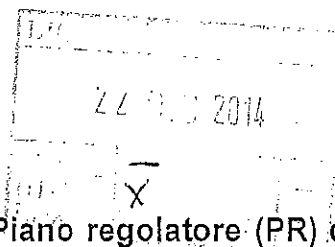


numero			Bellinzona
5822	cl	9	17 dicembre 2014

Repubblica e Cantone
Ticino

COPIA

Il Consiglio di Stato



vista la richiesta di approvazione della **variante del Piano regolatore (PR) del Comune di Tenero-Contra**,

concernente il comparto della ex Cartiera e il fmn 51

presentata dal Municipio il 25 ottobre 2013,

richiamati l'art. 29 della legge sullo sviluppo territoriale del 1 gennaio 2012 (Lst, RL 7.1.1.1),

considera quanto segue.



SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	3
1.1.	SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	3
1.2.	IL PROCESSO PIANIFICATORIO	3
1.3.	MODIFICA DEL PR, 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
2.	CONSIDERAZIONI FORMALI.....	7
2.1.	ITER PROCEDURALE.....	7
2.2.	COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTE.....	7
2.3.	OSSERVAZIONI SUGLI ELABORATI GRAFICI.....	8
3.	CONSIDERAZIONI GENERALI	9
3.1.	CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO.....	9
3.2.	CONTENUTO DELLA VARIANTE.....	9
4.	CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE.....	10
4.1.	SCHEDA R/M2 AGGLOMERATO DEL LOCARNESE	10
4.2.	SCHEDA R8 – GRANDI GENERATORI DI TRAFFICO	10
4.3.	SCHEDA R10 – SPAZI PUBBLICI E QUALITÀ DELLO SPAZIO COSTRUITO	10
4.4.	SCHEDA P6 – ACQUA	10
5.	ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
5.1.	DESTINAZIONI D'USO E GRADI DI SENSIBILITÀ (GDS) AL RUMORE.....	11
5.2.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA A –CENTRO COMMERCIALE.....	13
5.3.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA B – EDIFICIO A TORRE	14
5.4.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA C – ATTIVITÀ LAVORATIVE	15
5.5.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA D – ATTIVITÀ TERZIARIO - AMMINISTRATIVE.....	17
5.6.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA E – MANTENIMENTO DELL'EDIFICAZIONE	18
5.7.	COMPARTO EX CARTIERA: ZONA F – “PUBLIC PLAZA”	18
5.8.	PERICOLO ALLUVIONALE	19
5.9.	PROTEZIONE DELLE ACQUE.....	20
5.10.	CANALE DI DERIVAZIONE E SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA	21
5.11.	I DIRITTI D'ACQUA.....	23
5.12.	ZONA AGRICOLA	24
5.13.	NUOVO ASSETTO VIARIO E GERARCHIA STRADALE	24
5.14.	POSTEGGI.....	26
5.15.	REGOLAMENTO EDILIZIO/NORME DI ATTUAZIONE	28
6.	RIASSUNTO DELLE DECISIONI.....	35
6.1.	MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI CHE NECESSITANO DI UNA PUBBLICAZIONE.....	35
7.	DISPOSITIVO	36
8.	COMUNICAZIONE.....	38
9.	ALLEGATI	39

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 PR, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE

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

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

Le modifiche sono quindi adottate dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 27 cpv. 1 Lst) e sottoposte all'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 Lst). Secondo la legislazione ticinese, il Consiglio di Stato dispone di pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr.

art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997, RL 1.1.1.1, 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. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

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

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

L'art. 15 LPT pone pertanto le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al di sotto di questa soglia l'azzonamento è escluso a priori. Non basta, invece, che i requisiti legali siano

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

Oltre a quanto sopra esposto, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb; RS 814.01), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.4.

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 7.1.1.1), secondo il quale il regolamento edilizio attribuisce appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

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

essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv 1 LPAmb).

1.6. 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 7 marzo 2012 il Municipio di Tenero-Contra ha sottoposto il progetto di variante del PR al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 Lst. Il Dipartimento si è espresso il 21 settembre 2012;
- b) La variante in esame è stata posta in consultazione dal 23 novembre 2011 al 24 dicembre 2012 per il periodo di 30 giorni (art. 7 RLst), con il deposito atti presso la cancelleria. Entro il termine fissato sono pervenute al Municipio 4 osservazioni e richieste scritte.
- c) La variante è stata sottoposta al legislativo comunale con messaggio municipale n. 10 del 13 maggio 2013, unitamente all'esame preliminare (art. 36 cpv. 1 RLst). La Commissione edilizia e opere pubbliche ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio comunale che, nella seduta del 17 giugno 2013, ha adottato la variante di PR (art. 27 cpv. 1 Lst).
- d) In seguito all'adozione, la pubblicazione della variante è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 86 del 25 ottobre 2013, 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 30 ottobre al 28 novembre 2013, conformemente all'art. 27 cpv. 2 Lst.
- e) Al Consiglio di Stato non sono pervenuti ricorsi contro la variante.
- f) In data 25 ottobre 2013, il Municipio ha presentato al Consiglio di Stato domanda di approvazione della variante di PR, unitamente alla documentazione relativa al rispetto della procedura di adozione prevista dalla legge.

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

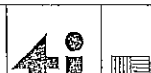
2.2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- a) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, Rapporto di pianificazione (17 giugno 2013) comprensivo degli estratti grafici del piano delle zone (1:2000, 17 giugno 2013), del piano del traffico (1:2000, 17 giugno 2013) e del piano delle AP-EP (1:2000, 17 giugno 2013);
- b) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, norme di attuazione del PR – estratto (17 giugno 2013);
- c) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, Programma di realizzazione (17 giugno 2013).

Nell'incarto sono inoltre presenti i seguenti documenti di base e atti illustrativi:

- d) Rapporto tecnico giustificativo – Piano del traffico (24 ottobre 2011);
- e) Complementi – Piano del traffico (14 giugno 2012)



- f) Concetto di sviluppo "Area ex-cartiera Tenero" – Valutazione del potenziale limite di traffico generabile (13 ottobre 2008);
- g) Concetto di sviluppo "Area ex-cartiera Tenero" – Aggiornamento simulazioni per variante N01 e N02 (13 luglio 2009);
- h) Concetto di sviluppo "Area ex-cartiera Tenero" – Approfondimento specialistico dello studio di viabilità (6 agosto 2010);
- i) Complementi dopo Esame preliminare (12 aprile 2013);
- j) Planimetria viabilità e accessi – Concetto funzionale (1:1'000, 12 aprile 2013);
- k) Variante di PR "Ex-Cartiera" - Valutazione della sostenibilità ambientale (aprile 2013);
- l) Sottopasso via Brere – Documento decisionale (9 maggio 2011);
- m) Szenarien Arealentwicklung - Nuovo Centro Coop Tenero (26 giugno 2008);
- n) Städtebauliche Herleitung - Szenario 3A - Public Plaza (22 agosto 2008);
- o) Rapporto tecnico - Concetto di sviluppo urbanistico - Comparto Ex-Cartiera di Tenero-Contra (15 novembre 2010);
- p) Presentazione del progetto - Concetto di sviluppo urbanistico - Comparto Ex-Cartiera di Tenero-Contra (23 settembre 2011);
- q) Variante di PR – Comparto ex cartiera – Compenso agricolo (aprile 2013).

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 SUGLI ELABORATI GRAFICI

Il Comune ha presentato gli atti in forma di elaborati grafici cartacei. Dal loro esame, nonostante il fatto che il Comune abbia mantenuto la scelta di presentare gli elaborati grafici quale allegato del fascicolo del rapporto di pianificazione e nonostante il fatto che le diverse zone di utilizzazione siano state identificate con delle lettere e non con la specifica della destinazione come poi espresso nelle norme di attuazione, i piani presentati soddisfano i requisiti essenziali di scala, e chiarezza (art. 26 cpv. 3 RLst).

Si ricorda infine che entro il dicembre 2016, il Comune dovrà trasporli conformemente al modello dei geodati stabilito dalla Confederazione (artt. 1 cpv. 1, 8, 53 cpv. 1 e allegato 1 dell'Ordinanza sulla geoinformazione del 21 maggio 2008, OGI, RS 510.620).

(vedi <http://www.are.admin.ch/dienstleistungen/00904/04205/04207/index.html?lang=it>)

3. CONSIDERAZIONI GENERALI

3.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO

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

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni..... 14.11.2014
- Ufficio della natura e del paesaggio 04.11.2014
- Sezione protezione aria, acqua e suolo 08.01.2014
- Ufficio per lo sviluppo economico 14.10.2014
- Ufficio dei corsi d'acqua 07.02.2014
- Sezione dell'agricoltura 04.06.2014
- Sezione degli enti locali 27.11.2013

3.2. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Tenero-Contra propone un nuovo assetto pianificatorio del comparto della Ex Cartiera che riguarda una superficie complessiva di oltre 100'000 mq.

