

Numero  
1929

fr

14

Bellinzona  
13 aprile 2022

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

21 APR. 2022

Repubblica e Cantone  
Ticino

---

## Il Consiglio di Stato

vista la richiesta di approvazione del **Piano Particolareggiato (PP) del Comune di Gambarogno – Sezione di Vira,**

presentata dal Municipio il 9 luglio 2020,

visti i ricorsi interposti contro il PP trasmessi per decisione dal Municipio di Gambarogno il 23 novembre 2020, con le relative osservazioni

richiamato l'art. 29 della legge sullo sviluppo territoriale del 1 gennaio 2012 (Lst, RL 701.100),

considera quanto segue.

## SOMMARIO

<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE .....	3
1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO .....	3
1.3. MODIFICA DEL PP, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE.....	3
1.4. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE .....	4
1.5. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	5
1.6. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ .....	6
1.7. PARITÀ DI TRATTAMENTO .....	6
<b>2. CONSIDERAZIONI FORMALI</b> .....	<b>7</b>
2.1. ITER PROCEDURALE .....	7
2.2. COMPONENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	7
2.3. OSSERVAZIONI SUI GEODATI.....	8
<b>3. CONFORMITÀ CON GLI STRUMENTI D'ORDINE SUPERIORE</b> .....	<b>8</b>
3.1. CONFORMITÀ CON IL PIANO DIRETTORE (PD).....	8
3.2. CONFORMITÀ CON IL PROGRAMMA DI AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC).....	8
<b>4. SITUAZIONE PIANIFICATORIA</b> .....	<b>9</b>
<b>5. CONSIDERAZIONI GENERALI</b> .....	<b>9</b>
5.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO .....	9
5.2. CONTENUTO DEL PP .....	9
5.3. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE .....	38
5.4. RICORSI CONTRO IL PP .....	39
5.5. DECISIONE DEI RICORSI .....	40
<b>6. RIASSUNTO DELLE DECISIONI</b> .....	<b>51</b>
6.1. MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI .....	51
6.2. DECISIONI CHE RICHIEDONO UNA VARIANTE DI PR (ART. 29 CPV. 2 LST),.....	51
<b>7. DISPOSITIVO</b> .....	<b>52</b>
<b>8. COMUNICAZIONE</b> .....	<b>54</b>
<b>9. ALLEGATI</b> .....	<b>56</b>

## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE**

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

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

### **1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO**

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

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

La funzione principale del PR è quella di disciplinare in modo dettagliato l'uso del territorio, in conformità con il PD (art. 6 e 26 LPT). Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione ed i vincoli da osservare nell'edificazione e di riservare le superfici necessarie per l'urbanizzazione e per le altre costruzioni per scopi pubblici (cfr. artt. 20, 21 e 23 Lst).

Infine, la procedura d'autorizzazione a costruire (licenza edilizia) traspone l'ordinamento stabilito dal PR al livello di progetto edilizio e risponde quindi allo scopo di verificarne la conformità col PR (art. 22 LPT).

### **1.3. MODIFICA DEL PP, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE**

Il piano particolareggiato (PP) stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico (art. 51 Lst).

Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore. Il piano particolareggiato può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso può essere adottato con la procedura di poco conto (art. 52 Lst).

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

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

Queste modifiche sono adottate dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 27 cpv. 1 Lst).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PP comunali (art. 29 Lst), dispone di un pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997, RL 101.000, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui deve essere lasciato *"il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti"*.

#### 1.4. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE

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

In generale, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità. La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

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

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

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

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

L'art. 15 LPT pone pertanto le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al di sotto di questa soglia l'azzoneamento

è escluso a priori. Non basta, invece, che i requisiti legali siano tutti dati, e in modo chiaro e incontrovertibile, perché l'inserimento in zona edificabile si imponga: un'area, infatti, può avere caratteristiche fisiche tali da poter rispondere alla definizione legale di più zone. Ad esempio, può prestarsi sia all'edificazione, sia all'agricoltura o può contenere valori naturali e paesaggistici che ne impongono la protezione a dispetto delle altre idoneità. Bisogna inoltre considerare che, per la loro funzione eminentemente pianificatoria, i criteri enunciati, di regola, possono riferirsi solo a interi comparti, e non a singole particelle; essi intervengono in una prospettiva generale, d'ordine superiore, che li rende inadeguati a risolvere i problemi attributivi di terreni isolati.

Oltre a quanto sopra esposto, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb; RS 814.01), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.5.

#### **1.5. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE**

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

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

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

Il compito di provvedere affinché nei regolamenti edili o nei piani di utilizzazione dei Comuni siano assegnati i gradi di sensibilità alle zone d'utilizzazione incombe ai Cantoni (art. 44 OIF). In Ticino questa esigenza è stata recepita dall'art. 30 cpv. 1 cifra 7 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst, RL 701.110), secondo il quale il regolamento edilizio attribuisce appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori. In particolare, nelle nuove zone edificabili, devono essere rispettati i valori di pianificazione fissati dal Consiglio federale (art. 23 LPAmb e art. 29 OIF): di conseguenza nuove zone edificabili e nuove zone che richiedono una protezione fonica elevata possono essere delimitate soltanto laddove le immissioni foniche non superano i valori di pianificazione o dove questi valori possono essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv 1 LPAmb).

## 1.6. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

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

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

### a) Base legale

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

### b) Interesse pubblico

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

### c) Proporzionalità

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

## 1.7. PARITÀ DI TRATTAMENTO

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

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. ITER PROCEDURALE**

- a) In data 6 febbraio 2017 il Municipio di Gambarogno ha sottoposto il progetto di PP al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 Lst. Il Dipartimento si è espresso il 6 febbraio 2018.
- b) Il PP in esame è stato posto in consultazione dal 26 settembre 2018 al 25 ottobre 2018 per il periodo di 30 giorni (art. 7 RLst), con il deposito atti presso la cancelleria.
- c) Il PP è stato sottoposto al legislativo comunale con messaggio municipale n. 284 del 24 giugno 2019, unitamente all'esame preliminare (art. 36 cpv. 1 RLst). La Commissione delle opere pubbliche e della pianificazione ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio Comunale che, nella seduta del 19 dicembre 2019, ha adottato il PP (art. 27 cpv. 1 Lst).
- d) In seguito all'adozione, la pubblicazione del PP, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 45 del 5 giugno 2020, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone; ai proprietari fondiari direttamente toccati è stato notificato l'avviso personale (art. 36 cpv. 3 RLst). Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale, dal 10 giugno 2020 al 10 luglio 2020, conformemente all'art. 27 cpv. 2 Lst.
- e) Al Consiglio di Stato sono pervenuti 12 ricorsi contro il PP.
- f) In data 9 luglio 2020 il Municipio ha presentato al Consiglio di Stato domanda di approvazione del PP, unitamente alla documentazione relativa al rispetto della procedura di adozione prevista dalla legge. Successivamente, in data 23 novembre 2020, il Municipio ha trasmesso i ricorsi e le relative osservazioni

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

### **2.2. COMPONENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il PP trasmesso per approvazione è composta dai seguenti atti:

- a) Piano delle zone (1:1'000, marzo 2019);
- b) Piano dell'urbanizzazione (1:1'000, marzo 2019);
- c) Regolamento edilizio (marzo 2019);
- d) Relazione di pianificazione (marzo 2019).

Nell'incarto sono inoltre presenti i seguenti atti illustrativi:

- e) Piano delle zone – Tavola esplicativa (1:1'000, marzo 2019);
- f) Piano dell'urbanizzazione – Tavola esplicativa (1:1'000, marzo 2019);
- g) Fabbisogno posteggi ad uso pubblico – Relazione tecnica (1.10.2014);
- h) Fabbisogno posteggi ad uso pubblico – Piano Perimetro (1.10.2014);
- i) Proposta di progetto – Relazione di progetto (8.10.2014);

- j) Piano Particolareggiato di Vira Gambarogno – Accompagnamento architettonico urbanistico (18.12.2014);
- k) Concetto – Piano 1/4 Situazione generale (8.10.2014, 1:500);
- l) Concetto – Piano 2/4 Complesso “Santomauro” (8.10.2014, 1:500);
- m) Concetto – Piano 3/4 Centro Civico (8.10.2014, 1:500);
- n) Concetto – Piano 4/4 Complesso “P9” (8.10.2014, 1:500);
- o) Determinazione dello spazio riservato alle acque, ai sensi dell’OPAc art. 41 a-c – Rapporto tecnico (1.06.2015)
- p) Determinazione dello spazio riservato alle acque, ai sensi dell’OPAc art. 41 a-c – Piano (1:2'000, 11.05.2015)

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

### **2.3. OSSERVAZIONI SUI GEODATI**

Il Comune ha presentato il PR in forma di geodato. Dal loro esame, risulta che i dati presentati soddisfano i requisiti stabiliti dal modello della Confederazione (artt. 1 cpv. 1, 8 e allegato 1, dell’Ordinanza sulla geoinformazione del 21 maggio 2008, OGI, RS 510.620).

I geodati sono inoltre adeguati in base alla presente decisione.

## **3. CONFORMITÀ CON GLI STRUMENTI D'ORDINE SUPERIORE**

### **3.1. CONFORMITÀ CON IL PIANO DIRETTORE (PD)**

Il PP non solleva alcuna problematica di conformità con la pianificazione direttrice, in particolare per quanto riguarda le rive dei laghi.

### **3.2. CONFORMITÀ CON IL PROGRAMMA DI AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC)**

Il PALoc di terza generazione (PALoc 3) prevede alcune misure che interessano il Comune del Gambarogno ed in particolare il comparto oggetto di esame preliminare:

- P 8 Area di svago e riqualifica paesaggistica: Riva lago Gambarogno (tratta Magadino-Vira);
- ML 8.2 Completamento e messa in sicurezza rete ciclo-pedonale: asse del Gambarogno, segmento Magadino-Vira;
- ML 8.3 Completamento e messa in sicurezza rete ciclo-pedonale: asse del Gambarogno segmento Vira-San Nazzaro.

Il PP in oggetto è coordinato e tiene conto delle misure sopra elencate e costituisce l'attuazione della misura paesaggistica.



#### 4. SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Il Comune del Gambarogno dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 21 luglio 2011 con risoluzione n. 4082. In quell'ambito, il CdS ha approvato il perimetro del Piano Particolareggiato (PP) di Vira Gambarogno e ha rimesso in vigore il PR 85, fintanto che il PP non sarà approvato.

Il Municipio dell'allora Comune di Vira Gambarogno ha inviato, il 25 luglio 2002, per un primo Esame preliminare (EP) una proposta di PP del delta di Vira. Il parere Dipartimentale del 18 giugno 2003 era sostanzialmente favorevole.

Successivamente, in data 6 febbraio 2017, il Municipio ha chiesto un secondo EP in quanto, mediante approfondimenti, ha ritenuto necessario dover aggiornare le disposizioni pianificatorie. Il DT ha espresso il suo parere in data 6 febbraio 2018, mettendo in evidenza gli aspetti critici e quelli che necessitavano di ulteriori approfondimenti.

#### 5. CONSIDERAZIONI GENERALI

##### 5.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO

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

- Divisione delle costruzioni ..... 30.11.2020
- Sezione dell'agricoltura ..... 09.11.2020
- Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ..... 11.11.2020
- Sezione forestale ..... 26.11.2020
- Sezione della logistica ..... 05.11.2020
- Ufficio dei corsi d'acqua ..... 21.06.2021
- Sezione della mobilità ..... 22.09.2021
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 16.11.2020
- Ufficio dei beni culturali ..... 25.05.2021
- Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti ..... 22.10.2021

##### 5.2. CONTENUTO DEL PP

###### 5.2.1. Obiettivi

Il Comune, richiamata la valenza storico/culturale, ambientale e socio-economica del comparto, ha accompagnato il PP con l'elaborazione di concetti architettonici per alcune aree ritenute strategiche al fine di fornire una rappresentazione della loro possibile realizzazione.

Le analisi hanno evidenziato come la Sezione di Vira sia già ora un centro di riferimento per tutto il Gambarogno, pertanto è intenzione del Comune confermare l'importanza di questo insediamento.

A mente del Comune, il PP è l'occasione per valorizzare le peculiarità storico/culturali, naturalistiche e paesaggistiche attraverso operazioni di riordino dei posteggi, di riqualifica delle rive del lago in termini ricreativi/turistici, ma allo

stesso tempo di predisporre le necessarie misure per incentivare la residenza e i commerci.

### 5.2.2. Premessa

Quale premessa è utile ricordare che il tema dell'aumento delle potenzialità edificatorie deve essere messo in relazione alla sua fattibilità temporale legata alle verifiche complessive delle riserve edilizie presenti nel Comune in base al vigente PR. Questo aspetto è parte integrante dei compiti che i Comuni sono chiamati ad ottemperare in base alle disposizioni della scheda R6 del PD che è entrata in vigore lo scorso settembre con la crescita in giudicato della decisione del 21 giugno 2021 del Parlamento sui ricorsi allora interposti da alcuni Comuni.

I Comuni devono quindi compiere dapprima la verifica in termini quantitativi e di riflesso aggiustare il proprio strumento pianificatorio, operando sulla base del programma di azione per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) scelte territoriali che consentano di raggiungere anche obiettivi qualitativi.

### 5.2.3. Aspetti di contenibilità del PP

In questa sede il CdS si trova confrontato con il compito di dover valutare in che misura gli aumenti di indici proposti vadano ad incidere sulla contenibilità del PR rispetto alla situazione esistente. La documentazione all'esame non affronta, infatti, questo aspetto che assume particolare rilevanza per i motivi esposti al punto precedente.

Di seguito viene, quindi, riportato il risultato dell'esame svolto in questa sede, ritenuto che il Comune sarà tenuto a compiere una verifica complessiva del dimensionamento del PR su tutto il territorio comunale, secondo il metodo e i tempi indicati dalla Scheda R6 del PD.

Il calcolo considera le superfici edificabili per le singole zone poste lungo la strada cantonale per le quali si propone un aumento dell'indice di sfruttamento (i.s.), il grado di attuazione dell'i.s. ed il consumo di superficie utile lorda (SUL) per ogni unità insediativa (Ui).

Sulla base dei geodati forniti dal Comune è possibile stimare una contenibilità per questo comparto pari a 218 Ui (vedi figura 1).

PP adottato	SEN m2	I.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/UI effettiva m2	Unità insediative Ui
Zona residenziale - turistica	7'045	0.8	80%	4'509	55	82
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 252)	2'680	1.4	80%	3'002	55	55
Zona residenziale intensiva speciale res primaria	3'278	1.4	80%	3'671	55	67
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 347)	746	1.4	80%	836	55	15
	<b>13'749</b>	-	-	-	-	<b>218</b>

Fig. 1: Contenibilità comparto lungo la cantonale PP adottato

Quale elemento di valutazione della contenibilità teorica del PR il CdS fa riferimento ai parametri definiti dalla scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili. Su queste basi sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- un Grado di attuazione (GA), che indica la saturazione massima prevedibile dell'edificazione in una zona edificabile pari all'80%;
- un consumo di SUL calcolato in base all'indice di sfruttamento;
- una ripartizione percentuale tra utilizzo residenziale e lavorativo della SUL fissata nella scheda R6.

