è quanto meno discutibile nella misura in cui non è integrata in modo unitario con la decisione che prevede lo stralcio del piano particolareggiato PP8 (allegato 40). Le due decisioni per contro interessano un unico tema e in particolare l'urbanizzazione della zona edificabile che ha poi fatto oggetto di non approvazione (allegato 40).

La proposta della revisione ha ripreso il comparto edificabile in località "Pianello/Vignascia", definendo che per quanto concerne l'aspetto viario l'unica soluzione, nel rispetto delle qualità paesaggistiche, consiste nella definizione di un posteggio pubblico all'interno del PP8, che si trova nelle immediate vicinanze.

Il posteggio già esistente, che dovrà comunque essere rifatto visto lo stato precario della pavimentazione, andrà ripensato e ampliato conseguentemente alla necessità di definire i posti macchina necessari al servizio della zona edificabile sottostante per la quale la realizzazione di una strada non era entrata in linea di conto proprio per la valenza paesaggistica del comparto così come ribadito dal C.d.S..

Inoltre va segnalato che l'attuale posteggio sovrasta un corso d'acqua, per cui la valorizzazione di questo elemento deve rientrare nel progetto di sistemazione dell'area. Si deve quindi concludere che la delimitazione del PP8 rappresenta già di per sé una misura che permette di valorizzare le qualità paesaggistiche della zona residenziale sottostante e questo nella misura in cui non s'intende realizzare una strada di urbanizzazione, garantendo quindi un accesso pedonale. D'altra parte il PP8 rappresenta proprio il caso in cui i parametri edificatori non possono essere stabiliti in modo generico. La sistemazione di quell'area necessita di un progetto che deve essere dettagliato e che quindi, ai sensi dell'art. 52 LST potrebbe rientrare in quei casi dove il PP diventa anche autorizzazione a costruire.

In relazione alla necessità di definire delle regole particolari per l'edificazione del comparto oggetto di non approvazione (allegato 40), il C.d.S. non è per niente chiaro nelle motivazioni e nelle possibili soluzioni.

Secondo quanto descritto dal C.d.S. vi è quasi da credere che gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica vadano raggiunti attraverso una pianificazione particolareggiata nella misura in cui viene chiesto di stabilire quali siano gli spazi che possono essere edificati e quelli che devono rimanere liberi.

Il Municipio ritiene che quanto stabilito dall'art. 40 NAPR sia più che sufficiente, ritenuto che comunque i parametri edilizi non permettono l'edificazione di volumi particolarmente significativi, garantisce una sufficiente integrazione con le qualità paesaggistiche del comparto senza dimenticare infine che non sono previste strade di accesso il che non farà che garantire una certa naturalità al comparto.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare il piano particolareggiato PP8 in località "Pianello" a Sant'Abbondio e la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Sant'Abbondio, così come proposto dal Consorzio.

- b. Punto 20. Non approvazione del PP9 e inserimento d'ufficio in zona agricola con ZPP2 (vedi 3.5.2.c e Allegato 26)

### **Decisione del C.d.S., pag. 45**

Piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9: la superfici 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).

Il C.d.S. non ha approvato la delimitazione di un comparto per il piano particolareggiato di Caviano (PP9), ad est del nucleo storico. Sono addotte motivazioni di tipo paesaggistico ritenute che la destinazione agricola di questo comparto rappresenta una fascia di transizione tra l'edificato e il bosco.

Il C.d.S. si è limitato quindi ad apportare unicamente motivazioni di ordine urbanistico e paesaggistico dimenticandosi completamente della motivazione fondamentale che aveva sostenuto questa proposta. Come ben definito nelle norme di attuazione e nella relazione di pianificazione, il PP9 aveva lo scopo di delimitare una zona edificabile per la realizzazione di residenze primarie e questo per migliorare il rapporto con le residenze secondarie. Ciò per stimolare la presenza di famiglie giovani in una zona discosta.

Le verifiche hanno evidenziato che a Caviano i terreni ancora disponibili per l'edificazione sono ormai pochi. Ciò è aggravato inoltre da alcune non approvazioni da parte del C.d.S.: ci si trova pertanto quasi confrontati con l'impossibilità da parte di una giovane famiglia di poter accedere alla proprietà, che vista la poca offerta genera valori al mq particolarmente rilevanti.

Attraverso la delimitazione di un piano particolareggiato si voleva appunto, riprendendo quindi le obiezioni del C.d.S., porre particolare attenzione al contesto urbanistico e paesaggistico, cercando di privilegiare una struttura edificatoria analoga all'adiacente nucleo storico e allo stesso tempo salvaguardare la funzione paesaggistica di stacco verso l'area forestale.

In tal senso era previsto anche la ricomposizione particellare al fine di favorire una redistribuzione delle proprietà funzionalmente ad un disegno urbanistico chiaro evitando in particolare la dispersione delle costruzioni su tutto il versante.

Attraverso la non approvazione del PP9 il C.d.S. non ha quindi considerato le misure pianificatorie a favore della primaria e, in particolar modo, la volontà di voler stimolare la presenza di giovani generazioni che possano ancora garantire un presidio nelle zone più discoste. Non è certamente attraverso misure di contenimento della residenza secondaria che a Caviano potremo raggiungere questi obiettivi di riqualifica socioeconomica.

Da un punto di vista formale si evidenzia infine che attraverso la non approvazione del PP9 il C.d.S. ha pure stralciato la strada di servizio che delimitava a nord il comparto. Lo stralcio della strada di servizio citata e la relativa assegnazione alla zona agricola non può pertanto essere accettata, poiché la stessa strada serve i fondi edificabili sottostanti.

Si richiamano inoltre integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare il piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9, così come proposto dal Consorzio.

- c. Punto 24. 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 (vedi 3.5.2.d e Allegato 39)

***Decisione del C.d.S., pag. 53***

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.

In base al Piano regolatore 1985 la zona di completamento del nucleo non approvata dal C.d.S. era assegnata alla zona residenziale estensiva R2. Attraverso la definizione di questa zona s'intendeva rafforzare l'immagine monumentale del nucleo storico evitando che a valle dell'insediamento sorgessero costruzioni monofamiliari urbanisticamente estranee alla tipologia architettonica dell'insediamento storico retrostante.

In questo ordine di idee la proposta della revisione del Piano regolatore è coerente con le osservazioni del C.d.S., che però giunge a tutt'altra conclusione nella misura in cui non approva questa zona poiché le costruzioni stravolgerebbero la morfologia naturale del terreno e infine i fondi interessati sarebbero raggiungibili solo attraverso dei percorsi pedonali. Quest'ultima osservazione evidenzia come a giudizio del Municipio non sia stato recepito l'obiettivo delle zone di completazione del nucleo. Le stesse devono permettere la costruzione della struttura urbanistica tipica del nucleo adiacente quindi dove i viottoli pedonali hanno una funzione ordinatrice significativa, senza che questi debbano essere percorsi veicolarmente.

Per il resto il comparto è urbanizzato nella misura in cui gli edifici sono direttamente allacciabili al collettore esistente che porta le acque luride a Dirinella nel collettore consortile.

Il C.d.S. ha inoltre modificato d'ufficio la linea di arretramento in corrispondenza del mappale no. 13 a valle del nucleo di Scaiano. Le motivazioni richiamate sono di ordine paesaggistico nella misura in cui il C.d.S. ritiene che l'edificazione di questo mappale comprometterebbe la fascia di stacco tra il nucleo retrostante e la fascia residenziale sottostante. Come ammesso dall'autorità cantonale, il fondo, pur restando assegnato alla zona edificabile, diventa inedificabile. Dal canto suo il Consorzio piano regolatore aveva definito un arretramento dal sentiero sovrastante di m 5.00 e allo stesso tempo aveva fissato dei punti di vista.

Attraverso la proposta della revisione, rendendosi conto dell'importante funzione paesaggistica e urbanistica del fondo mappale no. 13, al fine di evitare l'inedificabilità del fondo, si sono adottate quindi quelle misure necessarie al fine di garantire nel limite del possibile lo stacco auspicato dalla risoluzione governativa. In primo luogo la definizione di un arretramento dal sentiero pari a m 5.00 obbliga le nuove costruzioni ad abbassarsi sul versante accentuando quindi lo stacco verso il nucleo storico.