Attualmente il comparto è attribuito dal PR comunale, approvato dal Consiglio di Stato in data 4 febbraio 1998 con risoluzione governativa n. 508, alla zona industriale J (art. 48 NAPR) con una regolamentazione speciale per il fmn 815 (attività commerciali). Queste superfici costituiscono una componente rilevante per il futuro sviluppo del Comune e, in generale, per l'agglomerato del Locarnese. Infatti, alla luce della cessazione di attività della Cartiera, unitamente all'insediamento del Centro commerciale Coop, si è evidenziata la necessità di una riconversione funzionale dell'intero comparto.

La distribuzione delle diverse funzioni e contenuti poggia sul concetto urbanistico elaborato dallo studio d'architettura Burkhardt+Partners. Le modifiche implicano pure un nuovo assetto viario, di circolazione interna e di gestione della mobilità pubblica e lenta. Con la proposta di modifica del PR sono stati in particolare identificati i seguenti obiettivi:

- la ristrutturazione funzionale del centro commerciale esistente (Coop) e l'ampliamento delle attività commerciali di vendita, prevalentemente nel settore non alimentare;
- la codifica di una riserva strategica per l'insediamento di attività socio-economiche di interesse regionale a complemento del disegno urbanistico prospettato e con possibilità di utilizzazioni a carattere temporaneo;
- l'insediamento nelle vicinanze della stazione ferroviaria FFS di un edificio terziario – direzionale con oltre 150 posti qualificati;
- la ridefinizione del piano viario con misure atte a garantire l'accesso alle previste strutture e il miglioramento della viabilità locale;
- la sistemazione degli spazi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali all'interno del comparto onde garantire la realizzazione della rete di mobilità lenta attrattiva a livello locale e regionale.

Il Rapporto di pianificazione da inoltre conto degli obiettivi specifici di ordine urbanistico, paesaggistico-ambientale, del carattere pubblico e della mobilità.

Oggetto di variante è pure il fmn 51 per il quale è confermato e potenziato il vincolo di posteggio privato ad uso pubblico della capienza di 80 posti auto e lo spazio per un ecocentro ed il magazzino comunale.

4. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

4.1. SCHEDA R/M2 AGGLOMERATO DEL LOCARNESE

L'ordinamento generale del comparto territoriale dell'ex-Cartiera di Tenero è stato consolidato nel Piano Direttore cantonale e più precisamente nella scheda di coordinamento R/M2. La scheda consolida i provvedimenti con rilevante incidenza territoriale del Programma di agglomerato del Locarnese (PALoc) e concretizza il coordinamento tra questi e le altre politiche territoriali del Piano direttore (PD).

Il PALoc ha aggiornato i contenuti del Piano regionale dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia (PTLV) e del Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato locarnese (COTALoc) le cui schede sono sostituite dalla scheda R/M2.

La scheda di PD annovera tra le misure insediative (punto 3.2) la

"Porta est – Tenero

Riqualfica del comparto ex-cartiera quale porta d'entrata orientale dell'agglomerato. In particolare:

- *riassetto viario dello svincolo A13 (comparto via Brere) e della rete di mobilità adiacente;*
- *creazione di spazi pubblici di qualità;*
- *precisazione dei contenuti commerciali e definizione di nuovi contenuti di interesse socio-economico locale e regionale."*

La variante di PR si inserisce in questa misura.

4.2. SCHEDA R8 – GRANDI GENERATORI DI TRAFFICO

Il comparto è compreso nei comparti dove sono ammessi Grandi generatori di traffico (GGT). La scheda R8 fornisce il dato indicativo circa il quantitativo di Superficie di vendita (SV) potenziale pari a +/- 20% di 25'000 m²

Il Comune ha elaborato le verifiche di traffico e di sostenibilità ambientale che la scheda di PD richiede per la pianificazione dei comparti in cui sono ammessi GGT al fine di giustificare la pianificazione proposta.

4.3. SCHEDA R10 – SPAZI PUBBLICI E QUALITÀ DELLO SPAZIO COSTRUITO

Per la riqualfica urbanistica e la valorizzazione degli spazi pubblici del comparto fanno invece stato gli indirizzi della scheda R10 (Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito). In particolare è promossa la creazione di spazi pubblici facilmente accessibili, sicuri e attrattivi volti a favorire le relazioni sociali e la formazione di un tessuto edilizio di qualità, ordinato e razionale.

4.4. SCHEDA P6 – ACQUA

Per il comparto in esame il PD identifica un'area di protezione delle acque sotterranee (cfr. Scheda P6 – Acqua) – che tocca i fmn 42 e 815 – e una riserva di importanza nazionale (Bolle di Magadino) sulla parte a Sud del tracciato auto-stradale Bellinzona-Locarno. (scheda P4-Componenti naturali).

5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

5.1. DESTINAZIONI D'USO E GRADI DI SENSIBILITÀ (GDS) AL RUMORE

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.

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).

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).

Per perseguire gli obiettivi sanciti dalla legge, il PR deve, tra l'altro, suddividere in zone il territorio comunale, assegnando a ciascuna zona una specifica destinazione (vedi art. 20 Lst). Tra queste figurano le zone che devono essere riservate all'abitazione, al lavoro. Un permesso di costruzione può essere rilasciato solo se gli edifici o impianti interessati sono conformi alla funzione prevista dalla zona di utilizzazione e se il fondo è urbanizzato.

Da un punto di vista del rumore l'area oggetto di variante è fortemente inquinata. Per questo motivo vanno operate scelte atte a tenere in considerazione aspetti di natura fonica affinché la situazione non degradi ulteriormente. Le principali fonti di immissioni foniche sono via Brere, la semiautostrada A13 e la linea ferroviaria FFS.

E' quindi imperativo che l'ente pianificante presti particolare attenzione all'assegnazione del Grado di Sensibilità al rumore (GdS) più idoneo in funzione della destinazione d'uso attribuita ad ogni zona ai sensi dell'art. 43 OIF, ovvero

"Alle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:

- a. il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;*
- b. il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*
- c. il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;*
- d. il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali."*

Dal tenore della norma si evince che, per la corretta assegnazione del GdS, ogni zona necessita di una destinazione d'uso che può essere esclusiva oppure preponderante. L'elenco delle attività ammesse, senza specificare quale sia quella prevalente, determinante, genera incertezza nella definizione del GdS più idoneo o nella verifica dell'idoneità del GdS assegnato.

Ora, la proposta del Comune, secondo quanto fissato nelle norme, prevede:

- zona A – Centro commerciale: attività commerciali di vendita e relative funzioni di supporto, attività per lo sport e il tempo libero, di ristorazione ed espositive. Alla zona è attribuito il GdS III;
- zona B – Edificio a torre: attività terziario/amministrative, attività alberghiere e di ristorazione e attività espositive. Alla zona è attribuito il GdS II;
- zona C – Attività lavorative (un intervento¹): attività terziario/amministrativo, attività di produzione e attività per lo sport e il tempo libero. Alla zona è attribuito il GdS III;
- zona D – Attività terziario - amministrative: attività terziario/amministrative, attività di produzione non moleste correlate alle attività insediate nella zona C, attività per tempo libero. Alla zona è attribuito il GdS II;
- zona E – Mantenimento dell'edificazione: residenza. Alla zona è attribuito il GdS II;
- zona F – “Public Plaza”: attività socio-culturali, attività ricreative e per lo svago, posteggi pubblici, servizi agli abitanti. Alla zona non assegnato alcun GdS.

Nel complesso, così come formulate, le disposizioni di ogni singola zona determinano un ampio ventaglio di possibili utilizzazioni anche tra loro molto diverse. Questo si configurerebbe come una lacuna nella disposizioni di zona, sia in termini di uso del suolo dal profilo funzionale ed urbanistico, sia in termini di legislazione ambientale ed in particolare di vulnerabilità al rumore. A questa lacuna deve essere pertanto posto rimedio. Non giova in alcun modo quanto sostenuto dal Comune in riferimento alla zona B (vedi pag. 34 del Rapporto di pianificazione), segnatamente di non poter definire con maggior precisione la destinazione senza una richiesta specifica in tal senso da parte di un operatore interessato, pena una mera dichiarazione di principio. Ciò si scontra in effetto con l'esigenza di fornire *“indicazioni minime che garantiscono una corretta compenetrazione fra le varie destinazioni, evitando che, seppur nei limiti imposti al grado di molestia ed al traffico indotto, l'uso del territorio venga lasciato al caso delle singole iniziative. [...] questa pianificazione si configurerebbe come un'inammissibile delega di competenze pianificatorie al Municipio, rispettivamente in un rinvio della definizione dell'assetto pianificatorio alla procedura di rilascio del permesso di costruzione.”* (Sentenza del Tribunale cantonale amministrativo n. 90.2001.00042 del 30 aprile 2002).