Per capire se il potenziale edificatorio del comparto è commisurato al prevedibile sviluppo per i prossimi 15 anni, il dato andrebbe confrontato con una prognosi che deve essere il risultato ponderato di più fattori svolto alla scala comunale. Tale esercizio andrà effettuato con il calcolo complessivo che i Comuni sono chiamati a compiere ai sensi della scheda R6.

In questa sede ci si limita quindi a confrontare tale prognosi con lo stato attuale e con il PR (PR 85) oggi in vigore.

In base ai dati a disposizione, ad oggi il comparto esaminato dispone di 17'132 m<sup>2</sup> di SUL che, utilizzando i medesimi parametri del PP adottato, darebbe luogo a 311 UI (vedi figura 2).

Situazione esistente	SUL esistente m <sup>2</sup>	SUL/UI	Unità insediative UI
Zona residenziale - turistica	6'627	55	120
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 252)	4'891	55	89
Zona residenziale intensiva speciale res primaria	4'401	55	80
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 347)	1'213	55	22
	<b>17'132</b>	-	<b>311</b>

Fig. 2: Contenibilità comparto lungo la strada cantonale con la SUL esistente.

In realtà, in base ai dati statistici di cui si dispone, nel comparto vi sono 62 abitanti e 16 addetti.

Le medesime superfici, in base agli indici edificatori del PR in vigore (PR 85), potrebbero disporre invece di 139 UI (vedi figura 3).

PR 85	SEN	I.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/Ui effettiva m2	Unità insediative UI
Zona residenziale - turistica	7'045	0.8	80%	4'509	55	82
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 252)	2'680	0.6	80%	1'286	55	23
Zona residenziale intensiva speciale res primaria	3'278	0.6	80%	1'573	55	29
Zona residenziale intensiva speciale res primaria (fmn 347)	746	0.5	80%	298	55	5
	<b>13'749</b>	-	-	-	-	<b>139</b>

Fig. 3: Contenibilità comparto lungo la strada cantonale secondo il PR 85

Lo stato dell'edificazione esistente consentirebbe, pertanto, l'insediamento di un numero maggiore di UI rispetto a quanto sia consentito con una nuova edificazione entro i parametri del PR in vigore come pure entro quelli del PP in esame.

Questi valori sono calcolati con il PR a saturazione, mentre a 15 anni la mobilitazione delle riserve, in applicazione dei parametri della scheda R6, porterebbe ad un aumento di 4 abitanti.

Dal profilo quantitativo si può pertanto concludere che il dimensionamento del PR a 15 anni per il comparto in esame non costituisce un aggravio sul dimensionamento dello stesso. Ci si può tuttalpiù interrogare in quali comparti e situazioni la pianificazione in esame potrà comportare un effettivo mutamento sul quadro urbanistico definito non tanto dal PP previgente, ma piuttosto dallo stato dell'edificazione.

#### 5.2.4. Passeggiata e sentiero a lago

##### **Proposta del Comune**

I percorsi lungo la riva del lago sono ritenuti l'elemento di coesione urbanistica principale del comparto del delta. Il Rapporto di pianificazione descrive la realizzazione del sentiero a lago da ovest fino alla sponda sinistra del delta della Vadina, mediante la messa a dimora di materiale con un percorso che si snoda sul demanio cantonale. Il sentiero proseguirebbe poi lungo una fascia a lago adiacente alla strada cantonale, priva di elementi urbanistici particolari. Lungo lo stesso tratto, ma sulla strada cantonale, il Comune prevede la realizzazione di un marciapiede ciclopedonale di 2.50 m; in questo modo il sentiero a lago, che prosegue fino ad Alabardia, avrebbe una funzione di svago e permetterebbe un rimodellamento della riva con miglioramenti paesaggistici-naturalistici. Il Comune non prospetta soluzioni per l'attraversamento del delta della Vadina data la particolare qualità naturalistica del delta e le quote che esporrebbero eventuali manufatti a pericolo di alluvionamento.

A differenza di quanto presentato in EP dal Municipio, il Comune sceglie di non determinare la continuazione della passeggiata del porto verso Magadino e del sentiero di svago che dal Delta della Vadina prosegue verso ovest. In particolare, la realizzazione di un sentiero lungo la riva del lago dal Delta verso ovest non pare necessaria nella misura in cui è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la strada cantonale, opera prevista dal PALoc 3.

In corrispondenza del mappale no. 313, il tracciato della passeggiata a lago mantiene una distanza di m 2.00 dal limite del bosco accertato, l'estensione dell'area destinata al percorso risulta di conseguenza più larga rispetto alla sezione del percorso (m 2.50). Per questa ragione, il ciglio nord della passeggiata e il limite del bosco devono essere mantenuti a verde ammettendo unicamente la posa di panchine.

Il tracciato lungo il confine nord del mappale no. 313 comporta la diminuzione di superficie agricola che richiede una compensazione ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo.

In conformità agli art. 8-13 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) del 19 dicembre 1989 il Municipio di Gambarogno ha effettuato il calcolo del compenso agricolo (contributo pecuniario sostitutivo). Tale compenso è stato oggetto di verifica da parte del CdS che si è espresso con preavviso vincolante n. 1365 del 20 marzo 2019 stabilendo il compenso pecuniario come riportato nella tabella seguente:

Comune	Valore sottrazioni Fr.	Aliquota di riduzione %	Contributo pecuniario netto Fr.
Gambarogno Sezione Vira	12'025	15.00	10'221

Nella seduta del Consiglio Comunale del 19 dicembre 2019 è stato votato un credito per il compenso agricolo di 10'221.00 Fr.; il credito stanziato risulta sufficiente.

### ***Esame di merito***

La passeggiata a lago si sviluppa dal delta della Vadina fino al fmn 225 (provenendo da ovest). Il Comune ha rinunciato a porre il vincolo di passeggiata a lago, dal fmn 225 verso il delta di Magadino, e del sentiero a lago, dal delta della Vadina verso ovest.

Il CdS condivide le considerazioni del Comune per quanto riguarda il tracciato del sentiero a lago verso ovest, poiché il progetto stradale in elaborazione con pista ciclopedonale (misura di PALoc) garantisce il collegamento necessario. Il CdS approva il tracciato proposto dal Comune.

## **5.2.5. Il complesso deltizio**

### ***Proposta del Comune***

L'area del delta è particolarmente strategica per la sua vocazione ricreativa e turistica. Sulla sponda sinistra sono ubicati il campeggio, un ristorante e la struttura di servizio del bagno spiaggia; sulla sponda destra vi è un ampio fondo agricolo (fmn 313).

Il Comune intende valorizzare le attività esistenti nell'ambito di una gestione coordinata dei diversi servizi. In tal senso viene assegnata al ristorante una funzione centrale di servizio, così come al campeggio e al bagno pubblico.

Sulla sponda sinistra del fiume è proposta l'istituzione di una zona per il tempo libero - che comprende il campeggio/ristorante con alloggio e il lido comunale e sulla sponda destra la codifica della zona agricola.

In particolare, il Comune ritiene che l'altezza massima stabilita in m 205.00 s.l.m. alla gronda e m 207.00 s.l.m. al colmo sia idonea. La quota della strada è di ca. m 197.80 s.l.m. per cui l'altezza massima alla gronda rispetto alla strada è pari a ca. m 7.20. La linea di arretramento a valle corrisponde al limite della terrazza del ristorante esistente al cui piede vi è una quota di ca. m 196.70 s.l.m.. L'edificio in quel punto potrà avere un'altezza massima alla gronda pari a ca. m 8.30.

Il Comune ha tenuto conto delle esigenze operative in particolar modo di quelle del ristorante che necessita di una altezza dei locali maggiore rispetto agli spazi residenziali.

### ***Esame di merito***

Per quanto riguarda la codifica del campeggio non si hanno osservazioni, in quanto conferma lo stato esistente.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare un nuovo edificio di ristorante con alloggio, il CdS condivide la proposta. Lo spazio a disposizione sul delta della Vadina è limitato e si ritiene pertanto giustificato concentrare l'edificazione verso la strada in modo da mantenere libero lo spazio deltizio. Per quanto riguarda l'altezza dell'edificio, a seguito del ricorso n. 9, al quale si rimanda, il CdS modifica l'art. 19 del Regolamento imponendo il tetto piano per la nuova costruzione (vedi anche cap. 5.2.22).

Per quanto riguarda la zona agricola del fmn 313, il CdS osserva che a seguito dell'Esame preliminare dipartimentale, il Comune ha rivisto la proposta comunale di estensione del lido, proponendo in questa sede la conferma della zona agricola sul fmn 313. Il CdS condivide e approva la proposta del Comune.

## **5.2.6. Ristorante, centro tennis e belvedere-ristorante**

### ***Proposta del Comune***

Il ristorante e il centro tennis sono ubicati in corrispondenza del mappale n. 253, fondo che l'allora Comune di Vira aveva acquistato con il contributo cantonale. Richiamate le richieste cantonali fatte a suo tempo, il Comune ha voluto verificare, tramite un progetto architettonico preliminare, la possibilità di mettere in relazione questo fondo con il lago. Tale progetto è stato la base di riferimento per stabilire le principali regole pianificatorie e gli obiettivi urbanistici per questo comparto.

In particolare, si prevede che la facciata nord del corpo ristorante appoggi alla quota della passeggiata a lago e al suo interno siano previsti i collegamenti verticali (rampa scale e lift). Essi portano alla quota tennis con un'uscita intermedia in corrispondenza della terrazza belvedere, ricavata dall'esistente terrazzo attualmente incolto. In questo modo viene garantita la possibilità di raccordare la quota strada cantonale con la quota lago permettendo l'accesso anche a motulesi.

Il Comune sottolinea l'importanza dell'offerta del tennis in qualità di fattore di forte attrattività del luogo. Individuando e codificando la relazione con il lago attraverso il corpo di collegamento che permette di raccordare pedonalmente la quota tennis con il porto e la valorizzazione del terrazzo intermedio, il Comune ritiene di aver

ottemperato alle condizioni stabilite per l'accesso al sussidio cantonale nell'ambito dell'acquisto fatto a suo tempo.

### ***Esame di merito***

Il Comune ha mantenuto, nonostante l'esame preliminare dipartimentale negativo, la proposta di consolidare nel proprio strumento pianificatorio il campo da tennis esistente invece della zona AP-EP verde pubblico discendente a lago del PR in vigore. Si ricorda che il fmn 253, sul quale sono situati i campi da tennis, è stato acquistato grazie ad un contributo cantonale con lo scopo di rendere quest'area fruibile al pubblico. Per questa ragione, contributo finanziario e destinazione d'uso del fondo risultano essere strettamente interconnessi.

Essendo in ogni caso, quella di destinare il fondo a campi da tennis, una scelta compiuta in ragione dell'autonomia comunale in materia, il CdS approva la zona per il tempo libero – Belvedere e centro tennis. Tuttavia, il sussidio per la parte che non ottempera alle condizioni necessarie per l'ottenimento dello stesso deve essere restituito (vedi capitolo successivo).

### ***Sussidio cantonale***

Con decisione del 17 dicembre 2002 il Consiglio di Stato ha approvato il vincolo AP-EP - Verde pubblico discendente sul lago per il fmn 253 di Vira Gambarogno.

Con risoluzione del 19 aprile 2005 il Consiglio di Stato ha concesso all'allora Comune di Vira Gambarogno un finanziamento di CHF 500'000 quale sussidio per l'acquisto del fmn 253, allo scopo di promuovere la sistemazione e l'utilizzo pubblico di tale sedime lungo la riva del Verbano, riconoscendo l'importanza di salvaguardare e valorizzare le rive dei laghi, assicurandone la pubblica fruizione.

Al momento dell'acquisto il fondo era occupato da due campi da tennis che avrebbero dovuto essere eliminati per fare spazio a un'area verde. Tuttavia l'area verde non è mai stata realizzata. Ad oggi sono ancora presenti i campi da tennis. Il Comune, ritenendo che i campi da tennis siano un'offerta importante e un elemento di attrattività fondamentale per il luogo, prevede il mantenimento del centro tennis e la realizzazione di un belvedere sul fmn 253.

Dal 1° gennaio 2022 l'art. 25a LDP è stato abrogato e integrato nell'art. 79 LST, in quanto la competenza per regolare l'acquisizione e la sistemazione di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi risulta tecnicamente e sistematicamente legata alla LST. Con la nuova disposizione si vuole incentivare la partecipazione dello Stato all'acquisto di questi sedimi da parte del Comune, in particolare quei terreni destinati a realizzare o a completare le passeggiate o i sentieri a lago definiti a piano direttore (Mess. n. 7630 modifica LST, pag. 15).

La Lsuss è applicabile a tutti i sussidi cantonali (art. 2) e ha per scopo l'armonizzazione dei principi e delle disposizioni comuni che presiedono la loro concessione (art. 1 cpv. 1).

L'art. 18 cpv. 1 Lsuss prevede che se un oggetto sussidiato è sottratto al suo scopo o viene alienato, l'istanza esecutiva competente rifiuta il versamento del sussidio ed esige la restituzione degli importi versati riducendo la pretesa proporzionalmente al periodo di utilizzazione conforme. La giurisprudenza ha avuto modo di ritenere giustificata la restituzione dell'aiuto finanziario sulla base dell'art. 18 Lsuss, nel caso in cui anche se un fondo non è stato destinato ad altra

utilizzazione, il suo disuso – o altro uso nel nostro caso – sul lungo periodo non corrisponde allo scopo per cui era stato originariamente concesso il sussidio cantonale (STA 52.2011.267 del 05.02.2015 consid. 5.1).

Giusta l'art. 19 cpv. 1 Lsuss la decisione di rifiuto del versamento e di restituzione del sussidio deve, di regola, essere preceduta dall'assegnazione di un termine perentorio, sino ad un massimo di trenta giorni, per adempiere o ripristinare la destinazione conforme. Riferendosi per analogia all'art. 108 CO, la fissazione di un termine per l'adempimento della prestazione al debitore in mora non è necessaria, in particolare, quando dal comportamento di quest'ultimo risulti che sarebbe inutile.

Secondo l'art. 20 Lsuss il diritto alla restituzione dei sussidi si prescrive in dieci anni e la prescrizione inizia a decorrere dal giorno in cui l'istanza esecutiva competente ha avuto conoscenza del motivo della restituzione.

In concreto, il Cantone ha concesso il sussidio allo scopo di promuovere la sistemazione e l'utilizzo pubblico del fmn 253 posto lungo la riva del Verbano, pertanto nel 2002 a piano regolatore il fondo era stato attribuito alla destinazione AP-EP - Verde pubblico discendente sul lago. L'area verde prevista non è mai stata realizzata, anzi con l'inoltro della variante in esame è chiaro che il Comune intende attribuire il fondo all'utilizzo del centro tennis e belvedere, sottraendolo al suo scopo originario. Una diffida sarebbe dunque inutile. Di conseguenza si giustifica la restituzione dell'aiuto finanziario concesso dal Consiglio di Stato, ai sensi dell'art. 18 Lsuss.

Considerato che, giusta l'art. 18 cpv. 1 Lsuss, la pretesa da restituire va ridotta proporzionalmente al periodo di utilizzazione conforme e che il fondo in questione non è mai stato utilizzato conformemente al suo scopo, si giustifica la restituzione totale del sussidio (cfr. STA 52.2011.267 del 05.02.2015 consid. 6).