D'altra parte per quanto concerne i punti di vista l'art. 33 cpv 1 recita che *“i punti di vista panoramici hanno lo scopo di garantire un'adeguata prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Per i punti panoramici puntuali l'edificazione coinvolta dalla presenza di punti di vista puntuali segnati sul piano del paesaggio deve garantire una prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Ogni intervento su fondi interessati dalla presenza di punti di vista soggiace ad una domanda di costruzione preliminare composta dalla seguente documentazione:*

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

Non bisogna inoltre dimenticare che lo stesso articolo, al cpv 3, prevede che il Municipio può imporre modifiche al progetto coerentemente con gli obiettivi di protezione. Si deve quindi concludere che la proposta della revisione del Piano regolatore ha regolato in modo adeguato l'edificazione del mappale no. 13.

Resta il fatto che con la decisione del C.d.S. il mappale no. 13 è di fatto inedificabile e che lo stesso farà oggetto di espropriazione per cui il Comune sarà chiamato a risarcire il proprietario. Infatti il fondo non potrà essere considerato inedificabile nella misura in cui è all'interno di un comparto riconosciuto edificabile nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR.

In aggiunta si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo

dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona di completamento del nucleo della Sezione di Caviano e di confermare la linea di arretramento in corrispondenza del mappale 13, così come proposto dal Consorzio.

- d. Punto 26. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Piodé e sua attribuzione alla zona agricola (vedi 3.5.2.d e Allegato 41)

***Decisione del C.d.S., pag. 54***

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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Piodé, così come proposto dal Consorzio.

- e. Punto 27. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Gerra e sua attribuzione alla zona agricola (vedi 3.5.2.d e Allegato 42)

***Decisione del C.d.S., pag. 55***

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 ampliato 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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Gerra così come proposto dal Consorzio.

- f. Punto 28. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche lungo la linea ferroviaria della Sezione di Gerra (vedi 3.5.2.d e Allegato 43)

***Decisione del C.d.S., pag. 55***

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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

Oltre all'aspetto puramente pianificatorio legato alla contenibilità, si contesta la necessità di riesaminare nuovamente il comparto da un profilo fonico.

In base al piano dei gradi di sensibilità al rumore approvato dal C.d.S. in data 20 ottobre 1998, al comparto in oggetto è stato assegnato il grado di sensibilità al rumore II. In base all'art. 13 dell'Ordinanza federale sui rumori del 15 dicembre 1986 (OIF) gli impianti fissi che contribuiscono a superare i valori limiti di immissione devono essere risanati entro i termini stabiliti

dall'art. 17 della stessa Ordinanza. In base all'art. 31 dell'OIF *“quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati: grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.”*

Orbene le ferrovie federali svizzere hanno appena ultimato le opere di risanamento della linea ferroviaria. In base al progetto approvato si evidenzia quanto segue:

- in corrispondenza di questo comparto non sono state realizzate opere di premunizione;
- puntualmente si registrano superamenti dei valori limiti di immissione;
- il comparto in oggetto rientra nel limite del progetto per il risanamento della linea per cui i fondi sono stati riconosciuti edificabili, urbanizzati, si richiama in tal senso la decisione 23 giugno 2010, cpv 2.2.2 della Confederazione, DATEC dalla quale citiamo *“ tutte le zone di costruzione situate nell'area d'indagine erano urbanizzate in data 1 gennaio 1985”*;
- in base all'art. 31 OIF la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio è autorizzata nella misura in cui vengono adottate misure di risanamento nell'ambito del progetto puntuale, si tratta del nostro caso nella misura in cui i fondi sono stati ritenuti edificabili e urbanizzati nell'ambito del progetto ferroviario. Lungo questa tratta non sono stati eseguiti i pannelli antirumore in quanto l'analisi costi/benefici non giustificava la misura costruttiva.

Richiamato quanto citato poc'anzi ci si deve quindi chiedere quali verifiche foniche dovrà fare il Comune per giustificare una zona edificabile ritenuta edificabile e quindi urbanizzata anche dalla Confederazione. La questione dei rumori è ampiamente regolata dall'art. 31 OIF senza ulteriori modifiche pianificatorie.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche lungo la linea ferroviaria della Sezione di Gerra, così come proposto dal Consorzio.

Si richiama l'allegato 5 relativo alla decisione DATEC 23 giugno 2010 per Gerra Gambarogno inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria.

- g. Punto 29. Non approvazione dell'ampliamento di zona edificabile sul fmn 801 della Sezione di San Nazzaro e sua attribuzione alla zona agricola (vedi 3.5.2.d e Allegato 44)

***Decisione del C.d.S., pag. 56***

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.

Dalla relazione di pianificazione accompagnante il progetto di revisione si erano chiaramente identificati quali erano gli obiettivi a livello di strutture alberghiere. Al fine di evitare iniziative speculative che comportano la dismissione delle strutture alberghiere (vedi sponda destra del Verbano), la revisione del Piano regolatore ha definito delle misure pianificatorie per la salvaguardia di quelle poche, ma importanti attività alberghiere. La delimitazione di zone speciali preclude che gli alberghi vengano trasformati in appartamenti privati. La protezione e la salvaguardia delle strutture alberghiere rappresenta un interesse pubblico rilevante in considerazione della qualità del tipo di pernottamento che comporta per l'indotto turistico regionale.

La zona alberghiera è stata istituita per le due strutture esistenti a Vira e a Vairano dove il Consorzio ha previsto una leggera estensione della zona edificabile (fmn 801) per permettere alla struttura alberghiera di realizzare delle strutture complementari (tennis, spazio per giochi, ecc).

In considerazione della decisione del C.d.S., si deve sottolineare che probabilmente è sfuggita la realtà dei fatti all'Esecutivo. Buona parte dei terreni oggetto dell'estensione della zona edificabile sono già occupati da strutture dell'albergo (minigolf, campo sportivo e piccola struttura con deposito e servizi igienici).

L'ulteriore estensione non è altro che la chiusura naturale del comparto contro la strada comunale esistente. Preliminarmente va quindi già concluso che l'estensione della zona edificabile comprende strutture sportive e ricreative dell'albergo già integrate dal punto di vista dell'offerta turistica.

L'assegnazione della parte di estensione della zona edificabile a verde privato non aveva fatto altro che anticipare le preoccupazioni del C.d.S. in relazione alle questioni paesaggistiche. In effetti attraverso il vincolo di verde privato si voleva limitare l'uso di questi terreni limitatamente alle strutture complementari destinate allo svago e alla ricreazione evitando quindi l'edificazione di costruzioni principali per la cui realizzazione sono ancora disponibili fondi inedificati a monte della strada. Che poi sia possibile la costruzione di edifici accessori non pare disattendere l'obiettivo pianificatorio e può rappresentare un fabbisogno più che legittimo.

Si ribadisce che le intenzioni del Consorzio sono quelle di dare la possibilità al complesso di avere uno spazio per creare delle offerte di divertimento per i numerosi clienti che frequentano la struttura durante la sua apertura. Non si intende permettere l'edificazione di nuove strutture ricettive per aumentare le capacità ricettive del complesso.

Si richiamano inoltre integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e, in alcuni casi, errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare l'ampliamento di zona edificabile sul fmn 801 della Sezione di San Nazzaro così come proposto dal Consorzio.

- h. Punto 30. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di San Nazzaro (vedi 3.5.2.d e Allegato 45)

***Decisione del C.d.S., pag. 56***

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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e, in alcuni casi, errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

Oltre all'aspetto puramente pianificatorio legato alla contenibilità, si contesta la necessità di riesaminare nuovamente il comparto da un profilo fonico.

In base al piano dei gradi di sensibilità al rumore approvato dal C.d.S. in data 20 ottobre 1998, al comparto in oggetto è stato assegnato il grado di sensibilità al rumore II. In base all'art. 13 dell'Ordinanza federale sui rumori del 15 dicembre 1986 (OIF) gli impianti fissi che contribuiscono a superare i valori limiti di immissione devono essere risanati entro i termini stabiliti dall'art. 17 della stessa Ordinanza. In base all'art. 31 dell'OIF *“quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati: grazie alla disposizione dei*

*locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.”*

Orbene le ferrovie federale svizzere hanno appena ultimato le opere di risanamento della linea ferroviaria. In base al progetto approvato si evidenzia quanto segue:

- in corrispondenza di questo comparto non sono state realizzate opere di premunizione;
- puntualmente si registrano superamenti dei valori limiti di immissione;
- il comparto in oggetto rientra nel limite del progetto per il risanamento della linea per cui i fondi sono stati riconosciuti edificabili, urbanizzati, si richiama in tal senso la decisione 23 giugno 2010, cpv 2.2.2 della Confederazione, DATEC dalla quale citiamo “ *tutte le zone di costruzione situate nell'area d'indagine erano urbanizzate in data 1 gennaio 1985*”;
- in base all'art. 31 OIF la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio è autorizzata nella misura in cui vengono adottate misure di risanamento nell'ambito del progetto puntuale, si tratta del nostro caso nella misura in cui i fondi sono stati ritenuti edificabili e urbanizzati nell'ambito del progetto ferroviario. Lungo questa tratta non sono stati eseguiti i pannelli antirumore in quanto l'analisi costi/benefici non giustificava la misura costruttiva.