In ragione delle funzioni esplicitate per ogni singola, esposte nel Rapporto di pianificazione, come pure della verifica di compatibilità tra l'uno e l'altro dei contenuti ammessi all'interno di un'unica zona, lo scrivente Consiglio ritiene di

¹ Il Comune ha proposto anche una pianificazione diversa per contenuti e parametri nel caso di più interventi; per la decisione in merito a questo punto si rimanda ai capitoli successivi.

poter colmare la lacuna rilevata, correggendo le prescrizioni normative mediante degli stralci o delle modifiche d'ufficio. Le correzioni operate sono finalizzate a distinguere le destinazioni d'uso prioritarie da quelle subordinate che non possono che essere di supporto alla principale. Questa modifica è operata unicamente nei casi dove ciò è necessario e dove è chiaro ed inequivocabile, quale sia l'attività prevalente voluta dal Comune. Ciò permette anche di determinarsi sulla vulnerabilità al rumore di ogni singola zona, ovvero il GdS appropriato.

Per quel che riguarda l'inserimento di un ecocentro e di una parte dei magazzini comunali sul fmn 51 non vi sono particolari problemi.

5.2. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA A –CENTRO COMMERCIALE

Si tratta di una superficie complessiva di ca. 38'000 mq su cui sorge il centro Coop attuale e comprende la parte destinata all'ampliamento delle strutture commerciali. La zona è infatti destinata ad attività commerciali di vendita e relative funzioni di supporto, attività per lo sport e il tempo libero, di ristorazione ed espositive.

I parametri edificatori che definiscono l'intensità dello sfruttamento e gli ingombri volumetrici sono definiti mediante la SUL massima pari a 60'000 mq di cui 30'000 mq quale superficie di vendita, l'altezza massima 13.5 m e le linee di arretramento. Questi sono accompagnati da prescrizioni legate alla sistemazione a verde del tetto e alle modalità con cui realizzare i posteggi e le rampe di accesso (tutte all'interno del volume costruito). L'intera edificazione della zona è subordinata all'elaborazione di un Piano di quartiere.

In ragione di quanto esposto al punto precedente, il CdS è dell'avviso che le prescrizioni normative necessitano di essere corrette e precisate, laddove le stesse, per come sono formulate, potrebbero indurre ad ammettere usi esclusivi tra loro assai diversi. Questo, per l'appunto, in contrasto con gli obiettivi perseguiti ed esplicitati dalla variante, oltre che in contrasto con i principi e gli scopi della pianificazione territoriale e della politica ambientale di cui al punto 5.1 precedente. Senza dubbio la destinazione prioritaria della zona è quella commerciale. Così come esposto negli obiettivi della variante e nel concetto urbanistico, come pure nella denominazione stessa della zona, la zona A è destinata all'edificazione di un centro commerciale che può configurarsi come ampliamento di quello esistente. Questo significa che tutti gli altri contenuti ed attività ammesse ai sensi dell'art. 48bis, così come risulta nella più parte di centri analoghi, non possono che essere qualificate come attività e funzioni collaterali a quella principale. Infatti se realizzati come strutture a se stanti e non integrati in un progetto complessivo e di supporto all'attività commerciale, questi contenuti non hanno ragione di essere poiché snaturerebbero radicalmente la funzione della zona e la sua caratterizzazione urbanistica nel quadro del concetto complessivo della "Public plaza". Tutte le attività menzionate come supporto a quella commerciale rientrano in quella casistica di contenuti conformi e compatibili all'attività principale.

La nuova edificazione in questo settore deve avvenire secondo un PQ e deve comportare un ri-orientamento delle facciate principali, che sono da rivolgere verso il centro del comparto, laddove sorgerà la Public plaza. Le disposizioni edificatorie menzionano in modo esplicito la necessità di progettare con cura la facciata dell'edificio rivolta verso la piazza: resta inteso che, data la loro e-

stensione, gli altri fronti non devono essere trascurati e ritenuti meno importanti, visto che il comparto assurge a funzione di porta orientale dell'agglomerato. Il Comune non ha però sviluppato nella norma di zona tutte le componenti del PQ che determinano un rapporto funzionale e qualitativo con gli spazi pubblici del comparto. Le facciate sono infatti una componente, sì forte della nuova proposta urbana, ma non sono le uniche che concorrono a definire la qualità dell'insieme. Ne consegue che fanno stato e sono direttamente applicabili anche le prescrizioni normative dell' art. 15 delle Norme di attuazione (Piani di quartiere) che pure contemplano i criteri qualitativi minimi a cui un PQ deve adempiere. Esse sono pertanto cumulabili a quelle dell'art 48 bis e meritano di essere completate su questo punto e meglio come precisato al successivo punto 5.15. Questo comprende ad ogni modo l'esclusione dell'applicazione del cpv 3 dell'art. 15 NAPR riferito alle facilitazione edificatorie. Infatti le prescrizioni edificatorie già tengono conto di indici e altezze particolari in funzione del concetto urbanistico proposto e che è stato alla base della verifica di sostenibilità ambientale. Non vi è alcuna ragione e motivazione affinché nella zona A, come pure nella latore zone C e D, possano essere accordati ulteriori bonus edilizi.

5.3. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA B – EDIFICIO A TORRE

L'area così denominata è destinata ad accogliere la casa torre per attività terziario e/o amministrative, attività alberghiere e di ristorazione e attività espositive. La stessa è ubicata in prossimità dell'autostrada e a conclusione dello spazio centrale libero posto in direzione est-ovest, tra via delle Ressighe e via Cartiera. I parametri edificatori sono precisati mediante la SUL massima, quantificata in 17'000 mq e l'altezza massima pari a 50 metri. I piani indicano anche le linee di arretramento entro le quali deve essere collocato il nuovo edificio a torre. Alla zone B è attribuito il GdS II.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio a torre va a costituire uno degli elementi centrali che caratterizzano il comparto e ne danno visibilità a livello regionale.

Questo nuovo edificio a torre, che andrebbe a collocarsi sulla parte a nord della semi autostrada, andrebbe a costituire una preminenza territoriale che il territorio del Locarnese e quello di Tenero già conoscono per la presenza delle altre torri nel comparto a lago a sud della semi autostrada. In questo caso la funzione tipologica della torre, è abbinata al concetto urbanistico che sottende all'insieme della pianificazione del comparto della ex Cartiera.

Risulta di per sé evidente che la realizzazione di questo edificio debba essere abbinata alla realizzazione di quanto previsto ed ammesso nell'attiguo comparto C (pavillon). Dando così concretezza alla visione d'assieme e al ruolo che il comparto dovrebbe assumere a livello regionale.

Anche in questo caso, come per la zona A, occorre precisare quali siano i contenuti ammessi che concretamente caratterizzano il nuovo edificio e che possono essere considerati compatibili fra loro, ma anche compatibili con l'insieme delle proposte all'esame.

Il CdS è dell'avviso che in un simile edificio e per le funzioni accreditate, possano essere ricavati contenuti legati al turismo quali attività alberghiere e quelle di ristorazione. Tuttavia, ancorché a differenza della zona A, qui la dicitura non richiama una destinazione prevalente, bensì una caratterizzazione tipologica (edificio a torre), i contenuti prevalenti e giustificati nel quadro funzionale e di trasformazione del comparto produttivo dell'ex Cartiera non possono che

essere quelli terziario-amministrativi. È invece improprio, ammettere in un simile contesto, attività espositive generiche e quindi anche di commerciale e di vendita che nulla hanno a che vedere con le attività produttive del comparto ed in particolare di quelle che potrebbero insediarsi nella zona C. Non vi sono infatti, né dal profilo della coerenza funzionale, né dal profilo del fabbisogno, argomenti a sostegno di ulteriori attività espositive a carattere commerciale che esulano dal contesto di quanto sviluppato nel comparto dell'ex Cartiera. Il CdS modifica pertanto le prescrizioni normative nei sensi suesposti e ripresi al punto 5.15 della presente decisione.

5.4. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA C – ATTIVITÀ LAVORATIVE

In relazione al settore C, per quanto il piano grafico non lo riporta, si rileva che la superficie comprende le sottozone denominate C1 e rispettivamente C2, laddove il settore C1 è quello più a nord mentre il settore C2 - rappresentato dalla superficie a forma di parallelepipedo - è inserito nella fascia su cui si trova lo spazio adiacente denominato Public Plaza.

L'articolo di norma che disciplina la zona prevede che qualora non venisse realizzato un intervento unico su questo settore, l'Ente pianificante ammette la possibilità di realizzare due interventi separati nella cosiddetta sotto-zona C1 e, rispettivamente, C2 prevedendo indici e parametri differenti rispetto al primo caso (intervento unico).

Si tratta in sostanza della codificazione in norma di una deroga nel caso in cui il proprietario non fosse in grado di realizzare un unico intervento su tutto il settore C.