Nel caso di specie, si può ritenere che il Cantone ha saputo del motivo di restituzione al più presto con l'inoltro della documentazione per l'esame preliminare del presente PP, ovvero il 6 febbraio 2017, pertanto il diritto alla restituzione non è ancora prescritto.

Il CdS è quindi tenuto a chiedere una restituzione, se non integrale, almeno parziale, dell'importo concesso per la realizzazione del verde pubblico discendente sul lago. Infatti, solamente una parte esigua della superficie adempie ai criteri necessari affinché possa essere interamente finanziata, ovvero essere verde e fruibile all'intera popolazione.

Nel caso specifico, il fmn 253 consta in totale di 2'591 mq. In base ai dati del progetto che accompagna il PP si può evincere che 200 mq rimarranno verdi e aperti al pubblico, il resto sarà destinato a campi da tennis, posteggio ed edificio (ristorante), ovvero superfici che non adempiono ai criteri di cui sopra.

Escludendo quindi le superfici verdi dal calcolo proporzionale, il Comune di Gambarogno dovrà rifondere al CdS una somma pari a Fr. 461'400.



### **5.2.7. Valorizzazione comparto Gabbi/Pozzasc/Ragno**

#### ***Proposta del Comune***

Il comparto Gabbi/Pozzasc/Ragno è costituito dai fondi a monte della linea ferroviaria, oggi attribuiti in parte alla zona edificabile R2 e in parte fuori zona edificabile.

Il Comune individua e riconosce le qualità naturalistiche e paesaggistiche del comparto, che vengono tradotte in zone di protezione specifiche:

- una zona di protezione della natura locale del delta e del corso d'acqua della Vadina (ZPNL1), disciplinata dall'art. 27 del Regolamento edilizio, in cui si regolamentano interventi e utilizzazioni ammessi;
- una zona di protezione del paesaggio (ZPP6), disciplinata dall'art. 28 del Regolamento, che abbraccia le fasce laterali del torrente Vadina fino alla foce e una zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche, disciplinata dall'art. 17 del Regolamento. Il comparto, caratterizzato da orti, superfici prative e muri a secco, merita certamente di essere tutelato. Il Comune mantiene l'edificabilità, sovrapposta alla zona di protezione del paesaggio, dei fondi sulla sponda destra del torrente.

Sulla sponda sinistra del torrente, il Comune propone la delimitazione di due zone per attrezzature pubbliche: acquedotto e magazzino comunale (di cui si dirà al cap. 5.2.18).

#### ***Esame di merito***

Il CdS concorda e approva la proposta di delimitazione e di disciplina della Zona di protezione della natura locale e della Zona di protezione del paesaggio proposte dal Comune.

Per quanto riguarda le due zone di carattere pubblico si rimanda al cap. 5.2.18 relativo alle zone di pericolo; mentre per la zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche si rimanda al cap. 5.2.13.

### **5.2.8. Il nucleo storico e la zona di completazione del nucleo**

#### ***Proposta del Comune***

Il nucleo storico della Sezione di Vira si presenta ancora ben conservato, in particolare nella parte a valle della strada cantonale, rispetto a quella a monte in cui si riconoscono puntualmente alcuni edifici di valore storico. Il nucleo di Vira presenta ancora un'importante presenza di residenza primaria e questo contribuisce ad assicurare una certa vitalità sociale, rafforzata inoltre dai diversi eventi che si svolgono nelle piazze e nei viottoli.

La proposta mira alla conservazione del nucleo attribuendogli una protezione Grado I (art. 10 del Regolamento edilizio), secondo la tipologia di classificazione dei nuclei storici del Gambarogno. In relazione alla parte a monte della strada cantonale, oltre ad una completazione puntuale del tessuto urbano, si propone un'estensione del nucleo storico (Zona di completazione, art. 11 del Regolamento edilizio) verso ovest in corrispondenza di alcuni mappali in parte già edificati.

Il comparto è particolarmente delicato nella misura in cui esso presenta quote e morfologie diversificate. In particolare l'edificio in corrispondenza del fmn 250 è

ubicato sulla strada cantonale, quindi ad una quota inferiore rispetto agli altri edifici che si pongono ad una quota analoga a quella del nucleo principale, più elevata. D'altra parte l'edificio sul fmn 250 rappresenta il limite storico del nucleo verso Ovest, ritenuto che il cantiere nautico, ex tessitura, è stato costruito successivamente.

Questo comparto viene assegnato alla Zona di completazione del nucleo con obbligo di Piano di quartiere e nel rispetto delle linee di allineamento e arretramento stabilite dal Piano delle zone. Da un punto di vista tipologico il Regolamento riprende sostanzialmente quanto previsto dalle Norme del Piano regolatore generale in vigore. Il Piano di quartiere (PQ) dovrà per contro permettere di valutare alcuni aspetti, in particolare per quanto riguarda le altezze e l'organizzazione comunitaria dei posteggi che dovranno essere interrati.

### ***Esame di merito***

Il CdS condivide la proposta del Comune di inserire il nucleo di Vira tra i nuclei originari (grado I). In questo vengono, infatti, imposte misure di tipo conservativo, ad eccezione degli stabili sui fmn 291 - in modo da portare l'edificio ad allinearsi a quelli adiacenti - e 230 - per portare una riqualifica del comparto - per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle linee di arretramento stabilite nel Piano delle zone. Anche le citate eccezioni si giustificano in funzione di un ordine urbanistico atteso.

Per quanto riguarda la zona di completazione del nucleo, si ricorda che per porre un vincolo di Piano di quartiere è necessario ossequiare alle disposizioni di Legge che recitano "il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi" (art. 54 cpv. 3 LST); "i parametri edilizi minimi e massimi sono le prescrizioni riguardanti le altezze, le distanze e gli indici" (art. 76 cpv. 2 RLST).

La proposta al vaglio prevede il vincolo di PQ, senza tuttavia stabilire l'altezza degli edifici, che costituisce uno dei parametri indispensabili a livello normativo. Inoltre, non sono stati individuati i necessari criteri qualitativi da rispettare per l'elaborazione del PQ.

In assenza di questi elementi il CdS non può approvare il vincolo di PQ per la zona di completazione del nucleo di cui all'art. 11 del Regolamento edilizio (vedi cap. 5.2.22).

Il comparto costituisce tuttavia un elemento urbanistico di transizione tra il nucleo e la zona residenziale intensiva che è separata dalla strada di servizio. Il riferimento urbanistico per la zona di completazione è chiaramente il nucleo sia per quanto riguarda i parametri edilizi sia per la tipologia degli edifici. La stessa infatti si trova in contiguità al nucleo storico. Il parametro relativo all'altezza è necessario e non può essere omesso in ogni caso. Ritenuto che in base al PR in vigore queste superfici hanno un'altezza di 10.00 m alla gronda e 12.00 m al colmo e come la stessa sia ritenuta idonea e compatibile con il nucleo adiacente, il CdS mantiene in vigore il parametro relativo all'altezza completando d'ufficio l'art. 11 del Regolamento edilizio (vedi cap. 5.2.22).

## 5.2.9. La porta est di entrata al nucleo storico

### ***Proposta del Comune***

Il Comune codifica, in corrispondenza dell'attuale posteggio pubblico sul fmn 213 - attribuito a posteggio in base al PR in vigore - la porta d'entrata est al nucleo di Vira Gambarogno con la definizione di importanti potenzialità edificatorie a scopi residenziali.

Si tratterebbe di una zona edificabile di interesse comunale (ZEIC) per appartamenti primari e posteggio coperto di interesse pubblico (capienza 30 stalli). La proposta è stata accompagnata da uno studio urbanistico di base per testare la possibilità di far coincidere esigenze abitative e di fabbisogno di posteggi pubblici.

I progetti preliminari avrebbero evidenziato l'effettiva possibilità di abbinare una struttura residenziale, ad abitazione primaria, con posteggi pubblici con l'obiettivo di aumentare la residenza primaria.

Il Comune propone inoltre l'attribuzione del fmn 212 a zona residenziale intensiva speciale (i.s. 1,4; altezza massima 15.00 alla gronda, altezza massima 17.00 m al colmo, altezza minima 12.00) e di quella del comparto tra la nuova zona per scopi pubblici e il nucleo alla zona intensiva speciale – Area destinata alla residenza primaria (i.s. 1,4; altezza massima 15.00 alla gronda, altezza massima 17.00 m al colmo, altezza minima 12.00), oggi entrambi attribuite alla zona residenziale intensiva – PR85 (i.s. 0,6 e altezza massima di 10.00 m alla gronda e 12.00 m al colmo).

### ***Esame di merito***

Da un punto di vista paesaggistico, il parcheggio pubblico attuale costituisce uno spazio libero, ben definito dai muri perimetrali in pietra, al termine del quale inizia l'edificato del nucleo. La realizzazione di un lungo edificio a monte della strada cantonale al posto dello spazio libero genererebbe un continuum di edifici che costeggiano la strada da Magadino. L'ubicazione del fondo, "schiacciato" tra la strada cantonale e la ferrovia, non è particolarmente idonea per operazioni di sviluppo abitativo.

Ritenuto come la contenibilità del PR del Comune del Gambarogno sia già ben al di sopra delle necessità di sviluppo per i prossimi 15 anni, ogni proposta di aumento significativo delle potenzialità edificatorie deve necessariamente confrontarsi con questo dato. Il Rapporto, non presenta un'analisi di fabbisogno di alloggi a sostegno della proposta e come la stessa possa giustificarsi in ordine ad esigenze di sviluppo socioeconomico del Comune.

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva la zona edificabile di interesse comunale (ZEIC), il rispettivo punto 10 dell'art. 23 e il vincolo di posteggio coperto all'art. 39 RE (vedi cap. 5.2.22 e Allegato 1). Il CdS mantiene in vigore il PR vigente.

Per quanto riguarda l'attribuzione del fmn 212 a zona residenziale intensiva speciale si ritiene che, per coerenza pianificatoria rispetto al limite del Piano Particolareggiato, anche questo fondo debba essere attribuito alla residenza primaria. Non si comprende e nemmeno viene giustificata l'eccezione di questa scelta (creando addirittura una zona specifica per questo fondo) rispetto a quella che coinvolge tutti gli altri fondi attribuiti alla "zona residenziale intensiva speciale – Area destinata alla residenza primaria" che si trovano a monte della strada

cantonale. Infatti, il limite del PP corrisponde, al comparto in cui il Comune intende promuovere una densificazione e uno sviluppo di destinazioni primarie. Una simile opzione si manifesta quindi come una scelta arbitraria e priva di giustificazione.

Ritenuto che nella fattispecie il ritorno degli atti al Comune costituirebbe un'inutile aggravio procedurale, il CdS provvede ad attribuire d'ufficio il fmn 212 alla zona residenziale intensiva speciale – area destinata alla residenza primaria, giacché questa risulta di tutta evidenza l'unica opzione possibile (vedi Allegato 2). Il CdS stralcia di conseguenza l'art. 14 RE.

I proprietari dei fondi sono soggetti a dei "vantaggi rilevanti" ai sensi dell'art. 92 e segg. LST in quanto vi è una modifica del piano d'utilizzazione che comporta un aumento di più di 0,2 dell'indice di sfruttamento. Il Municipio, ai sensi dell'art. 95 LST, dovrà quindi incaricare un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo che dovrà poi essere notificato ai proprietari dei terreni interessati, con l'indicazione dei rimedi di diritto.

#### **5.2.10. La porta ovest di entrata al nucleo storico**

##### ***Proposta del Comune***

Per il fondo attualmente occupato dal cantiere nautico (fmn 252) e per il fmn 347, il Comune propone l'attribuzione alla zona residenziale intensiva speciale – area destinata alla residenza primaria. Per il fmn 252 propone anche un vincolo di posteggio coperto (art. 13 Regolamento edilizio).

In base al risultato del progetto preliminare elaborato come studio di base per la variante pianificatoria, è stata delimitata una linea di arretramento sulla strada al fine di evitare l'edificazione di una stecca continua a volume unico mediante prescrizioni specifiche. Il progetto ha evidenziato un possibile scenario edificatorio composto da un edificio articolato nelle volumetrie e delle rotture dell'allineamento che permette la realizzazione di slarghi arredati lungo la strada cantonale.

Rispetto allo studio preliminare, considerando le osservazioni dipartimentali e quelle pervenute nell'ambito del deposito pubblico degli atti, il Comune ha deciso di rinunciare alla realizzazione di un edificio emergente in corrispondenza del limite ovest del comparto. L'impatto volumetrico per rapporto allo skyline prevalente è parso eccessivo.

Il progetto preliminare ha permesso di tradurre in normativa la realizzazione di una struttura che per impianto riprenda il tessuto urbanistico del nucleo nell'ambito di una lettura architettonica contemporanea. Nell'edificio è predisposta la realizzazione di un posteggio coperto di interesse pubblico nell'ambito di un accordo preliminare tra il Comune e il proprietario privato.

In base al PR in vigore il comparto del cantiere nautico è attribuito alla zona residenziale intensiva con un i.s. pari a 0,6, un'altezza massima di 10 m alla gronda e 12 m al colmo e un i.o. del 30%.

Il fmn 347 è attribuito alla zona residenziale estensiva con un i.s. pari a 0,5, un'altezza massima di 9 m alla gronda e di 11 m al colmo e un i.o. del 30%.

##### ***Esame di merito***

Per quanto riguarda il fondo occupato dal cantiere nautico, il Comune propone un aumento dell'indice di sfruttamento, che va a codificare lo stato attuale ed è frutto

di una traduzione urbanistica di un progetto architettonico sviluppato al fine di riqualificare il comparto in armonia con il nucleo adiacente.

Da un punto di vista urbanistico e paesaggistico la proposta è nel complesso sostenibile. A seguito dell'EP il Comune ha infatti rivisto alcuni aspetti tra cui la rinuncia dell'edificio emergente di testa ed ha codificato in norma specifiche prescrizioni volte a garantire la realizzazione di quanto sviluppato dal progetto architettonico che accompagna la documentazione pianificatoria. Tali prescrizione, anche in assenza di un PQ obbligatorio, diventano garanti della qualità auspicata per questo comparto.

Per quanto riguarda la proposta relativa al fmn 347, il CdS osserva come il fondo confini a sud e ad ovest con la zona semi-intensiva (i.s. 0,5; h 8.5 – 10.5 m; i.o. 40%) e come lo stesso si configuri come un'eccezione all'interno del comparto di riferimento ciò al fine di sanare lo stato dell'arte. Di fatto, per coerenza pianificatoria lo stesso dovrebbe essere assegnato alla zona residenziale semi-intensiva – Area destinata alla residenza primaria.

Per entrambe le proposte pianificatorie è condiviso il vincolo di residenza primaria che il Consiglio Comunale ha adottato. Tale vincolo risulta essere coerente con la strategia applicata su tutto il territorio comunale sviluppata già nella revisione del PR nell'ambito della quale il Comune poneva chiari criteri di determinazione dei comparti votati alla residenza primaria. Sicuramente la porta ovest del PP di Vira Gambarogno rientra tra i comparti strategici in cui "individuare delle zone destinate alla residenza primaria nelle zone adiacenti i nuclei storici, nelle zone a forte presenza di infrastrutture pubbliche e servizi, nei comparti dove è già rilevante la presenza di residenza primaria".