Richiamato quanto citato poc'anzi ci si deve quindi chiedere quali verifiche foniche dovrà fare il Comune per giustificare una zona edificabile ritenuta edificabile e quindi urbanizzata anche dalla Confederazione. La questione dei rumori è ampiamente regolata dall'art. 31 OIF senza ulteriori modifiche pianificatorie.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di San Nazzaro, così come proposto dal Consorzio.

Si richiama l'allegato 6 relativo alla decisione DATEC 23 giugno 2010 per San Nazzaro inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria.

- i. Punto 32. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Pianca della Sezione di Piazzogna e sua attribuzione alla zona agricola (vedi 3.5.2.d e Allegato 47)

***Decisione del C.d.S., pag. 57***

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.

Non si comprende il motivo per il quale il C.d.S., oltre a non approvare le nuove zone edificabili proposte, toglie addirittura dalla zona edificabile alcuni fondi. Nella fattispecie le motivazioni a sostegno di tale scelta non sono comprensibili: si afferma che gli stessi sono terreni inedificabili senza però motivare la scelta. Se il C.d.S. avesse approfondito maggiormente la fattispecie, avrebbe potuto rilevare che i proprietari dei mappali in oggetto sono i medesimi dei fondi 168 e 169. Nel caso in cui non vi è la possibilità di ottenere una deroga per l'attraversamento del riale, nulla impedisce ai diretti interessati di far capo ai loro fondi per poter posteggiare le proprie auto.

Per i fondi limitrofi, vista effettivamente la morfologia del terreno, i proprietari hanno trovato una soluzione per posteggiare le auto a valle dei mappali e raggiungere le future abitazioni a monte con un lift inclinato.

Si richiamano inoltre integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo

dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Pianca della Sezione di Piazzogna così come proposto dal Consorzio.

- j. Punto 33. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga della Sezione di Piazzogna e sua attribuzione alla zona agricola (vedi 3.5.2.d e Allegato 48)

***Decisione del C.d.S., pag. 57***

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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

L'azzonamento proposto dal Consorzio è limitato ed è in pratica in gran parte urbanizzato: vi è in particolare una strada di accesso realizzata dall'allora Comune di Piazzogna nell'ottica della realizzazione nel comparto di un bacino per l'accumulo dell'acqua potabile dopo pescaggio dal Lago Maggiore, progetto poi abbandonato, una cabina di trasformazione e la canalizzazione nelle vicinanze.

Un'urbanizzazione completa non creerebbe quindi importanti investimenti all'Autorità comunale del nuovo Comune.

Il comparto in questione è inoltre relativamente in pendenza e non si presta certo a spazio ideale per la coltivazione agricola.

La posizione inoltre da un profilo del soleggiamento è molto interessante: al contrario della maggior parte delle zone edificabili dell'allora Comune di Piazzogna, poco o per nulla solatie nel periodo invernale, i mappali in questione godono di una situazione privilegiata da un profilo dell'irraggiamento solare.

Da sottolineare inoltre che l'intenzione del Consorzio è quella di destinare questo comparto alla residenza primaria.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione governativa e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga.

- k. Punto 34. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche del fmn 1218 e sua attribuzione alla zona agricola -Sezione di Vira Gambarogno (vedi 3.5.2.d e Allegato 49)

***Decisione del C.d.S., pag. 58***

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 Consiglio di Stato non approva l'assegnazione dei mappali no.1218 a Vira Gambarogno (allegato no. 49).

Sulla base del PR 1985 questo fondo risulterebbe assegnato alla zona agricola e in tal senso si sarebbe quindi confrontati con un'estensione della zona edificabile inaccettabile alla luce dell'alta contenibilità del PR.

Da una nuova verifica eseguita risulta invece, che contrariamente a quanto scritto dal C.d.S., il mappale in questione era stato in seguito assegnato alla zona edificabile. Dagli archivi dell'allora Consorzio piano regolatore è risultato che, con decisione del C.d.S. del 25 febbraio 1991, questo fondo era stato riconosciuto edificabile nell'ambito delle procedure seguite all'aggiornamento del piano regolatore 1985.

A sostegno delle verifiche effettuate si allega copia degli originali depositati presso gli archivi del Comune (si richiama l'allegato 2). In tal senso quindi l'assegnazione del fondo mappale no. 1218 a Vira Gambarogno non corrisponde ad un'estensione della zona edificabile.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni

cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche del fmn 1218 – Sezione di Vira Gambarogno, così come proposto dal Consorzio.

- I. Punto 35. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva a monte della linea ferroviaria – Sezione Vira Gambarogno (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 50)

***Decisione del C.d.S., pag. 58***

Il Consorzio propone l'azzoneamento 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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

Oltre all'aspetto puramente pianificatorio legato alla contenibilità, si contesta la necessità di riesaminare nuovamente il comparto da un profilo fonico.

In base al piano dei gradi di sensibilità al rumore approvato dal C.d.S. in data 20 ottobre 1998, al comparto in oggetto è stato assegnato il grado di sensibilità al rumore II. In base all'art. 13 dell'Ordinanza federale sui rumori del 15 dicembre 1986 (OIF) gli impianti fissi che contribuiscono a superare i valori limiti di immissione devono essere risanati entro i termini stabiliti

dall'art. 17 della stessa Ordinanza. In base all'art. 31 dell'OIF *“quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati: grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.”*

Orbene le ferrovie federali svizzere hanno appena ultimato le opere di risanamento della linea ferroviaria. In base al progetto approvato si evidenzia quanto segue:

- in corrispondenza di questo comparto non sono state realizzate opere di premunizione;
- puntualmente si registrano superamenti dei valori limiti di immissione;
- il comparto in oggetto rientra nel limite del progetto per il risanamento della linea per cui i fondi sono stati riconosciuti edificabili, urbanizzati, si richiama in tal senso la decisione 23 giugno 2010, cpv 2.2.2 della Confederazione, DATEC dalla quale citiamo *“ tutte le zone di costruzione situate nell'area d'indagine erano urbanizzate in data 1 gennaio 1985”*;
- in base all'art. 31 OIF la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio è autorizzata nella misura in cui vengono adottate misure di risanamento nell'ambito del progetto puntuale, si tratta del nostro caso nella misura in cui i fondi sono stati ritenuti edificabili e urbanizzati nell'ambito del progetto ferroviario. Lungo questa tratta non sono stati eseguiti i pannelli antirumore in quanto l'analisi costi/benefici non giustificava la misura costruttiva.

Richiamato quanto citato poc'anzi ci si deve quindi chiedere quali verifiche foniche dovrà fare il Comune per giustificare una zona edificabile ritenuta edificabile e quindi urbanizzata anche dalla Confederazione. La questione dei rumori è ampiamente regolata dall'art. 31 OIF senza ulteriori modifiche pianificatorie.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale semi-intensiva a monte della linea ferroviaria – Sezione Vira Gambarogno, così come proposto dal Consorzio.

Si richiama l'allegato 7 relativo alla decisione DATEC 23 giugno 2010 per Vira Gambarogno inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria.

- m. Punto 36. Non approvazione della zona alberghiera in località Pianasso – Sezione di Vira Gambarogno e sua attribuzione alla zona agricola (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 51)

***Decisione del C.d.S., pag. 58***

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.

Dalla relazione di pianificazione accompagnante il progetto di revisione si erano chiaramente identificati quali erano gli obiettivi a livello di strutture alberghiere. Si era in particolare sottolineato che al fine di evitare iniziative speculative che comportassero la dismissione delle strutture alberghiere (vedi sponda destra del Verbano) la revisione del Piano regolatore ha definito delle misure pianificatorie per la salvaguardia di quelle poche, ma importanti attività alberghiere.

La delimitazione di zone speciali preclude che gli alberghi vengano trasformati in appartamenti privati. La protezione e la salvaguardia delle strutture alberghiere rappresenta un interesse pubblico rilevante in considerazione della qualità del tipo di pernottamento che comporta per l'indotto turistico regionale. Questa scelta è ancora maggiormente rafforzata dal numero delle residenze secondarie che rappresenta circa il 90% del numero dei pernottamenti complessivi.