La zona C è costituita da una superficie complessiva pari a ca. 19'000 mq, mentre le sottozone C1 e C2 si svilupperebbero su una superficie di ca. 9'100 mq (C1), rispettivamente 10'000 mq (C2).

La vocazione principale di questa zona è quella di riserva strategica per l'insediamento di attività di interesse rilevante per lo sviluppo socio-economico regionale. Questo indirizzo è ritenuto rilevante ed appropriato nel contesto delle funzioni accreditate alla nuova porta est dell'agglomerato. Risulta pertanto incoerente e insostenibile prevedere in corrispondenza di questo comparto la possibilità di smembrare questa unitarietà urbanistica e funzionale in due sottozone che oltretutto prevedono, sebbene solo parzialmente, la possibilità di insediare nuovamente contenuti commerciali (C2). Ora questa ipotesi non può essere avallata dallo scrivente Consiglio e questo per i seguenti motivi.

Da un lato le prescrizioni normative potrebbero essere equiparate, come indicato in precedenza, all'introduzione di un disposto di deroga volto ad ammettere, in caso di intervento non unitario altre disposizioni edilizie e funzionali, nemmeno tanto riconducibili alla destinazione primaria a cui si vorrebbe invece tendere.

Il Municipio si concederebbe la facoltà di scegliere, in base a criteri non meglio specificati nella norma, fra due pianificazioni molto diverse:

1. nel caso di un solo intervento i parametri edificatori principali sono unici per tutta la zona C e più precisamente:
 - destinazioni d'uso: terziario/amministrativo, attività di produzione e attività per lo sport e il tempo libero
 - SUL massima ammessa: 35'000 mq
 - indice di edificabilità: 6,0 mc/mq



- altezza max. degli edifici: 13,5 metri
- 2. nel caso di due interventi separati, la zona C viene divisa in due sotto zone con parametri edificatori differenti e più precisamente:
 - C1:
 - destinazioni d'uso: terziario/amministrativo, attività di produzione non moleste
 - SUL massima ammessa: 27'000 mq
 - altezza max. degli edifici: 20,50 metri
 - C2:
 - terziario/amministrativo, attività commerciali di vendita e attività per lo sport e il tempo libero
 - SUL massima ammessa: 8'000 mq
 - altezza max. degli edifici: 9,0 metri.

Appare del tutto evidente che si tratta di due pianificazioni profondamente diverse in cui cambiano le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici edificatori e le altezze.

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

Non risulta essere questo il caso in quanto tale deroga si traduce in realtà in un progetto pianificatorio molto diverso da quello di base lasciando piena autonomia al Municipio di determinarsi in base alle preferenze del promotore (vedi pag. 35 del Rapporto di pianificazione).

Il CdS ritiene invece che dovrà essere compito del Piano di quartiere identificare eventuali tappe di realizzazione, ma non tanto diverse pianificazioni in termini di contenuti e di parametri edilizi ammessi.

Nondimeno, così come formulata, la proposta va di fatto ad annullare l'importante elemento dello studio di base architettonico (Burkhardt+Partners), costituito dall'edificazione a papillon. Essa costituisce un'unità che contiene la Public plaza e culmina con l'edificio a torre. Questo elemento tipo pavillon è una delle componenti fondamentali della piazza, il cui spazio libero fluirebbe lungo tutti i lati, essendo di fatto un elemento posto nella piazza e non solo un elemento affacciato su di essa. Dal punto di vista urbanistico ed architettonico diventa improrogabile che le prescrizioni normative assicurino il raggiungimento degli obiettivi posti. Secondo la logica del progetto architettonico l'edificazione bassa tipo pavillon e l'estensione "costruita" della Public plaza devono essere relazionata alla torre.

Nel caso di due interventi separati sarebbero ammesse nuove attività commerciali (potenzialmente + 8'000 mq di SUL che indicativamente corrisponde a c. 5'000 mq di SV), oltre ai 30'000 mq ammessi nella zona A. Un simile ulteriore aumento andrebbe a contrastare con quanto previsto dalla pianificazione di ordine superiore, richiederebbe una nuova verifica di sostenibilità viaria e am-

bientale e annullerebbe la codifica di riserva strategica per attività di interesse regionale.

Per tutti questi motivi devono essere stralciate dalle disposizioni dell'art. 48 quater le prescrizioni elencate alla lettera b).

Da ultimo, a differenza di quanto ammesso nella zona A, lo scrivente Consiglio non ritiene sia plausibile e nemmeno auspicato che nella zona che si configura come "riserva strategica" per attività di valenza sovracomunale siano utilizzati spazi destinati allo sport e al tempo libero. Se nelle intenzioni del Comune figura la possibilità di utilizzare transitoriamente le superfici prative libere per scopi di svago e di sport, ciò potrà avvenire nell'ambito dell'elaborazione del PQ, dove la prima tappa consisterà nel utilizzo e sistemazione dello spazio a livello transitorio, senza particolari infrastrutture che richiedono autorizzazioni particolari, rispettivamente ammettendone l'uso a titolo precario.

Così come formulata la norma non da invece conto di questa specificità, ciò che potrebbe tradursi con l'utilizzo incoerente di superfici esclusivamente destinate ad attività, per di più autonome ed esclusive, ovvero non correlate all'attività produttiva. Aspetto questo che non può essere avallato. Le prescrizioni normative vanno quindi modificate come illustrato al punto 5.15 della presente decisione.

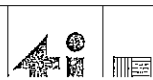
Il Comune non ha però sviluppato nella norma di zona tutte le componenti del PQ che determinano un rapporto funzionale e qualitativo con gli spazi pubblici del comparto. Le facciate sono infatti una componente, sì forte della nuova proposta urbana, ma non sono le uniche che concorrono a definire la qualità dell'insieme. Ne consegue che fanno stato e sono direttamente applicabili anche le prescrizioni normative dell' art. 15 delle Norme di attuazione (Piani di quartiere) che pure contemplano i criteri qualitativi minimi a cui un PQ deve adempiere. Esse sono pertanto cumulabili a quelle dell'art 48 bis e meritano di essere completate su questo punto e meglio come precisato al successivo punto 5.15. Questo comprende ad ogni modo l'esclusione dell'applicazione del cpv 3 dell'art. 15 NAPR riferito alle facilitazione edificatorie. Infatti le prescrizioni edificatorie già tengono conto di indici e altezze particolari in funzione del concetto urbanistico proposto e che è stato alla base della verifica di sostenibilità ambientale. Non vi è alcuna ragione e motivazione affinché nella zona A, come pure nella latore zone A e D, possano essere accordati ulteriori bonus edilizi.

5.5. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA D – ATTIVITÀ TERZIARIO - AMMINISTRATIVE

La zona D è ubicata tra via Cartiera, la ferrovia e la zona C.

Questa zona è destinata, così come nelle intenzioni del Comune, all'insediamento delle attività terziario amministrative a carattere direzionale. Le prescrizioni normative di cui all'art. 48 quinquies sono le medesime della zona C ad esclusione delle attività sportive. Dal profilo dei parametri edilizi è fissata una SUL massima che è compresa in quella stabilità per la zona C.

Per la zona D viene però stabilita un'altezza maggiore della zona C pari a 20,50 metri (per la zona C sono 13,50 metri) ed è reso obbligatorio il Piano di quartiere con la zona C. Le attività per il tempo libero; sussidiarie all'attività principale terziario amministrative, dovrebbero essere intese e limitate ad assicurare che attorno alla piazza pubblica vi siano contenuti che ne assicurino



la vitalità ed attrattiva. In questo senso le stesse dovrebbero essere limitate allo spazio al piano terra.

Il Comune non ha sviluppato nella norma di zona tutte le componenti del PQ che determinano un rapporto funzionale e qualitativo con gli spazi pubblici del comparto. Le facciate sono infatti una componente, sì forte della nuova proposta urbana, ma non sono le uniche che concorrono a definire la qualità dell'insieme. Ne consegue che fanno stato e sono direttamente applicabili anche le prescrizioni normative dell' art. 15 delle Norme di attuazione (Piani di quartiere) che pure contemplano i criteri qualitativi minimi a cui un PQ deve adempiere. Esse sono pertanto cumulabili a quelle dell'art 48 bis e meritano di essere completate su questo punto e meglio come precisato al successivo punto 5.15. Questo comprende ad ogni modo l'esclusione dell'applicazione del cpv 3 dell'art. 15 NAPR riferito alle facilitazioni edificatorie. Infatti le prescrizioni edificatorie già tengono conto di indici e altezze particolari in funzione del concetto urbanistico proposto e che è stato alla base della verifica di sostenibilità ambientale. Non vi è alcuna ragione e motivazione affinché nella zona A, come pure nella latore zone A e C, possano essere accordati ulteriori bonus edilizi.

5.6. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA E – MANTENIMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Concerne il fmn. 1875 su cui sorge una casa d'abitazione e alcuni manufatti. Nella sostanza la variante andrebbe a confermare la situazione definita dall'attuale PR vigente (zona residenziale).