Sempre per entrambe le proposte i proprietari dei fondi sono soggetti a dei "vantaggi rilevanti" ai sensi dell'art. 92 e segg. LST in quanto vi è una modifica del piano d'utilizzazione che comporta un aumento di più di 0,2 dell'indice di sfruttamento, che da 0,5/0,6 passa a 1,4.

Il Municipio, ai sensi dell'art. 95 LST, dovrà quindi incaricare un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo che dovrà poi essere notificato ai proprietari dei terreni interessati, con l'indicazione dei rimedi di diritto.

Sulla base di quanto espresso, il CdS approva le proposte pianificatorie.

#### **5.2.11. La zona residenziale-turistica**

##### ***Proposta del Comune***

All'entrata est di Vira, il Comune propone il cambio di destinazione d'uso dei fondi adiacenti il comparto pubblico da zona residenziale semi intensiva con prescrizioni speciali (i.s. pari a 0,5; h massima 9,00 ml alla gronda e 11,00 ml al colmo; i.o. pari al 20%) a zona residenziale turistica (i.s. pari a 0,8 con supplemento di 0,2 per strutture alberghiere; h massima 12,00 ml alla gronda e 14,00 al colmo misurati dalla strada cantonale; i.o. pari al 40%).

Si propone quindi un incremento dei parametri edificatori per il comparto con l'obiettivo di promuovere l'attività alberghiera. La proposta, che prevede un supplemento di potenzialità edificatorie in caso di realizzazione di strutture a scopo turistico è volta a stimolare la realizzazione di un'offerta di posti letto che non

rientrano nell'ambito della Legge sulle residenze secondarie ritenuta la predisposizione all'albergheria del sito per la sua posizione verso il lago.

Da un punto di vista paesaggistico l'edificabilità del comparto viene arretrata dal lago limitatamente al terrazzo quota strada. In questo modo, la conformazione dei fondi non comporta una perdita di potenzialità costruttive, ma solo una differente distribuzione. Al fine di garantire una scalarità dei volumi edificati, alla zona viene assegnata un'altezza massima di m 12.00, ovvero un piano in meno rispetto a quanto previsto a monte della strada cantonale. Il Comune segnala infine che all'interno del comparto viene individuato un complesso di edifici contigui di particolare pregio paesaggistico che merita di essere salvaguardato.

### ***Esame di merito***

Al fine di garantire un corretto inserimento delle volumetrie nel contesto territoriale, il Comune ha stabilito delle linee di arretramento entro le quali dovranno obbligatoriamente essere realizzati gli edifici. In questo modo viene garantito lo spazio libero verso il lago, concentrando le potenzialità edificatorie lungo la strada cantonale. Il Comune ha inoltre posto un vincolo di conservazione nella tipologia degli stabili che si affacciano sul lago all'interno della zona.

Il CdS condivide la proposta. Anche in questo caso, tuttavia, è necessario confrontarsi con un incremento di indice di sfruttamento (da 0,5 a 0,8) che nel caso di contenuti alberghieri può godere di un ulteriore aumento.

I fondi sono soggetti quindi a dei "vantaggi rilevanti" ai sensi dell'art. 92 e segg. LST in quanto vi è una modifica del piano d'utilizzazione che comporta un aumento di più di 0,2 dell'indice di sfruttamento, che da 0,5 passa a 0,8 o 1 in caso di contenuti alberghieri.

Il Municipio, ai sensi dell'art. 95 LST, dovrà quindi incaricare un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo che dovrà poi essere notificato ai proprietari dei terreni interessati, con l'indicazione dei rimedi di diritto.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS approva le proposte pianificatorie.

Si segnala che nel Piano delle zone viene indicato il vincolo di residenza primaria mentre nell'art. 12 del Regolamento e nel Rapporto di pianificazione il vincolo di residenza primaria non viene menzionato. Trattandosi di un errore formale, il CdS modifica d'ufficio la dicitura in legenda del Piano delle zone.

## **5.2.12. Zona residenziale estensiva speciale**

### ***Proposta del Comune***

La zona residenziale estensiva speciale comprende i fondi ubicati a lago sul lato est del PP. Si tratta di fondi edificati che confinano a est con la zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali (PR85) e a ovest con la zona turistica – residenziale.

In base al PR in vigore i fondi si trovano in Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali (i.s. 0,3; h massima 7.00 m alla gronda e 9.00 m al colmo; i.o. 20%).

### ***Esame di merito***

La proposta si inserisce correttamente rispetto alle destinazioni d'uso e ai parametri edificatori dei fondi adiacenti.

Rispetto al PR in vigore non sono previste modifiche significative dei parametri edificatori.

Il CdS condivide e approva la proposta.

## **5.2.13. Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche**

### ***Proposta del Comune***

La superficie interessata dalla proposta pianificatoria è il comparto che comprende il versante della sponda destra della Vadina. Il Comune propone un'edificabilità estensiva, imponendo il rispetto e la salvaguardia degli elementi naturalistici e paesaggistici esistenti.

Il mantenimento di questo comparto nella zona edificabile è stato oggetto di importanti riflessioni da parte del Comune: innegabilmente il comparto presenta una parte con contenuti naturalistici ancora interessante. Infatti in questo comparto troviamo orti terrazzati su strutture murarie a secco. Il Comune ha di conseguenza cercato una soluzione che da una parte permettesse una certa edificazione e d'altra salvaguardasse quelle strutture morfologiche che caratterizzano il comparto.

La proposta prevede una sovrapposizione di destinazioni. Da una parte il comparto viene assegnato alla Zona residenziale estensiva (Indice di sfruttamento massimo 0,3), alla quale viene sovrapposta una Zona di protezione del paesaggio. Questa sovrapposizione ha l'obiettivo di rafforzare gli obiettivi di mantenimento delle strutture tipologiche tradizionali anche nell'ambito di nuove costruzioni.

La Zona di protezione del paesaggio corrisponde ad un contesto che tocca anche la sponda sinistra della Vadina per cui, per ragioni di coerenza territoriale, anche il versante in sponda destra deve essere parte della Zona di protezione (vedi cap. 5.2.5). La protezione giustifica anche la scelta di non prevedere la realizzazione di strade di urbanizzazione per cui non sarà possibile l'accesso veicolare.

Il Comune prevede che il fabbisogno di posteggi della zona residenziale sia soddisfatto nell'ambito del previsto posteggio in corrispondenza del comparto cantiere nautico, ovvero mediante un posteggio pubblico, in ragione del fatto che la realizzazione di una strada di servizio comporterebbe un impatto notevole sul paesaggio.

Tra le due sponde è prevista una passerella che permette di collegare la sponda sinistra della Vadina con la Zona degli orti e riprende poi il sentiero murato più a monte, sentiero di grande pregio paesaggistico.

### ***Esame di merito***

Il Rapporto di pianificazione descrive debitamente l'attuale assenza di urbanizzazione dei fondi e menziona che nell'ambito dell'elaborazione del PP era stata valutata l'ipotesi di escludere il comparto dalla zona edificabile.

In generale, il Comune non ha sostenuto con una valutazione quantitativa la conferma dell'edificabilità di un comparto di tale delicatezza da un punto di vista

paesaggistico e nemmeno ha determinato le ripercussioni che la non conferma dell'edificabilità avrebbe comportato.

Si rileva di fatto una contraddizione nel voler mantenere la tipicità del comparto e nel contempo concedere l'edificazione, seppure estensiva. Anche se l'applicazione rigorosa dell'art. 17 RE potrebbe consentire di controllare eventuali future edificazioni, si ritiene che il fianco destro della valletta non debba essere attribuito alla zona edificabile, ritenute anche le riconosciute difficoltà di accesso verso valle. Un allacciamento carrozzabile non sarebbe infatti compatibile con la tutela delle delicate strutture tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, orti e boschetti).

Per quanto riguarda il posteggio pubblico si rende attento il Comune che i posteggi a servizio delle abitazioni è ammesso unicamente per casi eccezionali come per i nuclei storici. Nel caso che ci occupa, ovvero per la zona residenziali con particolari prescrizioni paesaggistiche, non possono essere computati i posteggi necessari per le abitazioni nel posteggio pubblico.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva la zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche e rispettive linee di arretramento (vedi Allegato 3). Gli atti sono rinviati al Comune affinché, mediante una variante di PR, attribuisca i fondi alla destinazione d'uso più idonea. In fase transitoria rimane in vigore il PR attuale (PR 85).

Il Comune è altresì tenuto ad adottare una zona di pianificazione su questo comparto, entro 1 mese dalla presente decisione. Ciò al fine di svolgere i compiti esatti dalla scheda R6 e di elaborare il PAC così da individuare quale soluzione meglio di confà al comparto qui in discussione.

Si precisa già ora che, in caso di impugnazione da parte di terzi di tale ordine con richiesta di effetto sospensivo, tale richiesta non potrà essere accolta. Nel caso specifico sono dati i presupposti per dichiarare la decisione immediatamente esecutiva. La ZP è una misura di salvaguardia della pianificazione futura nel periodo tra la sua elaborazione e messa in vigore, volta ad impedire atti che potrebbero intralciarla. L'effetto sospensivo di un ricorso contro la decisione del CdS che ordina al Comune di istituire una ZP posticiperebbe la sua entrata in vigore. Considerato che la ZP entra in vigore con la sua pubblicazione, fintanto che il Comune non l'ha istituita vi è il rischio che i fondi edificabili secondo il PR in vigore vengano edificati rendendo più arduo il nuovo progetto pianificatorio che potrebbe prevedere la non edificabilità degli stessi.

#### **5.2.14. Zona residenziale semi-intensiva – Area destinata alla residenza primaria**

##### ***Proposta del Comune***

La zona proposta comprende il comparto lungo la strada cantonale dalla ferrovia, direzione Fosano e il fmn 346.

Per entrambi i comparti, la destinazione d'uso proposta è la medesima dei fondi limitrofi con il vincolo di residenza primaria. Le densità edificatorie vengono mantenute rispetto a quelle in vigore (zona residenziale estensiva – PR 85: i.s. 0,5; h massima alla gronda 9.00 m e h massima al colmo 11.00 m; i.o. 30%).



### ***Esame di merito***

La destinazione d'uso attribuita dal Comune con per lo più il mantenimento dei parametri edificatori rispetto al PR in vigore è condivisa. Anche il vincolo di residenza primaria risulta essere un vicolo idoneo per questo comparto ritenuto centrale per il Comune.

Il CdS approva le proposte.

## **5.2.15. Beni culturali**

### ***Proposta del Comune***

Il Comune ha individuato e protetto alcuni beni culturali di interesse locale.

Il nucleo storico di Vira è ricco di altri beni di particolare rilievo e importanza locale. Oltre al complesso della casa Gilardi, alla chiesa parrocchiale e a quella patriziale, vi sono l'antico convento francescano in corrispondenza del mappale no. 276 e una casa a carattere borghese del 700 sul mappale no. 298. Sono, inoltre, protetti i portali e le fontane e la scultura esistente sotto il portico dell'asilo, così come il ponte ferroviario sulla Vadina.

Il Comune prevede la salvaguardia di tutti gli affreschi eseguiti nell'ambito della scuola dell'affresco organizzata nel 1970, che sono stati oggetto di un restauro durante l'estate 2010 nell'ambito della tradizionale manifestazione estiva organizzata da Gambarogno Arte. Tutti questi affreschi hanno decorato diverse facciate delle case del nucleo storico, alcuni sono scomparsi o tamponati conseguentemente alla ritinteggiatura delle facciate.

Il Piano delle zone riprende infine il perimetro di interesse archeologico peraltro già in vigore nell'ambito del Piano regolatore generale Sezione di Vira.

### ***Esame di merito***

Attualmente è protetta a livello locale ai sensi della LBC la Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo, mapp. 304.

Con il PP il Comune propone l'istituzione della protezione locale di alcuni nuovi edifici e manufatti che sono condivisi. Il CdS concorda con le nuove proposte e le approva.

Da un punto di vista formale sono state riscontrate delle imprecisioni.

In particolare, sul piano grafico la fontana al mapp. 274 è erroneamente indicata al mapp. 300; il CdS modifica d'ufficio l'ubicazione della fontana.

Inoltre, si osserva che nel piano grafico e nel geodato è indicato un bene culturale di interesse locale sul fmn 257 (scultura), mentre nel Regolamento edilizio non figura alcun vincolo. Da una recente verifica risulterebbe inoltre che tale scultura non sia neppure più in loco.

A fronte delle precedenti considerazioni e ritenuto che, ai sensi della LBC, i beni mobili non devono comunque essere ripresi negli atti di PR, lo scrivente Consiglio straccia dai piani e dal geodato il vincolo di bene culturale di interesse locale al fmn 257.

Infine, si osserva che il Comune prevede la tutela dell'affresco sulla facciata dell'edificio sul fmn 305. Evidentemente, quest'ultimo vincolo di tutela potrebbe

entrare in contrasto con la possibilità di demolire l'edificio sul fmn 305 e ricostruirlo all'interno delle linee di arretramento fissate. Nell'ambito dell'eventuale procedura edilizia il Comune dovrà sincerarsi del rispetto della tutela del bene culturale.

#### **5.2.16. Zona forestale e Zona agricola**

Il limite del bosco accertato e la delimitazione della zona agricola sono condivisi e sono stati riportati correttamente nel piano delle zone.

#### **5.2.17. Spazio riservato ai corsi d'acqua**

Il CdS osserva che il Comune non ha tenuto conto di alcune considerazioni espresse dal DT in sede di EP.

Riale di Vira / Torrente Vadina

- Il riordino del posteggio P11 e la realizzazione del percorso pedonale lungo il corso d'acqua possono essere realizzati all'interno dello SRCA del torrente Vadina in quanto il P11 è già esistente e protetto nel suo stato di fatto. L'intervento deve essere paragonabile a una manutenzione straordinaria. Ricordiamo che non è consentito realizzare nuove infrastrutture (condotte, recinzioni, ecc.) e la superficie dovrà essere realizzata in materiali naturali (quindi non impermeabile; per es. l'uso di grigliati rinverditi è ammesso). Questi aspetti dovranno essere verificati nell'ambito della fase di domanda di costruzione.
- Posteggio P6 e sviluppo dell'area del cantiere navale Santomauro: all'interno dello spazio riservato alle acque, in caso di demolizione quanto esistente (protetto nel suo stato di fatto) perde il diritto acquisito e deve rispettare lo spazio riservato alle acque. Ritenuta la presenza di questo conflitto, il CdS modifica d'ufficio la linea di arretramento sul fmn 252 portandola in corrispondenza dello spazio riservato ai corsi d'acqua.
- Nuova passerella pedonale: la strada pedonale (passerella) non dovrà diminuire la sezione del corso d'acqua e dovrà garantire un francobordo di 1m sulla piena centenaria. La documentazione presentata non menziona né garantisce che questa condizione verrà rispettata. Il CdS modifica d'ufficio l'art. 29 del Regolamento edilizio completandolo come suddetto.