In aggiunta al consolidamento delle strutture esistenti, si è voluto proporre una nuova zona. In località "Pianasso", a monte di Fosano, è stata quindi delimitata una zona alberghiera in un comparto già in parte edificato e ospitante una struttura produttiva legata al settore dell'alimentazione.

Non approvando la zona alberghiera in località "Pianasso" a Vira Gambarogno (allegato 51), il C.d.S. apporta motivazioni senz'altro discutibili. Il comparto non è urbanizzato, è periferico rispetto alla zona residenziale e per la sua altitudine va considerato ormai parte della fascia montana.

La prevista zona alberghiera è un comparto particolarmente interessante composto da diversi edifici dove a suo tempo trovava posto un'azienda che operava nel settore dell'alimentare. Vi si trovano costruzioni anche di dimensioni importanti e una loro valorizzazione a scopo turistico è più che opportuna al fine di favorire la promozione di posti letto di qualità.

Il comparto, contrariamente a quanto segnalato dal C.d.S., non può considerarsi particolarmente periferico. Non siamo in una situazione di fascia montana, rilevato che il comparto si trova a ca 500 m/s.l.m., ma piuttosto in una fascia collinare superiore. Il posto è inoltre accessibile veicularmente e gode di una vista impendibile sul lago e sulla sponda destra del Verbano.

In ogni caso il sito si presta per attività turistiche proprio per la sua posizione, tranquilla e in un ambiente paesaggistico eccezionale. Non si vede poi perché una struttura alberghiera debba forzatamente trovarsi integrata nelle zone residenziali, anzi in questo caso la zona alberghiera potrebbe rappresentare l'occasione per sviluppare un'offerta turistica diversa e alternativa agli alberghi esistenti.

In relazione all'urbanizzazione va segnalato che il piano generale di smaltimento delle acque di Vira in fase di revisione prevede la realizzazione della rete delle acque luride conformemente al PGC 1977 e all'art. 64 delle norme di attuazione 1985 che assegnava questo comparto alla zona di ristrutturazione dove era prescritto l'obbligo di realizzare le canalizzazioni (si richiama l'allegato 8). Peraltro l'integrazione del comparto nella rete delle canalizzazioni non rappresenta un investimento particolarmente oneroso vista l'estensione attuale delle rete. Interessante evidenziare che le proprietà interessate hanno già pagato i relativi contributi per le canalizzazioni.

Il comparto si presta quindi molto bene ad un simile insediamento, rilevato che è già ampiamente urbanizzato (raggiungibile da una strada di accesso asfaltata, presenza dell'elettricità, dell'acqua e del telefono); resta da definire nel P.G.S. lo smaltimento delle acque.

Si richiamano inoltre integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo

dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona alberghiera in località Pianasso – Sezione di Vira Gambarogno – così come proposto dal Consorzio.

Si richiama l'allegato 8 relativo ad un estratto PGC 1977 dell'allora Comune di Vira Gambarogno e un rendiconto dei relativi contributi canalizzazioni pagati per il comparto interessato.

- n. Punto 37. Non approvazione della zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a monte del nucleo di Corognola - Sezione di Vira Gambarogno (vedi punto 3.5.2 e Allegato 52)

***Decisione del C.d.S., pag. 59***

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.

Il C.d.S. non ha approvato l'assegnazione alla zona edificabile di un comparto a monte del nucleo di Corognola a Vira Gambarogno adducendo motivi di ordine paesaggistico. Il C.d.S. ritiene che questo comparto rappresenti uno stacco tra il corso d'acqua ad ovest e l'ampio comparto edificabile verso Magadino.

Va avantutto premesso che, sulla base del PR 1985, il comparto è assegnato alla zona edificabile. Successivamente, il tracciato stradale, previsto a suo tempo, è stato eliminato nell'ambito di una variante al Piano regolatore. La realizzazione di questa strada avrebbe comportato un impatto paesaggistico notevole, oltre che apportare relativamente pochi benefici ai proprietari visti anche gli elevati costi di costruzione.

Il comparto è da considerare ormai edificato. Da sottolineare che prima dell'approvazione del C.d.S. sulla revisione del Piano regolatore, è stata concessa una licenza edilizia il 13 maggio 2011 per alcune abitazioni in corrispondenza del mappale no. 64 (in parte toccato dal provvedimento del C.d.S.) il che fa di questa zona ormai un comparto largamente edificato per cui quanto auspicato dal C.d.S. non pare giustificato.

Per quanto riguarda la difficoltà di accesso ad alcuni fondi la revisione del Piano regolatore ha posto rimedio attraverso la delimitazione di un posteggio pubblico poco distante dal comparto (P2) per una capienza di 14 posti macchina. Questo posteggio permette inoltre di eliminare lo stazionamento abusivo delle vetture nella piazzetta di Corognola e questo a tutto vantaggio della riqualifica urbanistica di questo spazio pubblico. In conclusione si ribadisce che il comparto è da considerare ormai largamente edificato e che per quanto riguarda gli accessi la questione è definitivamente risolta con la

delimitazione di un posteggio pubblico P2, raggiungibile in pochi minuti rispetto al comparto oggetto della non approvazione cantonale.

Si richiamano inoltre integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a monte del nucleo di Corognola - Sezione di Vira di Vira Gambarogno, così come proposto dal Consorzio.

- o. Punto 38. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino e inserimento in zona agricola (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 53)

***Decisione del C.d.S., pag. 60***

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 sostegno della decisione l'autorità cantonale segnala in particolare che la parte inferiore del comparto (in corrispondenza del mappale no. 1831) corrisponde ad un versante particolarmente scosceso e ricoperto di verde. Peraltro il C.d.S. ricorda come anche l'allora Consorzio aveva segnalato che questa parte del fondo non si prestasse all'edificazione.

Va in primo luogo precisato che i mappali in oggetto erano già in parte assegnati alla zona edificabile sulla base del PR 1985 che ha poi permesso di edificare alcune residenze. Conseguentemente all'accertamento forestale, i limiti della zona edificabile sono cambiati anche in modo importante rispetto al PR 1985.

In considerazione del fatto che la parte più a valle del comparto non è particolarmente attrattiva per l'edificazione, si è quindi proceduto alla definizione di una linea di arretramento delle costruzioni stabilita a partire dalla strada privata che serve tutto il quartiere. Per contro il C.d.S. ha stralciato dalla zona edificabile la parte di fondo a valle della linea di arretramento andando peraltro a creare una minizona agricola di ridotte dimensioni.

Da un punto di vista pratico il C.d.S. raggiunge gli stessi obiettivi della proposta della revisione che però si limitava a definire una linea di arretramento senza precludere quindi la possibilità di sfruttare le potenzialità edificatorie della parte di fondo oltre la linea di arretramento. La decisione del C.d.S. è semplicemente incomprensibile nella misura in cui non fa altro che confermare quanto già approvato nella revisione del PR con la differenza che di fatto viene ridotta l'edificabilità del mappale senza alcun motivo apparente.

In questo senso quindi il richiamo del C.d.S., al fatto che anche il Consorzio riteneva inedificabile la parte più a valle del mappale no. 1831, va relativizzato e contestualizzato alla proposta della revisione che ha considerato in modo equo la protezione del paesaggio e l'interesse del proprietario.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino, così come proposto dal Consorzio.

- p. Punto 39. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva lungo via al Trodo e sua attribuzione in zona agricola (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 54)

***Decisione del C.d.S., pag. 60***

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'azzonamento 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.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

È inoltre opportuno rammentare, a dimostrazione della sensibilità pianificatoria del Consorzio, che proprio a Quartino lungo Via al Trodo la profondità della zona edificabile verso est è stata ridotta a m 20,00 alfine di favorire un inserimento urbanisticamente corretto delle costruzioni e per evitare l'invasione di un ampio comparto agricolo paesaggisticamente significativo per Quartino.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale semi-intensiva lungo via al Trodo, così come proposto dal Consorzio.

- q. Punto 40. Non approvazione della zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 55)

***Decisione del C.d.S., pag. 60***

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 azionamento. 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.

Il C.d.S. non ha approvato l'estensione della zona edificabile a Quartino in località "Cadepezzo" (allegato 55) se non limitatamente ad alcune rettifiche funzionalmente alla situazione catastale in corrispondenza dei fondi già edificabili con il PR 1985.

Oggetto del presente ricorso è quindi l'estensione della zona edificabile non approvata. A sostegno della decisione il C.d.S. segnala che nella misura in cui non vi è stata la verifica fonica in relazione alla presenza della ferrovia il comparto non può essere assegnato alla zona edificabile.