La destinazione di questo esiguo tassello costituisce un'eccezione all'interno della logica di riconversione dell'intero comparto, in particolare per la posizione del fondo a ridosso dell'asse viario e ferroviario nonché del settore C. In questo contesto si sarebbe dovuto privilegiare la possibilità di riconversione di questa superficie, assicurandone ad ogni modo l'uso attuale e la sua conservazione.

Il CdS non ritiene vi siano tuttavia gli estremi per non approvare questa proposta. Ad ogni modo è chiesto al Comune che la stessa venga riaffrontata nell'ambito della procedura di aggiornamento e adattamento del PR comunale alla Lst.

5.7. COMPARTO EX CARTIERA: ZONA F – “PUBLIC PLAZA”

Questa zona corrisponde alla *Public Plaza* ed è identificata come il cuore del quartiere per la sua posizione e per i suoi contenuti pubblici (rapporto di pianificazione). La superficie interessata è di ca. 7'300 mq ed è destinata ad accogliere attività socio-culturali, ricreative, per lo svago e posteggi pubblici per un numero massimo di 120 posti auto.

Questo luogo, per le sue funzioni ed il ruolo nel contesto dell'intero quartiere, deve forzatamente essere concepito come spazio di qualità e parte integrante degli spazi costruiti adiacenti. Per questi motivi esso va progettato in modo unitario. La sfida maggiore è che questo luogo riesca effettivamente ad assurgere a spazio qualificato ed animato, non solo durante i momenti di apertura del centro commerciale. Il Comune ha rinunciato ad imporre per gli edifici affacciati lungo la piazza utilizzazioni in grado di sostenerne l'animazione. Il

Comune ha inoltre preferito imporre il PQ per le singole zone A, C/D e F, piuttosto che un PQ unico per le zone B, C/D ed F. Questo significa che il risultato d'insieme sarà la somma di singoli progetti, pur indicando che ognuno degli stessi dovrà sapientemente relazionarsi allo spazio pubblico. Questa scelta non può essere cassata come manifestamente inopportuna a patto che vi siano sufficienti relazioni progettuali e di realizzazione che i singoli PQ hanno con la Public Plaza.

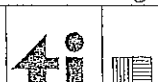
Il CdS prende pure atto che il Comune ha comunque confermato la propria volontà di utilizzare parte della piazza per soddisfare il fabbisogno di posteggi al servizio della scuola e dei contenuti pubblici per un totale di 120 posti auto. Questa misura non è però sostenuta da quegli elementi indispensabili dal punto di vista del calcolo del fabbisogno che ne possono giustificare in questa sede il vincolo a PR. Infatti il Comune, pur specificando negli atti per quali funzioni gli stessi sono previsti, non giustifica secondo quali calcoli il loro numero debba essere quantificato in 120 posti auto e nemmeno perché gli stessi debbano essere pubblici. Per questi motivi l'indicazione numerica di 120 posti auto non può essere qui avallata e nemmeno la funzione pubblica. La misura è inoltre censurabile nella misura in cui, in quello che il Comune qualifica come cuore del quartiere e che per la sua funzione dovrebbe avere valenza prioritariamente pedonale, sarebbe ammesso un uso a posteggio e per di più nel numero assai cospicuo di 120 auto.

Il programma di realizzazione indica che i costi di realizzazione della public Plaza sono a carico del Comune, pur indicando che resta aperta l'ipotesi della realizzazione da parte dei privati. Nei disposti normativi non è dato conto di quali siano le fasi di realizzazione della Piazza rispetto alla realizzazione delle altre opere pubbliche e private previste nel comparto. Per un progetto pianificatorio come quello all'esame è invece necessario che venga posta una relazione più chiara e diretta che le singole zone hanno con la Public Plaza. Nel concreto il CdS ritiene che il progetto della public piazza debba essere associato alla progettazione degli altri PQ previsti, ovvero la progettazione e la realizzazione della piazza, se non è svolta dal Comune come opera prioritaria alla quale gli altri PQ devono essere attenersi e relazionarsi, deve poter essere concepita al più tardi dai privati con la presentazione del primo piano di quartiere che tocca le zone A, B, C/D. Le norme sono pertanto completate nei sensi suesposti.

Nella rappresentazione grafica del Piano delle zone è indicata una superficie con un tratteggio rosso con la dicitura "collegamento tra zone B e C", disciplinato dall'art. 48septies delle NAPR. Non vi è motivo e nemmeno giustificazione sul fatto che tale collegamento debba essere realizzato nella posizione e nell'ampiezza indicata nei Piani. Tali infrastrutture potranno, se fosse necessario, trovare la soluzione adeguata in sede di domanda di costruzione. A questo stadio della procedura, è infatti ingiustificato e prematuro, non sapendo nemmeno se si tratta di un collegamento sotterraneo o aereo, vincolare a PR l'esatta ubicazione di una superficie. Il CdS non approva pertanto l'indicazione nel Piano delle zone del "Collegamento tra la zona B e C" e modifica di conseguenza il richiamo esposto nell'articolo delle norme di attuazione.

5.8. PERICOLO ALLUVIONALE

Il comparto oggetto della presente variante è parzialmente interessato da una zona di pericolo residuo di esondazione del lago Verbano. L'area soggetta a



pericolo corrisponde grossomodo al mappale 815, occupato dal Centro Tenero della Coop.

Anche il mappale 51 (AP21a), su cui sono previsti un posteggio, il magazzino comunale e il nuovo ecocentro, è esposto al medesimo fenomeno. Il grado di pericolo è debole nella porzione Sud-Est e residuo nella parte restante.

Gran parte della zona AP21a, eccetto la porzione settentrionale, è pure soggetta a pericolo residuo di alluvionamento del fiume Ticino.

Il comparto ex Cartiera è inoltre lambito da una zona di pericolo residuo di alluvionamento del fiume Verzasca, che arriva a sfiorare via Brere lungo la zona agricola SAC (mappali 46, 47 e 45).

I piani delle zone di pericolo (PZP) sopra menzionati (esondazione lago Verbano, alluvionamento fiume Ticino e alluvionamento fiume Verzasca) non sono stati ancora sottoposti alla procedura di pubblicazione, secondo quanto previsto dalla legge cantonale sui territori soggetti a pericoli naturali (LTPN).

Si segnala pertanto che una volta eseguito l'iter procedurale di adozione dei PZP, sarà necessaria l'elaborazione di una specifica variante di PR atta a inserire sia le zone di pericolo naturale sia la relativa normativa a livello di NAPR in base alle attuali direttive e raccomandazioni federali.

5.9. PROTEZIONE DELLE ACQUE

L'importanza del tema della protezione e dello smaltimento delle acque nell'ambito della procedura pianificatoria è conosciuto, tant'è che il Comune lo esplicita nella descrizione degli elementi principali che caratterizzano il comparto. Il tema è stato inoltre nuovamente esplicitato nelle sue implicazioni dal Dipartimento del territorio in sede di esame preliminare della variante (vedi pagg. 20-21 dell'EP). In particolare si segnalava che poco meno della metà dell'area posta a nord rispetto alla A13 è incluso nella zona di protezione S3 delle acque sotterranee.

A questo proposito il DT rendeva attento il Municipio che la pianificazione dello smaltimento acque risultava ormai superata (il Piano generale di smaltimento delle acque, PGC, risulta approvato nel 1985) e quindi non era più possibile rimandare l'aggiornamento del PGC almeno per il comparto oggetto della variante, tenuto conto delle nuove potenzialità edificatorie e delle nuove superfici di circolazione, in modo tale da garantire le modalità di smaltimento delle acque specie sulla parte del perimetro della variante di PR in zona S3.

In conclusione, il tema della protezione delle acque sotterranee e dello smaltimento delle acque meteoriche necessiterebbe di essere affrontato a livello pianificatorio in modo da permettere una costruzione delle zone edificabili senza eccessive limitazioni e deve implicare l'aggiornamento del PGS.

Sulla base degli atti in esame il CdS constata che il tema dello smaltimento delle acque non è stato affrontato e approfondito ulteriormente. Il Comune considera il PGS un "problema che esula dalla procedura pianificatoria" (vedi pag. 42 Rapporto di pianificazione) e, coerentemente con questa idea, non considera costi per i servizi tecnologici (vedi pag. 7 del Programma di realizzazione).

Tale posizione non può essere tutelata in quanto l'urbanizzazione – ossia la rete delle vie di comunicazione, la rete di smaltimento delle acque e la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie – è strettamente legata alla pianificazione del territorio ed ai piani di utilizzazione in particolare,

di cui è componente attuativa imprescindibile. In questo senso la Legge sullo sviluppo territoriale ha inteso espressamente trattare il tema dell'urbanizzazione con il relativo Piano e programma (art. 21 Lst). Ora sebbene gli atti all'esame si attestino sul PR comunale impostato secondo i dettami della precedente Legge (LALPT), questo non significa che si possa procrastinare sine die l'aggiornamento del PGS.