#### **5.2.18. Zone di pericolo**

##### ***Zona di pericolo indicativa, movimento di versante***

Il comparto del PP del delta di Vira presenta un'unica zona soggetta a pericolo di movimento di versante (scivolamento superficiale con caduta sassi), che si differenzia però rispetto a quella riportata nel Piano delle zone.

Da alcuni anni è in corso l'aggiornamento completo del Piano delle zone soggette a pericolo (PZP) naturali dell'intero Comune del Gambarogno. In particolare, per la Sezione di Vira le verifiche geologiche sinora condotte hanno confermato il pericolo di scivolamento per il fmn 505 (ex Grotto Ragno), estendendo la zona sorgente e di deposito per il fmn 524, inserito nel PP come "Area di svago al Pozzasc". Nell'ambito dell'aggiornamento del Piano delle zone di pericolo (PZP) non si prevede di dettagliare ulteriormente le zone di pericolo indicativo esterne alle zone edificabili del PR vigente, come quella citata.

Il pericolo indicativo di scivolamento a cui risulta esposta l'area di svago citata è caratterizzato dal potenziale manifestarsi sia di colate detritiche di versante che di rimobilizzazione di sassi, fenomeni che si manifestano in modo improvviso e rapido a seguito di precipitazioni importanti.

In considerazione del fatto che il Comune, nell'art. 22 del RE prevede, oltre che semplici arredi, anche piazze di sosta, si rende necessario in sede di domanda di costruzione presentare una perizia con gli approfondimenti dei processi naturali, nell'ottica di una valutazione delle misure di premunizione più adeguate in funzione delle intensità attese dei fenomeni. Ciò è ritenuto necessario sia per tutta l'area di svago al Pozzasc nonché per il magazzino comunale e l'acquedotto.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS modifica d'ufficio le zone di pericolo di movimento di versante e gli art. 22 e 23, introducendo l'obbligo di prevedere adeguate opere di premunizione in sede di domanda di costruzione.

#### ***Zona di pericolo esondazione***

I PZP esistenti sono stati ripresi nei piani della variante in esame.

Il regolamento edilizio riprende correttamente all'art. 15 le indicazioni delle linee guida cantonali 2014 "Regolamento edilizio" e tale regolamento è stato completato con gli articoli relativi ai pericoli alluvionali per i riali di versante.

#### ***Zona di pericolo di alluvionamento***

Si rende attento il Comune che per quanto riguarda il fenomeno di alluvionamento e in particolare il flusso detritico dei riali di versante (riale Vadina e altri corsi d'acqua) il cui PZP è in fase di conclusione.

A seguito della conclusione della procedura di approvazione del PZP, il Comune dovrà adeguare il proprio PR inserendo anche il pericolo di alluvionamento (piani e Regolamento edilizio).

### **5.2.19. Rete viaria**

#### ***Proposta del Comune***

Il Comune ha indicato nel Piano dell'urbanizzazione le categorie relative alla rete viaria. In particolare per quanto riguarda la strada cantonale, il Comune ha ripreso il tracciato relativo al progetto stradale, attualmente ancora ad uno stadio di progetto di massima.

#### ***Esame di merito***

Il tratto stradale della Strada d'Indéman indicato come "strada principale" è da modificare in "strada di collegamento", in quanto assicura il collegamento tra località e non tra regioni. Inoltre, la passerella pedonale è da indicare come strada pedonale. Trattandosi di aspetti formali, il CdS modifica d'ufficio l'art. 37 del Regolamento edilizio e il Piano dell'urbanizzazione come suddetto.

Il CdS osserva che non sono stati implementati nel PP i sentieri escursionistici del piano cantonale (PCSE) e i percorsi ciclabili di competenza cantonale (R Lo6 Quartino-Dirinella). Poiché il PR deve unicamente riprenderli, per economia procedurale, il CdS inserisce d'ufficio la rete dei sentieri cantonali.

Per quanto riguarda il tracciato della strada cantonale, si osserva che le misure ML 8.2 e ML 8.3 del PALoc 3 sono presenti nel PALoc 4. La misura ML 8.2 è attualmente suddivisa in due sotto misure di cui la ML 8.2.2 "Completamento e messa in sicurezza rete ciclo-pedonale Gambarogno, passeggiata pedonale a lago Magadino – Vira" è mantenuta in lista C per delle questioni di fattibilità. La misura ML 8.3 "Completamento e messa in sicurezza rete ciclo-pedonale Gambarogno: marciapiede ciclo-pedonale segmento Vira – Alabardia" è tuttora confermata (lista A, orizzonte realizzativo 2024-2027) e prevede la realizzazione di un marciapiede ciclopedonale con calibro di almeno 2.5 m.

Nel dettaglio, lo stato dei progetti su questa tratta è il seguente:

- ML 8.3.1 Vira-Alabardia, competenza Cantone, Pmax datato 12.2020;
- ML 8.3.2 Alabardia-San Nazzaro, competenza Comune, Pmax datato 12.2020.

Considerato l'avanzamento della progettazione e che - ai sensi dell'art. 10 della Legge sulle strade - il progetto stradale funge da pianificazione, risulta ora prematuro fissare a PR il nuovo tracciato. Lo stesso verrà quindi stabilito mediante la procedura della Legge strade ed il PR dovrà limitarsi a riprenderne i contenuti. Sarà quindi in quell'ambito che i privati cittadini potranno far valere le proprie censure presentando le proprie opposizioni.

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva il nuovo tracciato stradale. In fase transitoria, rimane in vigore l'attuale tracciato previsto a PR.

#### **5.2.20. Posteggi**

Per quanto riguarda i posteggi, il CdS osserva che per una questione puramente di carattere formale l'abbreviazione dei posteggi indicata nei piani deve comprendere anche l'indicazione sul tipo di parcheggio (all'aperto o coperto). La sigla del posteggio coperto è di conseguenza adattata in Pc6 (63) nel Regolamento edilizio (vedi cap. 5.2.22).

#### **5.2.21. Gestione dei rischi ambientali**

Nel Piano delle zone è presente una "Fascia di prevenzione pericoli Linea ferroviaria". L'Ufficio della gestione dei rischi ambientali e del suolo informa che, in base alle nuove disposizioni emanate a livello federale, nonostante l'inserimento di strutture sensibili ai sensi dell'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti OPIR (strutture che ospitano persone difficilmente evacuabili, quali asili nido, scuole, case per anziani, ospedali,...) all'interno delle aree di coordinamento sia ancora espressamente sconsigliato, questi insediamenti potrebbero essere ammessi sulla base di un'analisi del rischio che dimostra la sopportabilità del rischio per le persone.

#### **5.2.22. Regolamento edilizio**

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

### **Definizioni**

Nell'ambito della redazione dell'articolo è stato compiuto un errore di battitura omettendo al punto 2. lettera c) una parte di definizione.

Trattandosi di un errore unicamente di carattere formale, il CdS completa l'articolo così come richiesto dal Municipio con lettera del 23 novembre 2020.

#### **Art. 6 Definizioni**

[...]

#### **2. Distanze**

[...]

#### **c) Verso edifici preesistenti:**

- la distanza minima verso un edificio sorto prima del 12 luglio 1985 deve essere di almeno m 6.00 ritenuto che la nuova **costruzione rispetti la distanza minima verso i confini**

### **Zona di completazione del nucleo – Area destinata alla residenza primaria**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.8, il CdS non approva il vincolo di PQ e modifica d'ufficio l'art. 11 del Regolamento edilizio.

#### **b) Zona di completazione del nucleo – Area destinata alla residenza primaria**

#### **Art. 11**

[...]

~~<sup>2</sup> L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e seguenti Lst. nel rispetto delle seguenti condizioni~~ **Valgono le seguenti norme particolari:**

- a) rispetto delle linee di costruzione e di allineamento stabilite dal Piano delle zone 1:1000 e delle prescrizioni urbanistiche e architettoniche dell'art. 7 del presente Regolamento;
- b) **altezza massima della costruzione alla gronda: m 10.00 misurati dalla quota della strada cantonale (marciapiede);**

**altezza massima della costruzione al colmo: m 12.00 misurati dalla quota della strada cantonale (marciapiede);**

~~b~~c) distanze: a confine senza aperture;

a m 1.50 con aperture.

~~e~~d) i posteggi devono essere interrati

<sup>3</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.

### **Zona residenziale intensiva speciale - Area destinata alla residenza primaria**

Nell'ambito della redazione dell'articolo è stato compiuto un errore di battitura al cpv. 3 punto 1. lettera f) in cui è stato messo il termine "non" nel secondo allinea.

Il principio che regge la prescrizione si basa sul fatto che costruendo a confine non sono ammesse aperture per garantire che il confinante possa costruire contiguo. Considerando la distanza alternativa in m. 5.00 evidentemente le aperture devono potersi fare poiché il confinante, in questo caso, non costruirà in contiguità.

Trattandosi di un errore unicamente di carattere formale, il CdS modifica d'ufficio l'articolo così come richiesto dal Municipio con lettera del 23 novembre 2020.

Art. 13 Zona residenziale intensiva speciale  
Area destinata alla residenza primaria  
[...]

- f) distanze verso i confini privati sono:
- a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
  - a m. 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
  - contiguo verso edifici senza aperture.

**Zona residenziale intensiva speciale**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.9, il CdS stralcia l'art. 14 del Regolamento edilizio.

~~e) Zona residenziale intensiva speciale~~

~~Art. 14<sup>1</sup> La Zona residenziale intensiva speciale lungo la strada cantonale è destinata alla realizzazione di abitazioni collettive, commerci e alle attività di servizio di interesse generale non moleste o poco moleste.~~

~~<sup>2</sup> Parametri urbanistici~~

~~Devono essere rispettate le linee di arretramento e di allineamento fissate dal Piano delle zone e dell'urbanizzazione.~~

~~<sup>3</sup> Valgono le seguenti norme particolari:~~

~~1. Parametri edificatori:~~

- ~~a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;~~
- ~~b) altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;~~
- ~~c) altezza minima delle costruzioni alla gronda: m 12.00 misurata dalla quota stradale, in tal caso l'altezza al colmo non deve superare i m. 15.00;~~
- ~~d) indice di sfruttamento massimo: 1.4;~~
- ~~e) rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000;~~
- ~~f) distanze verso i confini privati sono:
  - ~~- a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;~~
  - ~~- a m 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;~~
  - ~~- contiguo verso edifici senza aperture.~~~~

~~<sup>4</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.~~

**Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.13, il CdS non approva la zona e il rispettivo art. 17 del Regolamento edilizio.

~~h) Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche~~

~~Art. 17<sup>1</sup> La Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche corrisponde alla Zona degli orti e frutteti lungo la sponda destra del riale della Vadina ed è destinata alla realizzazione di case monofamiliari nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche del luogo.~~

~~<sup>2</sup> Parametri paesaggistici:~~

~~In generale è vietata l'eliminazione degli elementi naturali o storico-culturali (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc.), come pure le modifiche sostanziali della conformazione naturale del terreno e la soppressione della copertura vegetale ed arborea. Deroghe sono ammesse quando l'edificazione non può essere eseguita diversamente; in questo caso andranno adottate misure compensative e di ripristino degli elementi eliminati.~~

~~In tal senso la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un progetto paesaggistico per le sistemazioni esterne con particolare attenzione a:~~

- ~~a) gestione del verde;~~
- ~~b) sistemazioni naturalistiche verso i riali;~~
- ~~c) gestione delle pavimentazioni, recinzioni e muri di sostegno;~~
- ~~d) arredi esterni, pavimentazioni, ecc.~~

~~<sup>3</sup> Valgono le seguenti norme particolari:~~

~~1. Parametri edificatori:~~

- ~~a) altezza massima della costruzione alla gronda: m 7.00;~~
- ~~b) altezza massima della costruzione al colmo: m 9.00;~~
- ~~c) indice di sfruttamento massimo: 0.3;~~
- ~~d) indice di occupazione massimo: 25%;~~
- ~~e) superficie permeabile: 70%, di cui almeno il 40% a prato e giardini;~~
- ~~f) distanza minima verso i confini: m 3.00.~~

~~<sup>4</sup> Qualora la pendenza del terreno fosse superiore al 40% è ammesso un supplemento alle altezze di m 1.50, alla condizione che l'edificio mantenga una distanza minima dal confine di m 4.00.~~

~~La pendenza superiore al 40% deve essere comprovata con la presentazione delle sezioni ufficiali tracciate sulle facciate laterali della costruzione.~~

~~<sup>5</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.~~

### **Zona degli spazi liberi**

In base all'art. 43 OIF a tutte le zone di utilizzazione deve essere attribuito un GdS adeguato. Ritenuta l'ubicazione e la destinazione d'uso prevalentemente indirizzata allo svago della zona in oggetto, il CdS attribuisce d'ufficio il GdS II alla "Zona degli spazi liberi – Zona esclusiva non edificabile".

Zona degli spazi liberi

### Zona esclusiva non edificabile

#### Art. 18

<sup>1</sup> La Zona degli spazi liberi ha lo scopo di preservare aree [...]

**<sup>4</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.**

### **Zona per il tempo libero**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.5 e del ricorso n. 9, il CdS modifica d'ufficio l'art. 19 del Regolamento edilizio.

a) Ristorante con alloggio e campeggio

#### Art. 19

<sup>1</sup> Al fine di promuovere l'offerta turistica [...]

<sup>3</sup> Sul mappale 358, all'interno della linea di arretramento, [...]

1. Parametri edificatori

a) altezza massima alla gronda: m 205.00 s.l.m.;

~~b) altezza massima al colmo: m 207.00 s.l.m.;~~

b) ~~e)~~ indice di occupazione massimo 40%;

c) ~~d)~~ indice di sfruttamento massimo: 0.6.

**2. Tetto piano obbligatorio. Diversamente da quanto stabilito dall'art. 6 cpv. 6 del presente Regolamento i corpi tecnici sul tetto piano sono considerati nell'altezza della costruzione.**

### **Lido Comunale**

Il CdS osserva come non sia stato attribuito il GdS al rumore al lido comunale; ai sensi dell'art. 43 OIF il CdS attribuisce al lido comunale il GdS II.

Si osserva inoltre come vi sia un errore di battitura: il fmn del lido è il 357 e non il 356. Il CdS modifica d'ufficio il numero del fondo.

b) Lido comunale

Art. 20 1 La Zona del lido (mappali no. 356 357 e 360 parziale) è destinata allo svago al lago. In questa zona sono ammesse opere di pavimentazione e piccoli arredi e giochi.

**<sup>2</sup> Grado di sensibilità al rumore: II**

### **Area di svago al Pozzasc**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.18, il CdS modifica d'ufficio l'articolo 22 delle norme del PP.

Inoltre, il CdS osserva la mancata attribuzione del GdS; si attribuisce d'ufficio il GdS II.

d) Area di svago al Pozzasc



Art. 22 <sup>1</sup> Nell'area di svago (mappali no. 524 e 1395 parziale) sono ammessi semplici arredi e piazze di sosta.

<sup>2</sup> **Arredi e piazze di sosta possono essere autorizzate unicamente se sono contestualmente realizzate le necessarie opere di premunizione contro il pericolo di scivolamento di versante e caduta sassi.**

<sup>3</sup> **Grado di sensibilità al rumore: II**

### **Zona per scopi pubblici**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.18, il CdS modifica d'ufficio l'articolo 23 punti 12 e 13 delle norme del PP.