Al C.d.S. deve essere sfuggito che le opere di premunizione fonica recentemente concluse dalle ferrovie si estendono anche al comparto oggetto della decisione cantonale.

Sulla base del progetto di risanamento fonico Magadino settore Quartino il comparto è stato considerato alla stregua di una zona edificabile. Questo è confermato dalla decisione di approvazione dei piani e in particolare in corrispondenza del capitolo 2.4.3.1 dove sono descritti i diversi settori e dove, nell'ambito dell'evasione dei ricorsi, il settore L2 è definito quale zona residenziale.

Da sottolineare inoltre che sulla base dei piani di rappresentazione del carico fonico 2015 con provvedimento antirumore risulterebbe addirittura che i due edifici esistenti sui mappali no. 263 e 264 (punti di rilievo 61 e 62), fuori zona edificabile, rispetterebbero i valori di pianificazione diurni, mentre risulterebbero per contro superati quelli notturni mediamente di 4/6 dB.

Più precisamente per il punto di rilievo 61, grazie al riparo fonico, si prevede un valore di valutazione notturno di 51 dB e un valore di valutazione diurno di 54 dB, mentre per il punto di rilievo 62 si prevede 49 dB rispettivamente 52 dB.

Non è evidentemente chiaro se il prolungamento dei pannelli fonici oltre il limite della zona edificabile si sia reso necessario per proteggere le zone già

edificabili di Cadepezzo. In ogni caso questi pannelli hanno giovato sensibilmente anche all'area per la quale era prevista l'estensione della zona edificabile non approvata dal C.d.S.. In relazione ai calcoli eseguiti per gli edifici esistenti ai mappali no. 263 e 264, si deduce che tutti questi fondi, legati al comparto proposto quale zona edificabile dal Consorzio, rispetterebbero i valori limiti di immissione per il grado di sensibilità al rumore II e addirittura i valori di pianificazione per il giorno.

In ogni caso per quanto riguarda il superamento dei valori notturni si potrà intervenire direttamente sulle singole costruzioni nell'ambito della procedura edilizia della domanda di costruzione. Quantomeno strano risulta infine che, nella documentazione di approvazione dei piani, le Ferrovie assegnano alla zona in oggetto la caratteristica di settore residenziale.

Oltre agli aspetti fonici evidenziati, si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

Si è prevista un'estensione della zona edificabile verso est nell'area compresa tra la strada cantonale e la ferrovia in quanto vi è un'esigenza più che giustificata vista la quasi completa saturazione della zona edificabile in località Cadepezzo, che recentemente è stata oggetto di un'importante crescita insediativa.

Poter disporre di zone residenziali a Quartino è di fondamentale importanza in relazione alla necessità di mantenere un giusto equilibrio regionale tra la residenza primaria e la residenza secondaria.

Il Comune è senz'altro disponibile ad organizzare il nuovo azzonamento con un progetto urbanistico unitario al fine di intensificare l'edificazione in modo equilibrato (si richiamano i principi contenuti nel Piano di agglomerato del Locarnese).

Era intenzione del Consorzio ed è intenzione ora del Municipio, favorire e vincolare in questa zona un'edificazione intensiva come auspicato dal Paloc.

In considerazione di quanto sopra si chiede a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino, così come proposto dal Consorzio.

- r. Punto 41. Non approvazione dell'inserimento in zona edificabile del fmn 208 della Sezione di Magadino e sua attribuzione alla zona agricola (vedi punto 3.5.2.d e Allegato 56)

***Decisione del C.d.S., pag. 61***

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.

Il Consiglio di Stato non approva l'assegnazione del mappale no. 208 a Quartino alla zona edificabile. Sulla base del PR 1985 questo fondo risulterebbe assegnato alla zona agricola e in tal senso si sarebbe quindi confrontati con un'estensione della zona edificabile inaccettabile alla luce dell'alta contenibilità del PR.

Da una nuova verifica eseguita risulta invece che, contrariamente a quanto scritto dal C.d.S., il mappale in questione era già assegnato alla zona edificabile. Dagli archivi dell'allora Consorzio Piano regolatore è risultato che, con decisione del C.d.S. del 25 febbraio 1991, questo fondo era stato riconosciuto edificabile nell'ambito delle procedure seguite all'aggiornamento del Piano regolatore 1985.

A sostegno delle verifiche effettuate si allega copia degli originali depositati presso gli archivi del Comune (si richiama l'allegato 2). In tal senso quindi l'assegnazione del fondo mappale no. 208 a Quartino non corrisponde ad un'estensione della zona edificabile. Peraltro l'esclusione del mappale non è neppure giustificata da motivi di ordine paesaggistico, nella misura in cui il limite alla zona edificabile è rappresentato dal corso d'acqua che delimita ad est il fondo in oggetto. Si ritiene che il piccolo nuovo azzonamento proposto completi meglio la zona edificabile esistente, che sarebbe quindi definita a est dal limite naturale presente costituito dal riale.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'approfondimento eseguito al considerando 4 del presente ricorso, nell'ambito del quale si è potuto dimostrare con dati oggettivi che il C.d.S. ha fatto delle valutazioni non approfondite e in alcuni casi errate in merito allo sviluppo delle unità insediative del Comune del Gambarogno (esclusa la Sezione di Contone). Le stesse sono di molto sottodimensionate rispetto alle prognosi fornite dal Municipio, attendibili e documentate, sullo sviluppo che l'intera regione avrà nei prossimi 15 anni, e ciò proporzionatamente alle statistiche di sviluppo accertate per gli ultimi dieci anni.

Si ritiene quindi che tutte le richieste di estensione delle zone edificabili proposte dall'allora Consorzio, tra le quali la presente, siano più che giustificate e rispondano alle esigenze poste dall'art. 15 della Legge federale sulla Pianificazione del territorio. Le attuali superfici edificabili ancora

disponibili, come ampiamente dimostrato con dati e rappresentazioni cartografiche, sono assai limitate e il potenziale è quasi esaurito. Vi è pertanto la necessità di avere nuovi comparti, seppur limitati, per permettere al Comune del Gambarogno di rispondere alle esigenze concrete di sviluppo dei prossimi 15 anni, nel rispetto del territorio, dell'economia e degli aspetti sociali e culturali.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare l'inserimento della zona edificabile del fmn 208 della Sezione di Magadino, così come proposto dal Consorzio.

- s. Punto 44. Inserimento d'ufficio della quota 194.50 m/s.l.m. e attribuzione al lago delle superfici al di sotto di questa quota (vedi punto 3.5.2.d e Piano allegato)

**Decisione del C.d.S., pagg. 70-71**

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 e equivale 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.

Il Municipio contesta con vigore la modalità con la quale il C.d.S. ha inserito d'ufficio la quota di 194.50 m/s.l.m. che comporta in numerosi casi una diminuzione della zona edificabile anche significativa. Non si contesta il principio sancito dalla legge sul demanio, ma evidentemente una tale scelta andava fatta, se non altro, dopo che la citata quota era stata rilevata e accatastata. Da informazioni assunte presso il geometra comunale l'accatastamento non è stato eseguito, se non per alcuni casi puntuali, quando le autorità cantonali lo richiedono nell'ambito di domande di costruzioni specifiche.

La quota 194.50 m/s.l.m è stata ottenuta da una restituzione fotogrammetrica. Il limite inserito d'ufficio non ha quindi un riferimento sul catasto e potrebbe anche differire dalla situazione reale. L'inserimento di questa linea senza che vi sia la prospettiva che venga tradotta catastalmente non è rispettosa evidentemente della salvaguardia della proprietà privata per diversi motivi.

Innanzitutto il mancato accatastamento della quota 194.50 m/s.l.m non permette di stabilire con precisione la qualifica della proprietà privata. In diversi casi tale quota invade l'attuale proprietà privata con una conseguente diminuzione della zona edificabile senza però che questo nuovo limite trovi una corrispondenza a livello catastale. Ad esempio a Sant'Abbondio si segnalano diversi fondi toccati in modo importante (in particolare i mappali no. 143, 439, 156, 189). Anomalo il fatto che vi siano anche alcuni esempi di accertamento forestali, sconfinanti sotto la quota 194.50 m/s.l.m. Incredibile appare poi il tracciato della quota 194.5 m/s.l.m in corrispondenza dei mappali no. 313 e 318 a Vira Gambarogno, che non corrisponde a quanto accertato nell'ambito del contenzioso FGA e Cantone Ticino conclusosi con una sentenza della prima camera civile del Tribunale d'appello che con sentenza 11.1997.00205 del 9 aprile 2001 aveva definitivamente stabilito il limite tra la proprietà demaniale e la FGA grazie ad un rilievo eseguito dal geometra (si richiama l'allegato 9).