Il CdS ribadisce che il Piano generale delle canalizzazioni vigente (PGC, approvato nel 1985) non fornisce sufficienti informazioni riguardo l'urbanizzazione presente e prevista per il comparto in modo da valutare le implicazioni finanziarie per una corretta urbanizzazione necessaria alla realizzazione di tutti i contenuti ammessi dalla variante (costruzioni e infrastrutture). Mancano in particolare informazioni sulle modalità di smaltimento delle acque (dei sedimenti e delle strade, anche con riferimento alla zona di protezione S3 precedentemente segnalata).

Il CdS, per mezzo degli Uffici competenti, ha rilevato che il Municipio non ha peraltro risposto ad una successiva sollecitazione del mese di febbraio 2013 volta ad avviare l'allestimento del PGS.

In queste condizioni, in considerazione dell'importanza del cambiamento dell'uso del suolo previsto con la variante (contenuti, strade, traffico), della presenza della zona di protezione delle acque, della mancanza di informazioni tecniche utili per una corretta valutazione del tema (attuale PGC) e dell'assenza di indicazioni al Consiglio comunale sulle modalità e le implicazioni finanziarie degli interventi necessari allo smaltimento delle acque quale urbanizzazione definitiva del comparto, il CdS ordina al Comune di provvedere immediatamente ad aggiornare e completare il PGS ai fini di rendere effettiva l'urbanizzazione del comparto. Nel concreto, può risultare che il solo richiamo nei disposti normativi delle zone interessate all'applicazione delle prescrizioni previste per le zone di protezione delle acque (art. 24 NAPR), nonché quelle dell'Ordinanza sulla protezione delle acque, non siano sufficienti ad assicurare il rilascio delle licenze edilizie, in difetto delle opere di urbanizzazione indispensabili.

5.10. CANALE DI DERIVAZIONE E SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA

Sul comparto scorre il canale di derivazione della Verzasca utilizzato a suo tempo per le attività dell'ex cartiera con il tracciato ad oggi riscontrabile sul posto. Questo canale è un corso d'acqua a pieno titolo viste le sue caratteristiche e ritenuto che, già nella loro prima edizione, le carte di Siegfried (1870-1922) danno conto dell'attraversamento del comparto di bracci di derivazione della Verzasca. L'elemento è catalogato nella rete idrografica nazionale quale corso d'acqua (nr. 10099000) e come risaputo popolato da ittiofauna.

Da quanto si evince dal Rapporto di pianificazione (pag. 65) e dal concetto di sviluppo urbanistico (pag. 22 e pag. 37) risulta la volontà di integrare e valorizzare il canale negli spazi verdi previsti dalla variante "Public plaza". All'atto pratico la variante predispose la modifica del tracciato esistente mediante la copertura della prima tratta, lo spostamento verso sud della restante tratta, rimettendo a cielo aperto alcune tratte oggi coperte, dando origine ad un nuovo canale artificiale rettilineo che corre lungo la nuova pista ciclabile e pedonale e la nuova strada di servizio. Il canale assurgerebbe in questo a limite tra le zone A a sud e le zone C, D, F e B a nord. Il Piano predispose pure delle linee di arretramento per le nuove costruzioni ammesse nelle diverse zone.



Secondo quanto previsto dalla LPAC un corso d'acqua può essere arginato o corretto unicamente se in tal modo si migliora la condizione del corso d'acqua (art. 37), vale a dire dunque che senza una riqualifica vera e propria del canale di derivazione questo resterà protetto nel suo stato di fatto. Un corso d'acqua non può nemmeno essere coperto se non sono date le condizioni di deroga fissate dall'art. 38 LPAC al cpv 2. Nel caso che ci occupa il CdS ritiene che così come formulata la proposta di spostamento e riqualifica del canale di derivazione non può essere considerata conforme alle disposizioni di Legge. Da un lato non sono date le condizioni per giustificare la copertura del canale nel comparto C. Nel contempo non possono essere ritenuti interventi di riqualifica quelli che prevedono la realizzazione di un canale artificiale della larghezza di 2 metri, costeggiato su un lato da una fascia alberata e da una pista ciclabile, per complessivi ca 6 m, e dall'altra da zone edificabili i cui limiti di edificazione sono posti ad una distanza del riale di 3 metri.

Nell'OPAC (art. 41a) sono riportati i principi per la definizione dello spazio riservato alle acque che deve essere calcolato in base alla larghezza del fondo dell'alveo naturale. Nel caso specifico il corso d'acqua presenta una larghezza media del fondo dell'alveo di 3 metri lineari con variabilità limitata. Secondo quanto previsto dall'OPAC e applicando il fattore di correzione di 1.5 per la determinazione della larghezza naturale dell'alveo (cfr. Rapporto esplicativo sulle modifiche dell'OPAC), l'effettivo corridoio di pertinenza dovrebbe corrispondere a 18.25 metri. Valutata la situazione specifica si ritiene tuttavia possibile, e come adeguata soluzione di compromesso, rinunciare all'applicazione del citato fattore di correzione

Ne consegue che per adempiere i requisiti minimi di legalità occorre che la tratta iniziale che attraversa la zona C resti a cielo aperto entro un corridoio la cui larghezza non può essere inferiore ai 14.5 metri ($3 \text{ metri} \times 2.5 + 7 = 14.5$ metri; secondo art. 41a OPAC) e che questo corridoio di 14.5 metri minimo si sviluppi lungo tutta la restante tratta. Il canale dovrà nel contempo avere un alveo strutturato naturale e non artificiale. Quanto in parte realizzato nel comparto a sud in corrispondenza del centro sportivo nazionale dà un'idea di quelle che debbano essere le caratteristiche di un intervento di riqualifica ai sensi di Legge. Per questi motivi il CdS opera una modifica d'ufficio dei Piani, reinserendo il corso d'acqua secondo il tracciato esistente nel comparto C, il suo possibile sviluppo e relativo corridoio di 14.5 metri che si congiunge con il tracciato lineare indicato nei Piani. Per recuperare il corridoio minimo di 14.5 metri entro il quale si deve poter sviluppare il corso d'acqua, il CdS modifica di conseguenza il tracciato delle linee di arretramento fissato nelle zone C e B. Il corridoio di 14.5 metri che corrisponde nella sostanza allo spazio riservato alle acque interessa anche la zona F con la medesima profondità posta per le zone C e B. Questo intervento è di fatto quello che può chiaramente risultare di primo acchito e di tutta evidenza come l'unico che permetta di confermare l'impianto funzionale ed urbanistico adottato dal Comune e nel contempo di rispettare le prescrizioni normative fissate dalla LPAC e relativa Ordinanza. L'allargamento verso sud del corridoio richiederebbe per contro lo spostamento del tracciato della strada e di riflesso una modifica sostanziale dell'impianto urbanistico e funzionale che in sostanza un rinvio degli atti al Comune per una nuova variante. All'interno dello spazio delimitato dalle linee di arretramento sono ammessi unicamente gli interventi indicati nell'art. 41 cpv c OPAC.

Di conseguenza, come illustrato nell'allegato 1 della presente decisione, oltre alla delimitazione del corridoio riservato alle acque, è modificato il tracciato delle linee di arretramento che interessa le zone C e B. Tali linee, per i settori interessati, sono posizionate in corrispondenza del filo esterno di detto corridoio ovvero dello spazio riservato alle acque (v. Allegato 1).

5.11. I DIRITTI D'ACQUA

Nel caso in esame il diritto d'acqua è iscritto nel catasto dei corsi d'acqua. In tale catasto venivano registrati i diritti d'acqua concessi dallo Stato in epoca precedente l'emanazione delle leggi cantonali sull'acqua, in Ticino quindi prima della LUA del 1894.

Questi diritti d'acqua (concessi in tempi immemorabili, e conosciuti col nome di "ehehafte Wasserrechte") sono sostanzialmente dei diritti privati appartenenti ad un ordinamento giuridico arcaico e oggi non possono più essere costituiti. Tornando al diritto in questione esso figura al no. 1 del catasto del territorio di Contra a beneficio dell'ex Cartiera. Oltre a questo uso industriale sulla roggia Maffioletti sono stati iscritti dei diritti d'irrigazione con delle limitazioni temporali. Tutto questo concerne i diritti originari mentre per i successivi passaggi di proprietà ed eventuali trasferimenti a nuovi beneficiari, così come la realizzazione della centrale idroelettrica Tenero con le varie convenzioni, contratti, servitù, ecc., la documentazione è lacunosa e pertanto non è possibile avere delle certezze su chi ha un diritto e quale esso sia.

Tutto ciò per dire che i diritti d'acqua così come le attuali procedure per il rilascio di concessioni/autorizzazioni per il prelievo d'acqua pubblica di superficie richiedono delle procedure separate e richiedono una valutazione approfonditamente che esonera da tale procedura.