Il CdS, inoltre stralcia la zona edificabile di interesse comunale non approvata (vedi cap. 5.2.9).

Art. 23 Zona per scopi pubblici

<sup>1</sup> La zona per scopi pubblici [...]

<sup>3</sup> Il Piano delle zone delimita le seguenti Zone d'interesse pubblico:

1. Centro scolastico [...]

~~40. — Zona edificabile di interesse comunale (ZEIC): mappali no. 213 e 214 appartamenti primari e posteggio coperto di interesse pubblico per un numero di ca 30 stalli.~~

~~Parametri edificatori:~~

~~a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 15.00 misurata dalla quota stradale;~~

~~b) altezza massima delle costruzioni al colmo: m 17.00 misurata dalla quota stradale;~~

~~c) altezza minima delle costruzioni alla gronda: m 12.00 misurata dalla quota stradale, in tal caso l'altezza al colmo non deve superare i m. 15.00;~~

~~d) rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilito dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione 1:1000;~~

~~e) distanze verso i confini: privati sono:~~

~~– a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;~~

~~– a m 5.00 se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;~~

~~– contiguo verso edifici senza aperture~~

~~[...]~~

12. Magazzino comunale: mappale no. 524, deposito.

Parametri edificatori:

- il magazzino comunale esistente sul mappale no. 524 può essere mantenuto; in caso di dismissione dell'attuale funzione esso dovrà essere considerato in funzione della destinazione ricreativa e di svago del comparto (vedi art. 18 del presente Regolamento);

- il magazzino comunale può essere autorizzato unicamente se sono contestualmente realizzate le necessarie opere di premunizione contro il pericolo di scivolamento di versante e caduta sassi.

13. Stazione di pompaggio dell'acqua potabile: mappale no. 524.

Parametri edificatori:

- altezza massima della costruzione: m 6.00

- la stazione di pompaggio può essere autorizzata unicamente se sono contestualmente realizzate le necessarie opere di premunizione contro il pericolo di scivolamento di versante e caduta sassi.

### ***Zona agricola estensiva***

Il significato "estensivo" da un punto di vista agricolo della gestione del suolo esprime un'imposizione di limitazioni all'utilizzazione in termini di sfruttamento del suolo. Per esempio numero di bestie per ettaro che possono pascolare, divieto di concimazione, massimo di tagli del prato, nessuna possibilità di praticare la campicoltura ecc.

Per questa ragione il CdS stralcia il termine "estensiva" dalla zona agricola sia nel regolamento edilizio sia nei piani grafici.

Art. 26 Zona agricola estensiva

<sup>1</sup>La Zona agricola [...]

<sup>3</sup> Nella Zona agricola estensiva non sono ammesse costruzioni principali e accessorie.

<sup>4</sup> Alla Zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

### ***Zona riservata ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti***

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.17, il CdS completa d'ufficio l'art. 29.

Art. 29 Zona riservata ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti

<sup>1</sup> Per garantire la protezione contro le piene, [...]

[...]

<sup>4</sup> La strada pedonale (passerella) che attraverso il fiume Vadina non dovrà diminuire la sezione del corso d'acqua e dovrà garantire un francobordo di 1 m sulla piena centenaria.

### ***Punti di vista panoramici***

Al fine di avere una coerenza tra il Regolamento edilizio/piani grafici e i geodati, il CdS modifica d'ufficio il titolo dell'articolo e il testo aggiungendo anche le "tratte panoramiche".

e) Punti di vista e tratte panoramiche panoramici

Art. 31 <sup>1</sup>Nel Piano delle zone sono indicati i punti di vista panoramici che hanno lo scopo di garantire una adeguata prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Dalla Zona campeggio fino al limite Ovest del Piano particolareggiato, lungo la strada

cantonale, i punti di vista (**tratte panoramiche**) devono essere considerati continui.

### **Elementi emergenti**

Il Comune all'art. 33 ha elencato i rifugi dei chiroterri quali elementi da proteggere. Tuttavia sono state riscontrate degli errori di designazione che vengono modificati d'ufficio nel Regolamento edilizio e nel Piano delle zone.

Art. 33 Elementi emergenti

<sup>1</sup> I seguenti elementi emergenti (**rifugi dei chiroterri**) d'importanza locale indicati nel Piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:

- n. 1870 importanza nazionale – Campanile Chiesa S. Maria Maddalena - **Vira, fmn 272**
- n. 14249 importanza cantonale – Chiesa S. Maria Maddalena - **Vira, fmn 273**  
~~N. 1428 importanza locale – Chiesa della Maria Ausiliatrice – Vira.~~
- n. 1560 importanza locale cantonale – Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira, fmn **304**
- n. 1424 importanza cantonale – Chiesa SS. Pietro e Paolo - Vira, fmn **304**

### **Beni culturali**

Da un profilo formale, vi è la necessità di apportare le seguenti modifiche, di ordine esclusivamente formale, affinché vi sia perfetta congruenza tra Regolamento edilizio e Piani.

In particolare, l'affresco al mapp. 256 e il ponte ferroviario in pietra sono indicati correttamente sul Piano delle zone-tavola esplicativa ma non figurano nel Regolamento edilizio. Essi, nella misura in cui tutelati ai sensi della LBC, devono essere ripresi anche nell'art. 35 cpv. 1 RE.

#### **a) Beni culturali protetti**

Art. 35

- 1 Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:
  - Chiesa parrocchiale ~~dedicata a San dei~~ **SS. Pietro e Paolo** e il sagrato, mapp. no. 304
  - Oratorio di **Sta S. Maria Maddalena**, mapp. no. 273
  - Antico convento francescano, mapp. no. 276
  - Casa borghese seicentesca, mapp. no. 233
  - Casa borghese settecentesca, mapp. no. 298
  - Casa tardomedievale **con** affresco rappresentante la Madonna ~~con il bambino~~ **col Bambino** tra due Santi, mapp. no. 232 sub A
  - Affreschi sulle facciate degli edifici del nucleo, mapp. no. 309, 310, 301, 305, 286, 272, 269, 518 e **256**
  - Le Fontane, mapp. no. 274 e 312
  - Porto comunale, mapp. no. 319
  - Darsena, demanio cantonale, mapp. no. 419 e 453
  - Portali, mapp. no. 233
  - Ponte sulla Vadina, mapp. no. 513 e 523
  - Via storica IVS di interesse regionale, TI179.0.1 mapp. no. 339, 513 e 523

## - Ponte ferroviario in pietra (1948), mapp. no. 228 e 377

[...]

### **Strade**

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.19, il CdS aggiunge la categoria di "strada di collegamento" e sposta dall'art. 38 all'art. 37 la dicitura relativa alle strade ad uso prevalentemente pedonale.

#### Art. 37 Strade

<sup>1</sup> Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- a) Strade principali: strade che assicurano il collegamento tra regioni;
- b) Strade di servizio: strade che servono i fondi;
- c) **Strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra località**
- d) **strade ad uso prevalentemente pedonale: strade ad uso prevalentemente dei pedoni. Il transito di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.**

**La passeggiata a lago: lungo il tratto in corrispondenza del mappale no. 313 deve mantenere una distanza di m 2.00 dal limite del bosco accertato. La fascia tra il limite del bosco e la passeggiata a lago deve essere mantenuta a verde naturale e arredata con panchine e soste. Il muro deve essere mantenuto nella sua struttura tipologica originaria**

### ***Percorsi pedonali, sentieri escursionistici e percorsi ciclabili***

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.2.19, il CdS modifica d'ufficio l'art. 38 del Regolamento edilizio aggiungendo a titolo orientati i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Il CdS completa d'ufficio il cpv 3 in base alle Linee guida del Regolamento edilizio.

#### Art. 38

<sup>1</sup> I percorsi pedonali, sentieri escursionistici e i percorsi ciclabili si suddividono in:

- a) ~~strade ad uso prevalentemente pedonale: strade ad uso prevalentemente dei pedoni. Il transito di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia. La passeggiata a lago: lungo il tratto in corrispondenza del mappale no. 313 deve mantenere una distanza di m 2.00 dal limite del bosco accertato. La fascia tra il limite del bosco e la passeggiata a lago deve essere mantenuta a verde naturale e arredata con panchine e soste. Il muro deve essere mantenuto nella sua struttura tipologica originaria;~~
- b) ~~strada ciclopedonale: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia;~~

- a) e) il percorso pedonale, **che costituisce la viabilità pedonale comunale;**  
e la passerella pedonale.
- b) **a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale**

<sup>2</sup> Il Piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.

<sup>3</sup> Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel Piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate **da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.**

### ***Posteggi pubblici***

Per completezza, nell'art. 39 cpv. 2 del RE si aggiunge l'identificativo corrispondente ai posteggi tramite una numerazione progressiva così come da piano dell'urbanizzazione.

Inoltre, in base a quanto riportato al cap. 5.2.9, il CdS non approva la ZEIC e il rispettivo posteggio coperto.

Art. 39 Posteggi pubblici

<sup>1</sup> [...]

<sup>2</sup> Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

- Posteggio coperto lunga durata ( <b>Pc6</b> )	63 posti auto;
- Posteggio all'aperto corta durata ( <b>P7</b> )	27 posti auto;
- Posteggio all'aperto corta durata ( <b>P8</b> )	22 posti auto;
<del>- Posteggio coperto lunga durata</del>	<del>30 posti auto;</del>
- Posteggio all'aperto lunga durata ( <b>P11</b> )	18 posti auto.

### ***Area ferroviaria***

Nel piano delle zone e nei geodati viene riportata a titolo indicativo la "fascia di prevenzione pericoli - linea ferroviaria". Per coerenza tra piani e regolamento edilizio, il CdS aggiunge un capoverso all'art. 41 del Regolamento con un richiamo alla stessa.

f) Area ferroviaria

Art. 41

<sup>1</sup> L'area ferroviaria [...]

<sup>3</sup> **A titolo indicativo, il Piano delle zone riporta la fascia di prevenzione dei pericoli della linea ferroviaria.**

### **5.3. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE**

Nel proprio programma di realizzazione il Comune aveva prospettato lo stanziamento di Fr. 10'000'000.00 di cui Fr. 1'5000'000 per la realizzazione del posteggio comunale sul fmn 213 in corrispondenza della ZEIC.

I costi per il comparto del tennis sono stimati in Fr. 3'000'000 che aumenterebbero a Fr. 3'450'000 (circa +20%) considerando il ristorno del finanziamento per l'acquisto del fmn 253.

Nel complesso di questi due oggetti ritenute le stime iniziali del Comune nel programma di realizzazione è in grado di far fronte a tale importo.

## 5.4. RICORSI CONTRO IL PP

### 5.4.1. Elenco dei ricorrenti

Ric.	Mapp	Ricorrente
1.	387	Martin Angehrn (subentrato in causa a Heinrich Caviezel e Elisabeth Caviezel)
2.	387 - 623	Hansjörg Herzog e Elena Herzog
3.	311	Oliviero Ratti
4.	338	Novella Ulrich
5.	464	Fratus Katja
6.	387 - 620	Müller Regina e Zehnder Martin
7.	371 - 465	Manz – Spiez Maya
8.	1535	Antonio Romano e Silvia Romano
9.	347	CE Martignoni
10.	349 – 378 - 385	CE Pétermann Serena e Solcà Québatte Milena
11.	463	Straub – Helfenberger Priska e Straub Markus
12.	375 – 460 - 461	Annamarie Rüttimann - Boos e René Rüttimann

### 5.4.2. Considerazioni in merito alle domande di sopralluogo

La procedura amministrativa è retta dal principio inquisitorio (art. 25 cpv. 1 Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 LPAm, RL 165.100), in base al quale l'autorità deve accertare d'ufficio gli elementi suscettibili di determinare la decisione ed assumere di sua iniziativa le prove necessarie, raffrontando accuratamente i contrapposti interessi e rispettando il divieto d'arbitrio, i principi della parità di trattamento, della buona fede e della proporzionalità. In virtù del diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. ed in analogia all'art. 8 Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CCS, RS 210), applicabile per la sua portata generale anche al diritto pubblico, la parte può altresì chiedere l'assunzione delle prove offerte. In tal caso l'autorità procede al loro apprezzamento anticipato, in esito al quale essa può rinunciare ad assumere dei mezzi di prova il cui presumibile risultato non porterebbe ad alcun nuovo chiarimento ai fini del giudizio (RtiD II-2004 n. 13 consid. 3a con rinvii; R DAT I-1995 n. 51 consid. 2a), come mezzi di prova superflui o non pertinenti (Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 18 n. 1c).

## 5.5. DECISIONE DEI RICORSI

- Ricorso n. 1** Martin Angehrn (subentrato in causa a Heinrich Caviezel e Elisabeth Caviezel), fmn 387
- Ricorso n. 2** Hansjörg Herzog e Elena Herzog, fmn 387 – 623
- Ricorso n. 6** Regina Müller e Martin Zehnder, fmn 387 – 620
- Ricorso n. 7** Maya Manz – Spiez, fmn 371 – 465
- Ricorso n. 8** Antonio Romano e Silvia Romano, fmn 1535 – 393
- Ricorso n. 10** Milena Solcà Québatte
- Ricorso n. 11** Straub – Helfenberger Priska e Straub Markus
- Ricorso n. 12** Annamarie Rüttimann - Boos e René Rüttimann

Considerato che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 76 LPAm)

### I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro il contenuto del PP del delta di Vira Gambarogno e in particolare contro il vincolo di strada ciclopedonale che si estende lungo la strada cantonale.

A mente dei ricorrenti, tale vincolo avrebbe un impatto negativo sulle loro proprietà in quanto non potrebbero più usufruire dello spazio per il posteggio delle auto.

La signora Solcà Québatte osserva in particolare come a Vira vi sarebbe una carenza di stalli per le auto dei domiciliati, dei turisti e di chi frequenterebbe gli spazi pubblici. A suo dire prima di occuparsi della realizzazione della ciclopista, vi sarebbe una necessaria completazione della canalizzazione del comparto ovest di Vira non ancora allacciato. A mente della ricorrente le particelle a lago sarebbero l'unica oasi in grado di far godere i cittadini di uno spazio verde e di quiete.

I signori Straub – Helfenberger Priska e Straub Markus osservano in particolare come sarebbe possibile ridurre il marciapiede e fare una pista ciclabile da Vira a San Nazzaro come quella tra Magadino e Vira riducendo la velocità a 50 km/h.

Il Municipio ha formulato le osservazioni il 23 novembre 2020.

I signori Caviezel hanno prodotto la replica l'11 marzo 2021.

I signori Regina Müller e Martin Zehnder hanno prodotto la replica il 15 marzo 2021.

L'avvocato Bernasconi, per conto della signora Maya Manz-Spiez, ha prodotto la replica il 15 marzo 2021.

La signora Solcà Québatte ha prodotto la replica il 5 marzo 2021.

I signori Straub – Helfenberger Priska e Straub Markus hanno prodotto la replica il 15 marzo 2021.



I signori Annamarie Rüttimann - Boos e René Rüttimann hanno prodotto la replica il 15 marzo 2021.

Il Municipio ha da parte sua presentato la duplica il 15 aprile 2021.

L'avvocato Bernasconi, per conto della signora Maya Manz-Spiez, ha prodotto un'ulteriore scritto conclusivo il 21 aprile 2021.