Di fatto i proprietari si ritrovano con una superficie edificabile minore, senza che però siano state aggiornate tutte le questioni relative al valore di stima, alle superfici e alle colture. Ciò potrà creare alcuni problemi rilevanti al momento dell'inoltro di una domanda di costruzione, considerato che non sarà possibile avere dati certi sulla superficie dei fondi effettivamente

edificabili. In relazione, ad esempio, ai contributi di costruzione ai sensi della LALIA, vi sarà inoltre da mettere in conto una conseguente restituzione dei contributi.

Tale limite è inoltre importante in relazione al fatto che andranno aggiunti almeno ulteriori 5.00 m di arretramento per le nuove costruzioni.

È più che evidente che, considerati i valori finanziari in gioco, la questione legata alla proprietà demaniale non possa essere liquidata nell'ambito di una decisione d'ufficio sulla revisione del Piano regolatore. Il C.d.S. ha manifestamente disatteso quanto stabilito dall'art. 3 del Regolamento di applicazione alla Legge sul demanio che recita:

*“<sup>1</sup>Ove il confine delle acque pubbliche demarcato nell'ambito di una procedura di misurazione catastale eseguita secondo il diritto in vigore prima del 1. Dicembre 1952 differisca con il confine stabilito dalla legge (art. 4), occorre procedere con l'aggiornamento dei dati catastali. Le differenze di poco conto possono essere trascurate.*

*<sup>2</sup>Qualora la misurazione catastale sia stata eseguita dopo tale data, i rilievi catastali vengono fatti rettificare solo nel caso in cui si riscontrino situazioni di evidente contrasto col nuovo diritto.*

*<sup>3</sup>L'Ufficio del demanio (UD), previa audizione degli interessati, decide sulle rettifiche necessarie. Contro tale decisione gli interessati possono adire, nel termine di 30 giorni, il Giudice civile del luogo in cui si trova il fondo. In caso di mancata contestazione la rettifica è iscritta a registro fondiario.”*

Sempre in relazione al limite di proprietà bisogna inoltre chiedersi come potrà il Municipio procedere a progettare una passeggiata lungo la riva del lago quando non vi è certezza sui limiti catastali. Ci si potrebbe trovare confrontati con il caso che la passeggiata tocchi una proprietà ancora privata, ma che al contrario dovrebbe essere del demanio cantonale. Questa sola osservazione evidenzia l'impossibilità di procedere con qualsiasi ulteriore pianificazione della fascia a lago senza aver chiarito preliminarmente lo stato delle proprietà.

A titolo abbondanziale e informativo, pur se non oggetto di ricorso, si evidenzia che appare piuttosto contraddittorio il rimprovero sollevato al Municipio che avrebbe eliminato tutte le destinazioni AP-EP lungo il lago e il ripristino del PR 1985 con le relative zone AP e questo malgrado il C.d.S. alla pagina 70 della risoluzione cita che “ *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 azzonamento poiché da considerarsi di principio non azzonabili.*

Se non che proprio ripristinando la validità del PR 1985 il C.d.S. ha inserito tutta una serie di aree destinate ad attrezzature pubbliche poste sotto la quota dei 194.50 m/s.l.m. Ma vi è di più. Un confronto tra i documenti pianificatori ritornati dal C.d.S. e il progetto di revisione evidenzia che le aree destinate a suo tempo ad attrezzature pubbliche nel PR 1985 sono state riprese anche nella revisione. Se per eliminazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche si intendono quelle in corrispondenza delle zone destinate ai piani particolareggiati, allora il C.d.S., visto che ha già espresso

un esame preliminare su quelli di Gerra e Vira ed è in fase di approvazione quello di Magadino, avrebbe dovuto evidenziare che i piani particolareggiati riprendono e rafforzano le aree pubbliche di contatto con il lago e che le stesse saranno comunque riconfermate nell'ambito dei citati PP.

In considerazione di quanto sopra, si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. d'inserire d'ufficio la quota 194.50 m/s.l.m. nei Piani grafici e pertanto di non modificare l'attuale azzonamento fintanto che non si saranno esperite le necessarie verifiche e seguite le procedure previste.

Si richiama l'allegato 9 inerente la decisione della prima Camera civile del tribunale d'appello che con sentenza 11.1997.00205 del 9 aprile 2001 aveva definitivamente stabilito il limite tra la proprietà demaniale e la FGA grazie ad un rilievo eseguito dal geometra.

- t. Punto 52. Non approvazione posteggio P3 – Sezione di Piazzogna e assegnazione alla zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche (vedi 3.5.3.b)

**Decisione del C.d.S., pag. 77**

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.

Il Decreto di protezione dello stagno Paron, voluto fortemente dall'allora Comune di Piazzogna, definisce quattro zone ben precise: una zona nucleo (ZP1), una zona cuscinetto (ZP2), una zona cuscinetto nutrienti (ZP.2.1) e una zona di tutela dei corridoi migratori (ZP3).

Il posteggio P3(8) non si trova volutamente in alcuna zona protetta del Decreto. Il Comune del Gambarogno possiede infatti quasi diecimila metri quadrati di terreno, più precisamente 9'793 mq (fmn 280, 281 e 950), pianeggianti e limitrofi alla zona nucleo del biotopo: ciò malgrado, dimostrando sensibilità accresciuta per la tutela di queste zone protette, il Consorzio ha proposto un parcheggio in altro spazio. A dimostrazione ulteriore di questa marcata sensibilità, basta evidenziare che prima dell'esame preliminare del 2001, alcuni mappali del comparto, ora inclusi nella ZP2, erano addirittura previsti quale ampliamento della zona residenziale. In tal senso si ribadisce che il nuovo posteggio, limitato nelle dimensioni, è più che giustificato da interessi pubblici prevalenti.

Da uno studio appositamente commissionato risulta inoltre evidente e chiara la necessità di avere un parcheggio di otto posti auto in questo comparto, al servizio in primis della zona residenziale, difettando di posti auto privati. In secondo luogo lo stesso parcheggio può essere al servizio di utenti che intendono visitare lo stagno Paron e in futuro pure il vicino Parco botanico, dal momento che è probabile un futuro collegamento tra le due zone naturalistiche attraversate dalla valle di Derbor.

A giudizio del Municipio questa particolare sensibilità dimostrata dal Consorzio doveva e poteva permettere al C.d.S. di approvare la richiesta proposta. L'affermazione che *“lo stagno è un'area protetta e non un parco fruibile al pubblico”* è assolutamente inopportuna e dimostra una mancanza di approfondimento del tema. La zona è infatti molto frequentata ed è facilmente accessibile, dal momento che è stata di recente valorizzata dall'Ufficio della natura e del paesaggio a scopi didattici, pedagogici e scientifici. È stato in particolare creato un nuovo percorso, realizzati dei punti di osservazione, posata della segnaletica e un cartello informativo.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare il posteggio P3(8), così come proposto dal Consorzio.

Si richiama l'allegato 10 inerente allo studio sul fabbisogno di posteggi nell'allora Comune di Piazzogna.

- u. Punto 53. Non approvazione del vincolo EP2 – Sede subacquei del Gambarogno della Sezione di Piazzogna (vedi 3.5.4 e Allegato 60)

**Decisione del C.d.S., pagg. 78-79**

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).

Il C.d.S. non approva la delimitazione di una zona per attrezzature pubbliche sede dei subacquei del Gambarogno (EP2 a Piazzogna in località "Alabardia") poiché ritiene, a torto, che questa struttura non abbia un interesse pubblico tale da giustificare un simile azzonamento. Il C.d.S. asserisce che solo l'attività legata al salvataggio ha una valenza pubblica per cui in tal senso il fabbisogno strutturale si limiterebbe ad un pontile e un magazzino. Il C.d.S. ritiene infine che la Sub Gambarogno svolga altre attività anche di tipo cantieristico, come la manutenzione e la posa di boe.

Un semplice sopralluogo di verifica alla struttura permette di determinare che gli accertamenti eseguiti dal C.d.S. sono carenti.

Si evidenzia che la sede dei Sub Gambarogno è ubicata in corrispondenza del mappale no. 236 sub A (mappale corrispondente alla strada cantonale). La struttura, costituita da un corpo di fabbrica all'interno del quale trovano posto le diverse infrastrutture e gli spazi amministrativi e di ristoro, è quindi ubicata su proprietà demaniale, ma risulta posta oltre la quota di 194.50 m/ s.l.m. quindi, come detto a proposito della fascia a lago, azzonamenti oltre questa quota sono possibili. D'altra parte questo problema non viene sollevato dal C.d.S. per cui vi è da ritenere che l'unico tema controverso risulta essere la funzione pubblica della Società.