Ciò che viene riportato nel Rapporto di pianificazione ovvero che il diritto "...è ora passato alla nuova proprietaria COOP Immobili.." o "...il CST campa un diritto di fornitura d'acqua per irrigazione..." sono affermazioni che non possono attualmente essere confermate.

Del resto nella conclusione del capitolo 2.3 del Rapporto il Comune indica che "... gli attori (proprietari) interessati ai diritti d'acqua stanno cercando, dal profilo legale di districarsi tra i diritti e gli oneri e...". Vi è quindi un'ammissione che non sussiste chiarezza in questo campo.

Il CdS da parte sua non può condividere e confermare la situazione descritta e non è nemmeno questa la sede idonea per affrontare e risolvere il tema.

Analoghe considerazioni valgono per i contenuti dell'art. 30 bis delle Norme di attuazione. Anche in questo caso, il CdS non può affermare che bisogna garantire un quantitativo d'acqua per irrigazione dei prati del CST in quanto non si ha nessuna certezza del diritto e che sia il CST il beneficiario di questo eventuale diritto.

Concludendo il CdS non è in grado, e non è compito di questa procedura, definire e codificare i diritti d'acqua esistenti ed i loro relativi beneficiari e pertanto ogni affermazione in questo senso contenuta nel Rapporto, nelle norme di attuazione, e non necessaria per la pianificazione della roggia, non sono condivise. Di conseguenza l'art. 30bis NAPR, che disciplina la funzione del canale artificiale, non è approvato ed è sostituito con l'istituzione dello spazio riservato alle acque secondo quanto esposto al punto 5.10 precedente.

5.12. ZONA AGRICOLA

La sottrazione di superfici idonee all'uso agricolo deve essere compensata realmente o in forma pecuniaria (artt. 9 e 10 LTagr). Dagli atti trasmessi per l'approvazione dipartimentale, risulta come questo aspetto sia stato affrontato. Il Municipio di Tenero-Contra, infatti, ha formulato una proposta di compensazione pecuniaria.

Tale compenso è stato oggetto di verifica da parte del CdS che si è espresso con preavviso vincolante n. 5059 del 2 ottobre 2013, stabilendo il compenso pecuniario come riportato nella tabella seguente

	Identificazione fondi	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo fr./mq	C Coefficiente art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC fr.	Contributo pecuniario fr.
Riduzioni	45, 46, 47	1550	0.492	50	38'130	
Tot. riduzioni		1550			38'130	38'130
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						38'130
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv 2 RLTAgr)				15%		
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						-5'720
Contributo pecuniario netto						32'411

Nella seduta del Consiglio Comunale del 17 giugno 2013 è stato votato un credito per il compenso agricolo sino al massimo di 35'000 Fr. pertanto il credito stanziato risulta essere sufficiente.

5.13. NUOVO ASSETTO VIARIO E GERARCHIA STRADALE

Con la presente variante il Comune modifica in modo rilevante l'assetto viario di Via Brere, ovvero della strada che va ad innestarsi direttamente sulla semi autostrada e che vi collega parte del territorio dell'agglomerato del Locarnese. Con l'impostazione viaria del tratto di Via Brere proposta tra le due rotonde di fronte al centro Coop (4 corsie senza marciapiedi e senza separazioni, senza alberatura e con un bypass della rotonda esistente) la strada assume di fatto un carattere esclusivamente viabilistico, parificabile ad una sistemazione autostradale. In questo modo si nega l'attuale caratteristica di asse urbano di Via Brere e di tutte le funzioni e spazi destinati alla mobilità lenta. Tutta la mobilità lenta ed il trasporto pubblico verrebbero così dirottati all'interno del comparto dell'ex Cartiera.

Questa impostazione, alquanto rigida, non è condivisa e non è ritenuta sostenibile dal CdS per i seguenti motivi.

Da un lato indipendentemente dalla realizzazione di quattro corsie stradali, l'asse viario deve mantenere la sua connotazione urbana e nel contempo lungo questo tracciato devono essere assicurate anche delle percorrenze pedonali e ciclabili sicure ed attrattive. È infatti insostenibile, a fronte degli indirizzi volti a qualificare lo spazio pubblico (Scheda R10 del PD) che la porta est dell'agglomerato del Locarnese sia caratterizzata da un asse stradale privo di qualsiasi connotazione e sistemazione urbana di spazio pubblico qualificato. Non vi sono inoltre nemmeno le condizioni per modificare il tracciato delle linee di trasporto pubblico (linea 1) senza condizionare in misura sostenibile l'esercizio ed i relativi costi. La soluzione prevista infatti, oltre a creare un dop-

pione della fermata stazione FFS (per chi proviene da Minusio è più conveniente scendere alla stazione ed andare a piedi al centro Coop), risulta essere poco attrattiva per i passeggeri in transito e ha ripercussioni negative sull'esercizio del TP. Si stima infatti che questa nuova impostazione della linea bus comporti un maggior tempo di percorrenza di almeno 1 minuto per direzione con il rischio di compromettere la stabilità dell'orario; ciò potrebbe comportare l'utilizzo di un veicolo supplementare per garantire un esercizio stabile sulla linea 1 con un considerevole aumento dei costi di gestione.

Proprio per questi motivi già il Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare, aveva insistito sul fatto che la soluzione viaria dovesse assicurare qualità a Via Brere e nel contempo fruibilità ed attrattività per i percorsi di mobilità lenta. La sistemazione viaria avrebbe dovuto pure garantire che la linea 1 del trasporto pubblico mantenesse il percorso attuale.

Ora queste condizioni non sono ossequiate dalla proposta all'esame che ha invece preferito distinguere in modo perentorio ed esclusivo le percorrenze della viabilità veicolare da quella di mobilità lenta e del trasporto pubblico. Questo nonostante che il Comune avesse approfondito la questione ed ha elaborato un complemento alla documentazione (come indicato anche nel rapporto "Piano del traffico, Complementi dopo EsPrelim, Studio d'ingegneria Francesco Allievi" 12 aprile 2013) in cui sono state sviluppate le soluzioni richieste dal Dipartimento del territorio. Da questo documento risulta che la soluzione con implementati gli elementi richiesti da parte dell'autorità cantonale, sia tecnicamente fattibile.

Il CdS può qui condividere e mantenere il calibro complessivo della strada e degli arretramenti dalla stessa fissati nella variante all'esame. Circa l'effettiva necessità di dover realizzare effettivamente le quattro corsie previste, come pure il by pass alla rotonda in uscita dal comparto della ex Cartiera, la tematica può essere demandata alla procedura di progettazione esecutiva e di autorizzazione a costruire. In tale procedura potranno essere affrontate le effettive esigenze e le sistemazioni che meglio si addicono, sia per la funzionalità viaria, sia per gli attraversamenti della mobilità lenta (permeabilità dell'asse viario), sia per l'arredo urbano. In particolare queste fasi dovranno tendere a ridurre le corsie stradali al minimo indispensabile, così da assicurare al massimo la permeabilità per attraversamenti in superficie.

Per tutti i motivi che precedono lo scrivente Consiglio si vede posto nella condizione di dover intervenire in questa sede unicamente per ristabilire le condizioni atte ad assicurare qualità e funzionalità al sistema. Questo esercizio può, concretamente avvenire in due modi. Il primo, rinviando in toto gli atti al Comune affinché riprenda, con una procedura di variante, la sistemazione viaria richiesta e sviluppata dall'ing. Allievi e illustrata nel complemento citato e parte della documentazione agli atti, rispettivamente di modificare d'ufficio i piani integrando la soluzione contenuta in tale documento.

Confrontato con tale opzione, ritenuto che la soluzione praticabile è già stata individuata dal Comune medesimo e figura agli atti all'esame, ritenuto che la stessa è compatibile e coerente con il resto della sistemazione viaria ed urbanistica del comparto, il CdS ritiene siano dati gli estremi per modificare d'ufficio i Piani senza per questo ledere l'autonomia comunale in materia.

In questo esercizio, il CdS si vede comunque nell'obbligo di stralciare dai Piani il tracciato della corsia bus all'interno del comparto. La superficie in questione

resterà pertanto riservata alle percorrenze destinate alla mobilità lenta, rispettivamente quale spazio libero di pertinenza della zona A.

5.14. POSTEGGI

Il tetto massimo di posteggi pubblici a PR deve essere sostenuto da un calcolo del fabbisogno, tenendo conto di tutte le possibili sinergie tra i diversi contenuti previsti nel comparto.

Solo con una corretta pianificazione dei posteggi, sostenuta da un calcolo del fabbisogno di posteggi, è possibile contenere i possibili problemi di viabilità.