Il giorno 11 novembre 2021 si è svolta l'udienza alla presenza delle parti.

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

## II. In diritto

### 1.

I ricorsi sono tempestivi (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dall'udienza esperita l'11 novembre 2021 (art. 25 cpv. 1 LPAm).

### 2.

Nella stesura del PP del delta di Vira Gambarogno il Comune ha riportato nella pianificazione comunale il tracciato del progetto di massima relativo al percorso ciclo-pedonale Vira – San Nazzaro, anticipandone i contenuti non ancora decisi ai sensi della Legge strade.

Infatti, ai sensi dell'art. 10 della Legge sulle strade (del 23 marzo 1983)

*<sup>1</sup> Il progetto stradale costituisce lo strumento per pianificare e realizzare le strade cantonali.*

*<sup>2</sup> Il progetto stradale indica:*

- a) il tracciato delle strade, l'assetto, lo sviluppo planimetrico e altimetrico, le opere previste, principali e accessorie, comprese quelle di protezione esterna, gli allacciamenti delle infrastrutture e, se del caso, gli accessi ai fondi;*
- b) le linee di arretramento o di allineamento delle costruzioni;*
- c) le altre attrezzature e gli altri impianti previsti dall'art. 3.*

*<sup>3</sup> Il progetto stradale è allestito dal Dipartimento con la collaborazione dei comuni interessati. Esso è coordinato con il progetto della relativa segnaletica."*

In altre parole, la competenza pianificatoria per le strade cantonali è data dal progetto stradale che seguirà la procedura predisposta ai sensi degli art. 17 e segg. della Legge sulle strade.

In quell'ambito gli interessati, tra cui i qui ricorrenti, potranno, se vorranno, presentare le proprie opposizioni al progetto stradale.

Il Comune ha quindi agito, seppur in buona fede, nella direzione di una maggiore partecipazione dei cittadini alla pianificazione, anticipando il contenuto di un progetto che deve però ancora essere ultimato prima di essere integrato nel PR. Lo strumento pianificatorio comunale, in questo caso il Piano Particolareggiato, dovrà essere adeguato in base al progetto stradale approvato.

Per questi motivi i vincoli del PP non possono essere modificati, rispettivamente contestati, prima che la procedura stradale sia conclusa e la decisione cresciuta in giudicato. In questo senso non è quindi possibile entrare nel merito in questa sede degli aspetti puntuali sollevati dai ricorrenti.

In ragione degli aspetti procedurali suddetti, il CdS non approva il nuovo tracciato della strada cantonale proposto e mantiene in vigore il vincolo di PR attuale. Questo significa che i ricorsi, ancorché per motivi diversi e nella misura in cui possono essere dichiarati ricevibili, sono accolti nella richiesta di stralcio del vincolo contestato.

**3.**

Vista la particolarità della fattispecie si prescinde dal prelievo di tasse e spese (art. 47 cpd. 1 LPAm) e dall'assegnazione di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm).

**III. Decisione**

1. I ricorsi, per quanto ricevibili, sono accolti.
2. Non si preleva tassa di giustizia.
3. Non si assegnano ripetibili.

## **Ricorso n. 3     Oliviero Ratti, fmn 311**

---

### **I. In fatto**

Il ricorrente postula l'annullamento del vincolo AP-EP sul fondo di sua proprietà.

A mente del ricorrente:

- a) il piccolo giardino sul fmn 311 sarebbe integrato alla proprietà privata del fmn 309. Non si tratterebbe di un terreno separato e di proprietà di terzi ma di qualcosa di organicamente funzionale al un comparto abitativo di due famiglie residenti in una casa d'inizio Ottocento;
- b) da un punto di vista paesaggistico e storico, il fmn 311 sarebbe parte di un insieme di tre orti presenti molto prima della realizzazione dell'edificio scolastico. Il fondo non si presterebbe nemmeno come posteggio sia per ragioni di sicurezza sia morfologica, ritenuto che lo stesso si trova ad una quota superiore (1,65 m) rispetto al piazzale
- c) i giardini sui fmn 309 e 311 sarebbero annoverati tra i giardini storici da salvaguardare a livello svizzero e cantonale dall'Ufficio federale della cultura. In questo senso i giardini dovrebbero essere preservati.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 23 novembre 2020 chiedendo un'udienza conciliatoria atta a rivedere la proposta pianificatoria; il ricorrente ha prodotto la replica 5 marzo 2021, il Municipio ha da parte sua presentato la duplica 15 aprile 2021.

Il giorno 9 novembre 2021 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti.

Il Municipio postula l'accoglimento del gravame.

### **II. In diritto**

#### **1.**

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

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 9 novembre 2021 (art. 25 cpv. 1 LPAm).

#### **2.**

Nell'ambito dell'istruttoria il Municipio nelle sue osservazioni ha dimostrato la volontà di rivedere la proposta pianificatoria alla luce del contenuto del ricorso del Sig. Ratti.

Nell'ambito del sopralluogo il Municipio, in accordo con il ricorrente, ha richiesto la modifica del vincolo sul fmn 311 da zona AP-EP a zona nucleo di Grado I trattandosi evidentemente di un aspetto legato al precedente PR e non più alla nuova proposta pianificatoria.

Prendendo visione dei luoghi, appare evidente come il fmn 311 si configura come parte integrante del complesso esistente sul fmn 309 in qualità di orto. Lo stesso si trova ad una quota differente rispetto al piazzale della scuola e non ha alcun legame con il complesso scolastico.

La proposta pianificatoria risulta essere una ripresa del vincolo presente nel PR in vigore nell'ambito del quale si prevedeva uno sviluppo differente del campo viario. In ragione del fatto che il giardino è anche inserito tra i giardini storici da salvaguardare a livello svizzero e cantonale, si ritiene che tale spazio debba essere preservato in qualità di spazio libero del nucleo.

Inoltre, il programma di realizzazione del PP in oggetto non prevede lo stanziamento di un credito per interventi sul fmn 311.

Per coerenza pianificatoria rispetto al fmn 309, anche parte del fmn 343 viene attribuito alla zona nucleo.

Per questi motivi il ricorso deve essere accolto.

**3.**

Non si preleva tassa di giustizia, ritenuto che il Comune ne va esente, essendo comparso in veste di ente pianificante e non per tutelare interessi economici propri (art. 47 LPamm).

Non si assegnano ripetibili, ritenuto che il ricorrente non ne ha diritto in quanto patrocinatore di sé stesso.

### **III. Decisione**

1. Il ricorso è accolto; il fmn 311 e parte del fmn 343 sono attribuiti d'ufficio alla zona nucleo – Grado I
2. Non si preleva tassa di giustizia.
3. Non si assegnano ripetibili.

## **Ricorso n. 4      Novella Ulrich, fmn 338**

---

### **I. In fatto e in diritto**

Il ricorrente insorge contro la decisione di Piano Particolareggiato del delta di Vira e in particolare contro il vincolo di linea di arretramento sul fondo di sua proprietà di cui chiede lo stralcio.

Con lettera del 10 novembre 2020 il ricorrente, a seguito di un incontro con i rappresentanti del Comune, chiede il ritiro del ricorso del 20 luglio 2020.

Il ricorso deve quindi essere stralciato dai ruoli, siccome divenuto privo d'oggetto o quanto meno d'interesse.

Vista la particolarità della fattispecie si prescinde dal prelievo di tasse e spese (art. 47 cpd. 1 LPAm) e dall'assegnazione di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm).

### **II. Decisione**

1. Il ricorso è stralciato dai ruoli
2. Non si preleva tassa di giustizia.
3. Non si assegnano ripetibili.

## **Ricorso n. 5 Fratus Katja, fmn 464**

---

### **I. In fatto e in diritto**

La ricorrente insorge contro il vincolo di strada ciclopedonale che si estende lungo la strada cantonale.

In particolare la signora Fratus lamenta la perdita di tutti i posti auto di cui dispone sul fmn 464. Essa fa notare come, in base al Rapporto di pianificazione, la necessità di posteggi ammonterebbe a 174 unità; tuttavia verrebbero predisposti unicamente 160 stalli.

La ricorrente chiede:

- dove verrebbero ubicati gli altri 14 stalli;
- se avrebbe comunque la possibilità di carico/scarico della merce;
- se ci sarà la possibilità di costruire sul fmn 370;
- se verrà tolto l'accesso a lago.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 23 novembre 2020; la ricorrente ha prodotto la replica 10 marzo 2021; il Municipio ha da parte sua presentato la duplica 15 aprile 2021; la ricorrente nuovamente espresso ulteriori osservazioni con lettera del 17 maggio 2021.

Nell'ambito di queste ultime osservazioni la ricorrente specifica di aver preso visione del progetto di massima della ciclopista ed afferma che le sarebbe stato confermato l'assenza di esproprio totale del fmn 464 ma unicamente l'esproprio di 2 mq. Essa precisa anche che le sarebbe stato confermato il mantenimento dei posteggi e che eventuali modifiche strutturali sarebbero a carico dell'ente pubblico. La ricorrente chiede un incontro chiarificatore.

Il giorno 11 novembre 2021 si è svolta un'udienza alla presenza delle parti. In quest'ambito sono stati concessi 30 giorni per ulteriori conclusioni.

La signora Fratus osserva come le sia stato confermato nuovamente da parte dei rappresentanti del Municipio il fatto che non verrà compiuto l'esproprio del fmn 464 (unicamente 2 mq), che i posteggi verranno mantenuti e che il progetto di massima presentato resterà così anche per le fasi successive.

La ricorrente in attesa della pubblicazione del progetto definitivo ritira il ricorso, riservandosi il diritto di ricorso per il progetto stradale definitivo.

Il ricorso deve quindi essere stralciato dai ruoli, siccome divenuto privo d'oggetto o quanto meno d'interesse.

Vista la particolarità della fattispecie si prescinde dal prelievo di tasse e spese (art. 47 cpd. 1 LPAm) e dall'assegnazione di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm).

### **II. Decisione**

1. Il ricorso è stralciato dai ruoli
2. Non si preleva tassa di giustizia.
3. Non si assegnano ripetibili.

**Ricorso n. 9 Achille Martignoni, Marcello Martignoni, Marusca Martignoni  
Taminelli (rappr. avv. Della Santa), fmn 347**

**I. In fatto**

I ricorrenti insorgono contro il Piano Particolareggiato del delta di Vira.

In particolare essi, con varie argomentazioni, avversano:

a) l'attribuzione a "Zona residenziale intensiva speciale, Area destinata alla residenza primaria" in quanto tale destinazione non sarebbe appropriata per il fmn 347. La proprietà dei ricorrenti si troverebbe in relazione diretta con il complesso deltizio che costituirebbe un comparto a vocazione "ricreativa-turistica". In questo senso, i ricorrenti contestano il vincolo di residenza primaria poiché il fondo si relazionerebbe con la zona turistica e di campeggio. Tale vincolo sarebbe anche lesivo del principio di proporzionalità nella misura in cui colpirebbe il proprietario senza alcun beneficio generale. Tale vincolo andrebbe posto unicamente per le nuove abitazioni.

b) La possibilità per il ristorante sul fmn 358 di realizzare un'altezza di gronda di 8,30 m e un'altezza al colmo di 9,20 m. A mente dei ricorrenti nessun edificio posto tra la strada e il lago presenterebbe altezze tanto elevate, per cui l'edificio genererebbe un impatto inaccettabile per il contesto urbanistico della riva lago.

I ricorrenti chiedono quindi l'attribuzione del fmn 347 alla "Zona residenziale intensiva speciale" e che non siano concessi innalzamenti per gli edifici esistenti sul fmn 358.

Il Municipio ha formulato osservazioni il 23 novembre 2020.

I ricorrenti hanno prodotto la replica 4 marzo 2021; il Municipio ha da parte sua presentato la duplica 15 aprile 2021; se ne dirà nel seguito per quanto necessario.

Il giorno 9 novembre 2021 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti.

Il signor Daniel Lareida, proprietario del fmn 358, non si è presentato alla convocazione per il sopralluogo indetto ma ha presentato lo scritto 18 ottobre 2021. In quest'ambito il signor Lareida conferma di concordare la proposta del Comune, ma non esclude un compromesso che fissi un'altezza massima del ristorante a 7 metri.

Nell'ambito del sopralluogo le parti hanno accordato la volontà di rivedere la soluzione pianificatoria oggetto di ricorso sia per quanto riguarda il vincolo di residenza primaria sia per i parametri edificatori del ristorante.

In data 6 dicembre 2021 il Municipio espone per iscritto le seguenti richieste:

- si chiede di non approvare il vincolo di residenza primaria per il fmn 347;
- si chiede di imporre un'altezza massima alla gronda per l'edificio sul fmn 358 di 205.00 m s.l.m. e non ammettere la posa di corpi tecnici oltre tale quota.

Il Municipio, in accordo con la parte ricorrente, propone una nuova formulazione dell'art. 19 del Regolamento edilizio come segue:

"Art. 19 [...]"

<sup>3</sup> Sul mappale no. 358 [...]"

1. Parametri edificatori

- a) altezza massima alla gronda: m 205.00 s.l.m.;
- b) ~~altezza al colmo: m 207.00 s.l.m.;~~
- c) indice di occupazione massimo 40%;
- d) indice di sfruttamento massimo: 0.6.

**2. Tetto piano obbligatorio. Diversamente da quanto stabilito dall'art. 6 cpv. 6 del presente Regolamento i corpi tecnici sul tetto piano sono considerati nell'altezza della costruzione**

**II. In diritto**

1.

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

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 9 novembre 2021 (art. 25 cpv. 1 LPAm).

2.

Ad a) Il fmn 347 risulta, in base al PR in vigore, attribuito alla Zona residenziale estensiva con i seguenti parametri edificatori: altezza massima 9.00 m alla gronda e 11.00 m al colmo; i.s. massimo 0.5; i.o. massimo 30%; distanza minima da confine 3.0 m per lunghezze di facciata fino a 20.00 m.

Lo stesso confina: a ovest con la zona residenziale semi-intensiva (altezza massima alla gronda 8,50 m e al colmo 10,50 m; i.s. 0,5; i.o 40%; superficie permeabile minima 40%; distanza da confini 3,00 m), a nord con la strada cantonale, a est con zona pubblica Posteggi e a sud con la linea ferroviaria. Oltre il fiume, verso est, vi è la zona residenziale intensiva.

Attualmente il fondo si presenta costruito con un edificio a 4 di cui il piano terreno adibito ad attività lavorative e gli altri piani a residenza. Per volume ed ingombro l'edificio esistente non rispetta i parametri del PR in vigore.

La proposta in esame vede l'attribuzione del fondo in oggetto alla "zona residenziale intensiva speciale, Area destinata alla residenza primaria" con i seguenti parametri: altezza massima 15.00 m alla gronda/17.00 m al colmo/altezza minima alla gronda 12.00 m; i.s. massimo 1.4.

Il fondo si configura di fatto come un'eccezione rispetto alle aree adiacenti. Per coerenza pianificatoria il fondo avrebbe dovuto far parte della zona residenziale semi-intensiva ritenuto come lo stesso si trovi circondato dalla stessa. Tuttavia, ritenuto lo stato dell'arte e come il fondo rappresenti la chiusura del limite del PP, il Comune ha optato per attribuire al fondo ad una zona con parametri maggiori. Richiamato il cap. 5.2.10, tale opzione, a titolo di eccezione, può essere condivisa, fermo restando l'applicazione dell'art. 95 e segg. LST.