Qui di seguito si sviluppa pertanto il ruolo e i compiti svolti dalla Società Sub Gambarogno. Oltre a garantire il soccorso in caso di necessità, provvede alla formazione nel campo della subacquea. A titolo informativo il programma di attività della società è visibile nel sito internet [www.sssgambarogno.ch](http://www.sssgambarogno.ch).

La società svolge attività di picchetto in collaborazione con la polizia lacuale a partire dal 1 di maggio sino al 30 ottobre di ogni anno, alle volte anche oltre questo periodo per interventi di ricerca in collaborazione con le operazioni di polizia.

Nel corso dell'estate, ad ogni festività ed al sabato, la Società è presente con un minimo di tre persone a giornata per assicurare una sorveglianza su tutta la sponda del Gambarogno.

Al pontile è attraccato il natante di salvataggio e l'accesso è utilizzato in particolare dai turisti. Lo stesso è pure usato dalla Sezione cantonale della circolazione come luogo di appuntamento per i collaudi dei natanti. Il binario è utilizzato per la manutenzione dei natanti e dalla polizia.

Lo stabile è frequentato dai membri della società e dalla polizia lacuale con la quale la Sub Gambarogno collabora ormai da molti anni.

Da sottolineare inoltre, a dimostrazione dell'interesse pubblico della struttura, che è vigente una convenzione (29 dicembre 2006) tra l'amministrazione

immobiliare e delle strade nazionali e la Sub Gambarogno, regolante diritti e doveri della società per quanto riguarda l'utilizzo della sede, degli spazi circostanti e del pontile. La convenzione (allegato 11) trova la sua base giuridica nella Legge sul demanio. Alla società non sono imposte tasse demaniali ai sensi dell'art 23 della LDP che recita: *"È esente da tassa l'uso speciale a scopo ideale o di pubblica utilità senza fini economici."* Si ribadisce quindi che l'utilità pubblica della Sub Gambarogno è pacificamente dimostrata.

Il C.d.S. infine contesta il fatto che non sia stata dimostrata l'ubicazione vincolata della sede e che in particolar modo non siano state analizzate altre possibili ubicazioni. Questa considerazione è evidentemente priva di oggetto nella misura in cui lo spostamento della sede dei sub non è un tema che si pone e d'altra parte non s'individuano ubicazioni alternative. La possibilità di spostare la sede nel futuro porto regionale è stata affrontata a suo tempo ed è stato evidenziato come non sia compatibile l'attività portuale con quella dei sub. D'altra parte la citata convenzione regolarizza e rende stabile la situazione della sede dei Sub Gambarogno e non se ne vede motivo per cui si debba spostare.

Da ulteriori verifiche edilizie effettuate negli archivi risulta inoltre che la struttura edilizia presente corrisponde a quanto approvato in passato con regolari licenze edilizie (con autorizzazione o avviso cantonale). L'edificio è stato approvato nel 1975 ed è stato giudicato ad ubicazione vincolata visto il giustificato interesse pubblico dell'attività svolta. La struttura è stata inoltre recentemente ristrutturata nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge edilizia cantonale. Si richiama a tal proposito la licenza edilizia 10 giugno 2009 per la ristrutturazione dello stabile esistente con rifacimento delle facciate concessa dall'allora Municipio di Piazzogna, con richiamo all'avviso cantonale vincolante 65456 del 22 maggio 2009. Al contrario di quanto affermato nella decisione del C.d.S., che riprende in parte quanto asserito nell'esame preliminare, non si tratta quindi di una struttura non autorizzata o abusiva.

L'assegnazione della sede dei Sub Gambarogno alla zona per attrezzature pubbliche è quindi più che giustificata.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare il vincolo EP2 – Sede subacquei del Gambarogno della Sezione di Piazzogna.

Si richiama l'allegato 11 inerente alla Convenzione 29 dicembre 2006 stipulata tra l'allora amministrazione immobiliare e delle strade nazionali e la Sub Gambarogno.

7. In merito alle norme di attuazione approvate con la decisione governativa 4082 del 21 luglio 2011, si riprendono qui di seguito le censure e i punti contestati dal Municipio, in particolare legate all'art. 8, all'art. 47 (limitatamente al PP8 e PP9) e all'art. 52, chiedendo al Tribunale cantonale amministrativo di accoglierle e di approvare gli articoli così come adottati dall'allora Consiglio consortile del Consorzio per il Piano Regolatore dei Comuni del Gambarogno in data 18 febbraio 2009.

a. art. 8 NAPR

Il C.d.S. non ha approvato l'art. 8 delle norme di attuazione che stabiliva che edifici preesistenti il PR 1985 potevano essere trasformati nella loro intera volumetria in deroga all'indice di sfruttamento massimo ammesso. Da un punto di vista sostanziale il C.d.S. si limita a riprendere i principi applicabili nel caso in cui una norma di attuazione è accompagnata dalla possibilità di deroga senza peraltro sostenere argomentazioni di tipo pratico. Va in primo luogo segnalato che questa norma è già in vigore in altri Comuni e a giudizio del Municipio è molto discutibile che il C.d.S. non approvi regole di ordine generale in modo unitario per tutto il Cantone.

Ma al di là di queste considerazioni va comunque segnalato che la possibilità di poter trasformare tutta la volumetria in deroga all'indice di sfruttamento massimo per gli edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR 1985 è un'esigenza e un'opportunità che merita di essere salvaguardata.

Non sono pochi i casi di edifici anche di particolari dimensioni che con l'entrata in vigore del Piano regolatore 1985, pur potendo disporre ad esempio di sottotetti di una certa dimensione, non si è mai potuto trasformarli in abitazione poiché avrebbero superato l'indice di sfruttamento massimo ammesso.

Ed è in sostanza quello che invece è possibile quando l'edificio è assegnato ad una zona del nucleo storico dove non è prescritto il rispetto dell'indice di sfruttamento massimo. In generale questa deroga concerne come detto i locali del sottotetto e permette alle volte di ampliare il proprio appartamento senza intervenire sulla struttura costruita. Evidentemente l'intervento deve avvenire all'interno del volume esistente. Non sarebbe infatti ammesso che si proceda con un soprizzo della costruzione al fine di ottenere l'altezza minima per l'abitabilità dei locali. In questo caso saremmo confrontati con il concetto di ampliamento.

La deroga all'indice di sfruttamento massimo ai fini della trasformazione dell'intera volumetria per un edificio sorto prima del 1985 rappresenta inoltre una grande opportunità anche dal punto di vista pianificatorio, poiché attraverso la trasformazione di spazi interni permette di valorizzare e utilizzare al meglio edifici esistenti diminuendo in tal modo la pressione sui terreni edificabili.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare il principio di deroga sancito nell'art. 8 NAPR così come proposto dal Consorzio.

b. art. 47 NAPR

In considerazione del ricorso interposto contro la non approvazione sia del PP8 che del PP9 è necessario integrare nell'art. 47 le normative relative al Piano particolareggiato località "Pianello" Sant'Abbondio PP8 e quelle del Piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo spettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. di stralciare le normative del PP8 e del PP9 dall'art. 47 NAPR e di reintegrarle pertanto così come proposto dal Consorzio.

c. art. 52 NAPR

Il C.d.S. non ha approvato l'art. 52 NAPR che stabiliva che i parametri edilizi per le zone AP-EP sarebbero stati definiti attraverso una variante al Piano regolatore piuttosto che un Piano particolareggiato. La giurisprudenza ha stabilito che anche per le zone di interesse pubbliche devono essere definiti i parametri edificatori.

La definizione di parametri edificatori nell'ambito di una norma generale non pare opportuna poiché potrebbe poi portare ad un'incoerenza tra il progetto e i parametri stabiliti magari molti anni prima. E' vero che le possibilità edificatorie per una costruzione pubblica non possono discostarsi in modo importante rispetto a quanto applicato per le zone edificabili circostanti, ma è anche vero che le opere pubbliche, che in genere sono poi anche il risultato di concorsi di architettura, possono anche avere delle particolarità, che non sono gestite nell'ambito delle regole generali applicabili per le zone edificabili circostanti.

Ci si deve ad esempio chiedere quali siano i parametri applicabili per il centro sportivo che si ritrova contornato da una zona agricola, piuttosto che il caso concreto che si è posto al Comune per la costruzione del silo del sale previsto presso il centro di Quartino e la cui altezza è ben superiore a quanto stabilito per la zona artigianale contigua.