Proprio per le sue caratteristiche, il fondo si presta anche ad accogliere il vincolo di residenza primaria adottato dal Consiglio Comunale. Il fatto che il fmn 347 sia compreso all'interno del perimetro del PP, insieme al fmn 346, e il suo stato di fatto (costruzione ben al di sopra dei parametri edificatori del PR in vigore) ne determina



l'eccezionalità rispetto al resto della zona residenziale semi-intensiva al di fuori del limite del PP. Questo giustifica anche il vincolo di residenza primaria che il Consiglio Comunale ha adottato. Tale vincolo risulta essere portante di un interesse pubblico preponderante e coerente anche con la strategia applicata su tutto il territorio comunale sviluppata già nella revisione del PR nell'ambito della quale il Comune poneva chiari criteri di determinazione dei comparti votati alla residenza primaria. Sicuramente la porta ovest del PP di Vira Gambarogno rientra tra i comparti strategici in cui *"individuare delle zone destinate alla residenza primaria nelle zone adiacenti i nuclei storici, nelle zone a forte presenza di infrastrutture pubbliche e servizi, nei comparti dove è già rilevante la presenza di residenza primaria"*.

L'esclusione del fmn 347 dal vincolo di residenza primaria risulterebbe una scelta arbitraria e non sorretta da validi motivi.

Inoltre, non si ravvede il legame a scopo turistico con i fondi a valle della strada comunale. Il comparto del delta (campeggio e ristorante) costituisce di fatto un elemento a sé stante con destinazioni e vocazioni pianificatorie completante differenti da quelle del fmn del ricorrente.

Su questo punto il CdS non ritiene di dover accogliere la proposta del Municipio, approvando quanto adottato dal Consiglio Comunale. Il ricorso su questo punto è respinto.

Ad b) La proposta adottata dal Consiglio Comunale sul fmn 358 prevede la possibilità di demolire e ricostruire il ristorante all'interno delle linee di arretramento stabilite nel Piano delle zone e con i seguenti parametri: altezza massima alla gronda 205.00 m s.l.m. / altezza massima al colmo 207.00 m s.l.m.; i.o pari al 40%; i.s pari a 0.6.

Di fatto, l'edificio oltre ad un maggior ingombro verso il lago godrebbe di una maggiore altezza, rispetto all'esistente, andando a creare un impatto paesaggistico verso il lago non trascurabile.

La proposta elaborata dal Municipio, in accordo con la parte ricorrente, di obbligo di tetto piano per il fmn 358, risulta essere ben ponderata rispetto alle necessità dei proprietari di disporre di spazi adeguati all'uso di ristorante e alle necessità del ricorrente di poter godere del medesimo paesaggio verso il lago (impatto paesaggistico della nuova struttura).

Inoltre la proposta non risulta essere lesiva di quanto adottato dal Consiglio Comunale in quanto, la stessa andrebbe a mantenere invariato l'assetto pianificatorio nel suo insieme, riducendo, l'impatto paesaggistico di una eventuale nuova struttura. Il proprietario del fmn 358, si è reso disponibile ad una conciliazione in questo senso.

Per queste ragioni, il CdS accoglie la proposta formulata dal Municipio e dal ricorrente e modifica d'ufficio l'art. 19 del Regolamento edilizio come segue:

"Art. 19 [...]

<sup>3</sup> Sul mappale no. 358 [...]

3. Parametri edificatori

e) altezza massima alla gronda: m 205.00 s.l.m.;

- f) ~~altezza al colmo: m 207.00 s.l.m.;~~
- g) indice di occupazione massimo 40%;
- h) indice di sfruttamento massimo: 0.6.

- 4. **Tetto piano obbligatorio. Diversamente da quanto stabilito dall'art. 6 cpv. 6 del presente Regolamento i corpi tecnici sul tetto piano sono considerati nell'altezza della costruzione.**

**3.**

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti, proporzionalmente al loro grado di soccombenza, ritenuto che il Comune ne va esente, essendo comparso in veste di ente pianificante e non per tutelare interessi economici propri (art. 47 LPamm).

Il Comune è per contro tenuto a versare al ricorrente, patrocinato da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili, nella misura della sua soccombenza (art. 49 LPamm).

**III. Decisione**

- 1. Il ricorso è parzialmente accolto.
- 2. La tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti in solido, nella misura di fr. 400.-
- 3. Il Comune verserà ai ricorrenti l'importo di fr. 400.- a titolo di ripetibili.

## **6. RIASSUNTO DELLE DECISIONI**

### **6.1. MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI**

- a) Non approvazione della ZEIC (v. cap. 5.2.9 e Allegato 1)
- b) Attribuzione d'ufficio del fmn 212 a zona residenziale intensiva speciale – Area destinata alla residenza primaria e stralcio dell'art. 14 del Regolamento edilizio (v. cap. 5.2.9 e Allegato 2)
- c) Modifica d'ufficio dell'ubicazione della fontana dal fmn 300 al fmn 274 e non approvazione dal piano e del geodato del vincolo sul fmn 257 (v. cap. 5.2.15)
- d) Modifica d'ufficio della linea di arretramento sul fmn 252 portandola in corrispondenza dello spazio riservato ai corsi d'acqua (v. cap. 5.2.17)
- e) Modifica d'ufficio delle zone di pericolo di movimento di versante (v. cap. 5.2.18)
- f) Modifica d'ufficio della passerella pedonale a strada pedonale (v. cap. 5.2.19)
- g) Modifica della Strada d'Indéman da strada principale a strada di collegamento (vedi cap. 5.2.19)
- h) Non approvazione del nuovo tracciato della strada cantonale (v. cap. 5.2.19)
- i) Modifica art. 6 - 11 - 13 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 26 - 29 - 31 - 33 - 35 - 37 - 38 - 39 - 41 (v. cap. 5.2.22)
- j) Stralcio art. 14 e art. 17 Regolamento edilizio (v. cap. 5.2.9, 5.2.13 5.2.22)
- k) Modifica d'ufficio del fmn 311 e 343 parz. da zona AP-EP a zona nucleo – Grado I (vedi ricorso n. 3)

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

- l) Non approvazione della zona residenziale estensiva speciale con prescrizioni paesaggistiche (art. 17 Regolamento edilizio) e rispettive linee di arretramento. Ordine di istituzione di una zona di pianificazione sul comparto non approvato entro 1 mese dalla ricezione della presente decisione (v. cap. 5.2.13 e Allegato 3)

## 7. DISPOSITIVO

visto quanto precede,  
su proposta del Dipartimento del territorio,

### risolve:

#### 1. Approvazione del PP

È approvato il Piano Particolareggiato del delta del Comune di Gambarogno – Sezione di Vira composto dai seguenti atti:

- a) Piano delle zone (1:1'000, marzo 2019);
- b) Piano dell'urbanizzazione (1:1'000, marzo 2019);
- c) Regolamento edilizio (marzo 2019);
- d) Relazione di pianificazione (marzo 2019).

#### 2. Decisioni e modifiche d'ufficio

Sono decretate le decisioni e le modifiche d'ufficio indicate al capitolo 6.1 della presente risoluzione.

Al Comune è fatto ordine di istituire una zona di pianificazione, entro 1 mese dalla ricezione della presente decisione, ai sensi dell'art. 57 LST in corrispondenza della superficie attribuita alla zona residenziale estensiva – PR85 di cui al cap. 5.2.13. In caso di inadempienza, il CdS provvederà ad adottare misure sostitutive ai sensi dell'art. 3 LST e art. 4 RLST.

#### 3. Compenso agricolo

Al Comune di Gambarogno è imposto il pagamento di un contributo pecuniario sostitutivo ai sensi della LTAgr di CHF 10'221.00. Tale importo sarà addebitato sul conto Stato/Comune scaduto il termine di 60 giorni dalla crescita in giudicato della presente decisione. A norma dell'art. 4 RLTAgr il Comune ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto ad opere di compensazione reale (bonifiche) nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione.

#### 4. Sussidio cantonale art. 79 LST

Al Comune di Gambarogno è ordinata la restituzione del sussidio cantonale concesso per l'acquisto del fmn 253 RFD Vira Gambarogno, nella misura di CHF 461'400.00, in applicazione dell'art. 18 cpv. 1 Lsuss. Tale importo sarà addebitato sul conto Stato scaduto il termine di 60 giorni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

#### 5. Decisione sui ricorsi

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

#### 6. Compensazione di vantaggi rilevanti

- 6.1. Dopo la crescita in giudicato della presente decisione, il Municipio svolge la procedura di prelievo ai sensi degli artt. 95 e segg. Lst informando tempestivamente la Sezione dello sviluppo territoriale.

- 6.2. L'Ufficio della pianificazione locale trasmette all'Ufficio dei registri e all'Ufficio delle domande di costruzione copia della presente risoluzione.
7. Pubblicazione e notificazione
- 7.1. La presente risoluzione:
- a) limitatamente al suo dispositivo, è pubblicata sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato e all'albo comunale da parte del Municipio;
  - b) è notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Gambarogno ed ai ricorrenti.
- 7.2. La presente risoluzione è depositata, a disposizione delle parti, presso la Cancelleria Comunale fino a decorrenza del termine di ricorso.
8. Rimedi di diritto
- 8.1. Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo
- 8.2. Il ricorso è da presentare in 3 copie:
- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
  - b) entro 30 giorni dalla pubblicazione del dispositivo sul Foglio Ufficiale negli altri casi.
- 8.3. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti per gli stessi motivi, e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnoldo Coduri

## 8. COMUNICAZIONE

### Invio per raccomandata a:

Municipio di Gambarogno  
via Cantonale 138, 6573 Magadino

ricorrenti:

1. Martin Angehrn  
Albisriederstrasse 183  
8047 Zurigo
2. Hansjörg & Elena Herzog  
Isenbühlweg 12  
5524 Niederwil
3. Oliviero Ratti  
Via Strecin 3  
6574 Vira Gambarogno
4. Ulrich Novella  
Via delle Granate 2  
6584 Carena
5. Katja Fratus  
Via Cantonale 87  
6574 Vira Gambarogno
6. Regina Müller  
Möttelistrasse 57  
8400 Winterthur
7. Maya Manz-Spiez  
Städtchenstrasse 14  
7320 Sargans
8. Romano AG  
Froburgweg 1  
4852 Rothrist
9. Studio legale Della Santa (per conto di Martignoni Achille, Martignoni  
Marcello, Martignoni Taminelli Marusca)  
Viale Stazione 2  
6501 Bellinzona
10. Milena Solcà Québatte  
Via Cantonale 91  
6574 Vira Gambarogno

11. Priska Straub-Helfenberg e Markus Straub  
Rebweg 11  
8532 Warth
  
12. Annamarie Rüttimann-Boos e René Rüttimann  
Benzenwiesstrasse 7  
8572 Berg

**Invio interno a:**

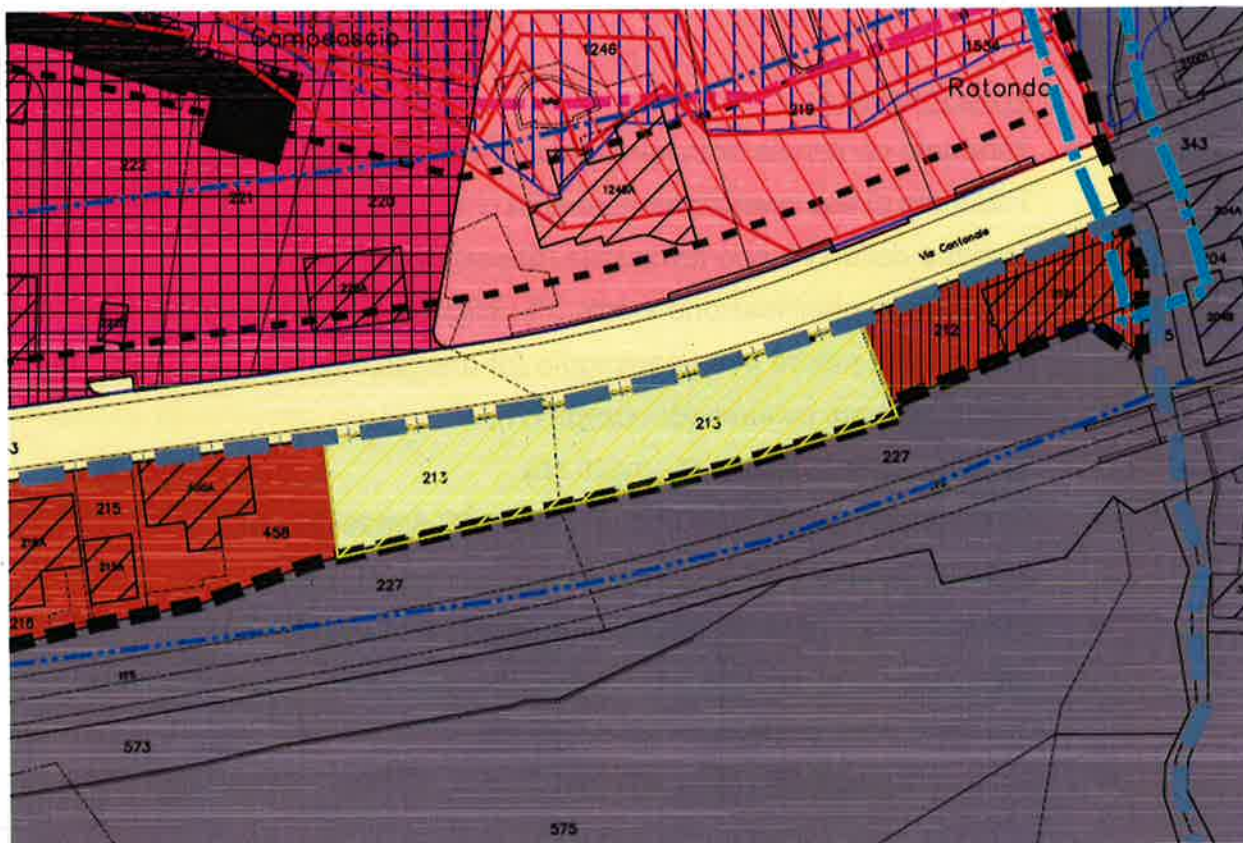
Tribunale cantonale amministrativo (di-tram@ti.ch);  
Tribunale di espropriazione (tespr@ti.ch);  
Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);  
Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);  
Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);  
Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);  
Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);  
Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);  
Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);  
Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);  
Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);  
Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);  
Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);  
Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch);  
Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-srsc@ti.ch);  
Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 7.1 (can-fu@ti.ch).

## 9. ALLEGATI

**Allegato n. 1**  
(cfr. considerando 5.2.9)



Non approvazione della ZEIC





**Allegato n. 2**  
(cfr. considerando 5.2.9)



Attribuzione del fmn 212 a zona  
residenziale intensiva speciale –  
Area destinata alla residenza  
primaria



**Allegato n. 3**  
(cfr. considerando 5.2.13)



Non approvazione zona residenziale  
estensiva speciale con prescrizioni  
paesaggistiche