Al C.d.S. deve inoltre essere sfuggito l'art. 52 della nuova Legge sullo sviluppo territoriale al cui cpv 1 stabilisce che *"il piano particolareggiato vale quale autorizzazione a costruire se definisce il progetto di costruzione nel dettaglio di una domanda di costruzione."*

Il messaggio governativo no. 6309 del 9 dicembre 2009 relativo alla legge sullo sviluppo territoriale è molto chiaro alla pagina 76 quando recita: *"vi sono infatti impianti e costruzioni d'intervento d'interesse pubblico (come le discariche, gli acquedotti comunali, ma anche le scuole, i centri sportivi, i piccoli porti o gli edifici privati di interesse pubblico come i musei, il cinema, le multisale) per i quali il Comune può far elaborare un progetto già completo e dettagliato al punto da poterlo teoricamente sottoporre ad una procedura di domanda di costruzione. Nei casi in cui il PP definisce il progetto di edificio ad un grado di dettaglio che è quello della domanda di costruzione, non ha alcun senso che venga svolta la procedura pianificatoria prima (sul PP) e quella edilizia poi (sulla domanda di costruzione), si può invece ritenere che con l'approvazione del Piano particolareggiato venga rilasciata l'autorizzazione a costruire".*

Evidentemente questa novella legislativa è perfettamente coerente con quanto previsto dall'art. 52 NAPR al di là del fatto che comunque va aggiornato il riferimento agli articoli della legge cantonale. Infine anche la definizione dei parametri attraverso una variante al Piano regolatore rappresenta una soluzione senz'altro applicabile e rappresenta la prassi comune.

In considerazione di quanto sopra si chiede pertanto a questo rispettabile Tribunale di annullare la decisione del C.d.S. e di approvare l'art. 52 NAPR così come proposto dal Consorzio.

8. Vista la complessità delle tematiche in discussione, il Municipio del Gambarogno ritiene fermamente necessario richiedere al lodevole Tribunale cantonale amministrativo un'udienza per incumbenti, nell'ambito della quale si potranno verificare in loco i vari comparti oggetto del presente ricorso. Si ritiene infatti che da parte dell'Autorità cantonale, pur comprendendo la notevole mole di lavoro che è stata investita nella revisione del presente Piano regolatore, si sarebbe potuto esperire dei sopralluoghi con l'Autorità comunale, nel frattempo entrata in carica. Ciò prima di emanare la decisione 21 luglio 2011.
9. Viste le suesposte argomentazioni, l'Autorità municipale del Comune del Gambarogno non può prescindere dal presentare ricorso avverso alla risoluzione governativa no 4082 del 21 luglio 2011.

Si sottolinea nuovamente, e a titolo conclusivo, che la decisione 18 febbraio 2009 adottata dall'Autorità comunale, per il tramite del Consiglio consortile, è il frutto di un lavoro durato più di dieci anni ed è il risultato di riflessioni ponderate e di discussioni con gli Uffici cantonali. La revisione proposta pone l'accento su uno sviluppo soprattutto qualitativo del Comune del Gambarogno e si ritiene che i limitati ampliamenti di zona edificabile proposti, in rapporto all'estensione dell'importante territorio che raggruppa ben otto Sezioni, rientrino appieno nei principi pianificatori espressi dalla LPT, dal PD e dalla LALPT.

Per tutti questi motivi, richiamate la Costituzione Federale e la Costituzione cantonale, le disposizioni della LPT, del PD, della LALPT in merito ai Piani regolatori comunali, nonché ogni altra norma legale applicabile al caso, si chiede a codesto Tribunale cantonale amministrativo di voler così

**g i u d i c a r e:**

1. **Il presente ricorso è accolto. Di conseguenza la decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011 è modificata come da richieste formulate nei considerandi. In particolare:**
  - a. È approvato il PP8 in località “Pianello” a Sant’Abbondio e la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Sant’Abbondio.
  - b. È approvato il PP9 della zona residenziale primaria di Caviano.
  - c. È approvata la zona di completamento del nucleo della Sezione di Caviano e la linea di arretramento proposta dal Consorzio sul fmn 13.
  - d. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Piodé.
  - e. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche della Sezione di Gerra.
  - f. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche lungo la linea ferroviaria della Sezione di Gerra.
  - g. È approvato l’ampliamento di zona edificabile sul fmn 801 della Sezione di San Nazzaro.
  - h. È approvata la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di San Nazzaro.
  - i. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Pianca della Sezione di Piazzogna.
  - j. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche in località Munga della Sezione di Piazzogna.
  - k. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche del fmn 1218 della Sezione di Vira Gambarogno.
  - l. È approvata la zona residenziale semi-intensiva a monte della linea ferroviaria – Sezione Vira Gambarogno.

- m. È approvata la zona alberghiera in località Pianasso – Sezione di Vira Gambarogno.
- n. È approvata la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche a monte del nucleo di Corognola - Sezione di Vira Gambarogno.
- o. È approvata la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino.
- p. È approvata la zona residenziale semi-intensiva lungo via al Trodo.
- q. È approvata la zona residenziale semi-intensiva della Sezione di Magadino.
- r. È approvato l'inserimento in zona edificabile del fmn 208 della Sezione di Magadino.
- s. È annullato l'inserimento d'ufficio della quota 194.50 m/s.l.m. nei Piani grafici e pertanto non viene modificato l'attuale azionamento fintanto che non si saranno esperite le necessarie verifiche e seguite le procedure previste.
- t. È approvato il posteggio P3 – Sezione di Piazzogna.
- u. È approvato il vincolo EP2 – Sede subacquei del Gambarogno della Sezione di Piazzogna.
- v. È approvato il principio di deroga sancito nell'art. 8 NAPR, così come proposto dal Consorzio.
- w. Sono approvate le normative del Piano particolareggiato località "Pianello" Sant'Abbondio PP8 e quelle del Piano particolareggiato della zona residenziale primaria di Caviano PP9. Le stesse, così come proposto dal Consorzio, sono pertanto integrate nell'art. 47 NAPR.
- x. È approvato l'art. 52 NAPR così come proposto dal Consorzio.

2. Protestate spese e ripetibili.

Con ossequio.

**PER IL MUNICIPIO DEL GAMBAROGNO**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Tiziano Ponti

Alberto Codiroli

Si chiede il sopralluogo.

Si richiamano al C.d.S. tutti gli atti pianificatori relativi al Comune del Gambarogno a partire dalla precedente approvazione 1985. Si chiede in ogni caso che vengano presentati almeno i seguenti documenti:

- quelli oggetto della decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011;
- quelli trasmessi il 23 settembre 2009 dal Consorzio Piano regolatore per approvazione;
- la decisione C.d.S. 10 novembre 1992 con relativa documentazione sulla zona residenziale R2 con l'aumento dell'indice di sfruttamento massimo ammesso da 0.4 a 0.5 e l'aumento delle altezze massime con spiegazione sulla relativa modalità di misura.

**Allegati:**

1. Decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011
2. Alcune decisioni governative 25.02.1991 inerenti ad approvazioni pianificatorie negli allora Comuni di San Nazzaro, di Vira Gambarogno e di Magadino
3. Avviso di pubblicazione della decisione C.d.S. 10 novembre 1992 inerente alla zona residenziale R2 con l'aumento dell'indice di sfruttamento massimo ammesso da 0.4 a 0.5 e l'aumento delle altezze massime con relativa modalità di misura
4. Rappresentazione cartografica dei terreni edificabili già edificati e di quelli ancora liberi da edificazioni con tabella superfici edificabili GIS
5. Decisione DATEC 23 giugno 2010 per Gerra Gambarogno inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria
6. Decisione DATEC 23 giugno 2010 per San Nazzaro inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria
7. Decisione DATEC 23 giugno 2010 per Vira Gambarogno inerente al risanamento fonico della linea ferroviaria
8. Estratto PGC 1977 dell'allora Comune di Vira Gambarogno e un rendiconto 7 settembre 2011 dei relativi contributi canalizzazioni pagati per il comparto interessato
9. Decisione della prima Camera civile del tribunale d'appello che con sentenza 11.1997.00205 del 9 aprile 2001 aveva definitivamente stabilito il limite tra la proprietà demaniale e la FGA grazie ad un rilievo eseguito dal geometra
10. Studio sul fabbisogno di posteggi nell'allora Comune di Piazzogna
11. Convenzione 29 dicembre 2006 stipulata tra l'allora amministrazione immobiliare e delle strade nazionali e la Sub Gambarogno