Tramite il calcolo del fabbisogno devono infatti essere giustificati i due posteggi ad uso pubblico indicati nel PR e cioè quello di 120 stalli previsto accanto alla Public Plaza (che come indicato nel Rapporto di pianificazione serve anche per soddisfare le esigenze della scuola e del quartiere residenziale) e quello di 80 stalli situato sul fondo nr. 51.

Il riferimento alla capienza di questi posteggi non è sostenuto da alcun calcolo del fabbisogno che soddisfa le richieste esplicitate in sede di esame preliminare.

Il riferimento al numero dei posteggi è quello ripreso nel "Rapporto tecnico giustificativo del Piano del traffico" (24 ottobre 2011) e nel rapporto "Complementi al Piano del traffico" (14 giugno 2012), già esaminato in sede di EP, in cui si considera una superficie di riferimento per il calcolo pari a 6'750 mq. Non è chiaro quale superficie sia stata computata per giungere a quest'ultima cifra in quanto la superficie della zona F, in totale, è pari a circa 7'300 mq, mentre la parte di zona F non destinata a posteggio è pari a c. 2'500 mq.

Nel primo caso non è accettabile considerare nel calcolo del fabbisogno la superficie che verrà destinata a posteggio come superficie che necessita di posteggi, nel secondo caso la superficie considerata risulta essere eccessiva.

Il tema degli stazionamenti è importante per un comparto GGT. Laddove sono date le premesse di possibili sinergie, è opportuno verificare le potenzialità all'interno del comparto stesso per soddisfare le diverse esigenze - pubbliche e private - di fabbisogno di stazionamento (disponibilità di utilizzo condiviso dei posteggi nei giorni festivi, ecc). Il Dipartimento ha per questo inviato il Municipio a valutare l'opportunità di elaborare una strategia globale di gestione dei posteggi, ottimizzando il loro numero allo scopo di migliorare il servizio generale. Sarebbe, per esempio, anche ipotizzabile istituire un "piano dei parcheggi" che stabilisca regole precise a cui attenersi nelle diverse fasi edilizie.

Per i motivi suesposti potrebbe quindi essere d'aiuto definire un Piano di gestione dei posteggi in modo da stabilire il numero di posteggi (tramite calcolo del fabbisogno), la loro ubicazione e il loro uso comune a tutte le attività.

La realizzazione dei posteggi avverrebbe poi a tappe, secondo l'edificazione e secondo Rcpp. Tutto questo permette anche di ottimizzare gli spazi e di migliorare la qualità urbanistica. Il calcolo del fabbisogno di posteggi dovrà considerare una riduzione massima del fabbisogno di riferimento in base al livello di qualità del servizio del trasporto pubblico e tener conto di tutte le possibili sinergie tra i contenuti previsti e quelli esistenti, considerando tutti i posteggi privati presenti nel comparto a nord della A13.

Il fabbisogno di 120 stalli della Public Plaza "a disposizione del Centro commerciale Coop per coprire una parte delle maggiori necessità di posteggio durante i giorni di punta e di maggiore affluenza, p.4" è giustificato unicamente il sabato e nei giorni pre-festivi, non altrettanto invece durante tutto il resto della

settimana (centro scolastico), per cui l'offerta di posteggi in questo caso appare oltremodo sproporzionata. Sarebbe quindi auspicabile una riduzione del numero di stalli in modo da renderlo proporzionale al fabbisogno giornaliero medio e non ad un singolo giorno della settimana. Inoltre, essendo le scuole chiuse il sabato, la quasi totalità dei posteggi previsti potrebbe rimanere in ogni modo a disposizione del Centro commerciale Coop. Sempre riguardo ai parcheggi della Public Plaza (P10) a p. 4 si menziona che gli stessi siano parcheggi a pagamento, mentre a p. 7 essi "possono essere gratuiti o soggetti ad una tassa di stazionamento" (opzione, non obbligo). In considerazione di quanto esposto in precedenza e ritenute le discussioni e le misure in corso legate alla tasse di collegamento, sarebbero date le condizioni per giustificare l'introduzione di una tassa. Per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi posteggi sarebbe inoltre auspicabile prevedere una gestione sostenibile degli stessi (con misure quali stabilire prezzi che hanno effetto sul traffico, riservare una parte dei posteggi e/o proporre agevolazioni per veicoli con etichetta VEL, riservare sufficienti parcheggi attrezzati per biciclette, ecc...). Il centro di competenze per la mobilità sostenibile (www.infovel.ch) può aiutare e dare spunti interessanti in questo senso; a questo scopo, sarebbe quindi opportuno prevedere sufficienti risorse finanziarie da destinare a questo tipo di misure fiancheggiatrici."

In assenza di un calcolo del fabbisogno in grado di supportare il vincolo pubblico di posteggi, il CdS non approva il vincolo di posteggio per 120 posti auto in corrispondenza della zona F – Public Plaza.

Pure il potenziamento del posteggio privato ad uso pubblico sul fmn 51 non è giustificato come posteggio pubblico. Infatti dagli atti risulta che lo stesso va a coprire uno specifico fabbisogno, ovvero quello legato alle attività del Centro sportivo nazionale di Tenero (CSNT). Questo significa che il posteggio in questione, oltre a non dover essere pianificato come posteggio pubblico e regolamentato per un utilizzo specifico, potrà essere realizzato nel numero preciso in sede di istanza edilizia in applicazione delle prescrizioni del Rcpp. Nel Piano è pertanto stralciata l'indicazione di posteggio pubblico e il n. di 80 stalli, in favore di posteggi ad uso del CSNT compatibilmente alle prescrizioni del Rcpp ed in linea con i principi espressi nell'art. 49 cpv 3 delle NAPR.

5.15. REGOLAMENTO EDILIZIO/NORME DI ATTUAZIONE

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

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

a Articolo 24

Il CdS osserva che, da un punto di vista prettamente formale, l'art. 24 cpv. 2 NAPR non è aggiornato ai nuovi riferimenti legislativi in materia (LPAC, OPAC e Istruzioni federali pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004)). Il CdS aggiorna d'ufficio l'art. 24 cpv. 2 NAPR come segue.

Art. 24 – Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

[...]

2. Le misure di protezione relative sono definite dalle ~~“Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee” emanate dall’Ufficio federale per la protezione dell’Ambiente nell’ottobre 1977 e rivedute nel 1982 e dal relativo Regolamento comunale d’applicazione.~~ **dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), dall’Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAC) e dalle Istruzioni federali pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004).**

b Articolo 30.bis

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.10 e 5.11 , il CdS modifica l'art. 30.bis relativo alla disciplina del canale artificiale .

Art. 30.bis – Canale di derivazione comparto ex Cartiera

~~Il canale artificiale, che attraversa il settore a nord del collegamento A13, riprende il tracciato del vecchio canale che forniva d'acqua la Cartiera e che ora deve garantire un quantitativo d'acqua per l'irrigazione dei prati del GST. Il canale è affiancato da una fascia alberata.~~

Lungo il canale di derivazione è definito lo spazio riservato alle acque ai sensi dell'art. 41 Opac. All'interno di detto spazio sono ammessi gli interventi definiti nel Piano secondo le prescrizioni poste dall'Ordinanza federale.

c art. 48.bis

L'articolo è atto a disciplinare la zona commerciale dove andranno a concentrarsi le superfici di vendita (SV) ammesse nel comparto.

La struttura dell'articolo risulta essere di difficile comprensione e unisce sotto il cappello dei parametri edificatori anche i "criteri qualitativi" del Piano di quartiere a cui la zona è soggetta.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il CdS richiama quanto scritto. Più nello specifico, in base a quanto riportato a pag. 49 del Rapporto di pianificazione, la zona A è destinata ad ospitare prevalentemente contenuti commerciali, più precisamente l'ampliamento delle superfici commerciali esistenti.

Dal profilo dei criteri qualitativi le prescrizioni normative specifiche per la zona A sono esplicitate in un unico paragrafo. Le stesse devono pertanto essere compendiate da quelle definite dall'art. 15 delle Norme. Il CdS ritiene utile ai fini della chiarezza normativa che anche le prescrizioni dell'art. 48 bis richiama l'applicazione dell'art. 15 fatta eccezione delle prescrizioni che riguardano le facilitazioni edificatorie di cui al cpv 2. Non vi sono nella circostanza infatti motivi che permettano di giustificare ulteriori bonus agli indici, alle altezze ed alle distanze tra edifici. L'impianto urbanistico della variante non ne da nemmeno conto e già la SUL complessiva ammessa è commisurata alle funzioni del comparto ed ai suoi impatti sul traffico e sull'ambiente.

Tra i parametri edificatori, il Comune inserisce la definizione di Superficie di vendita (SV) (cpv 2) senza proporre una sua specifica definizione.

In assenza di una Legge o un Regolamento cantonale che definisca esattamente cosa è e cosa non è SV vi sono le norme svizzere che forniscono delle indicazioni in materia. Nel caso specifico, la norma svizzera SN n. 640.281 sullo Stazionamento, del 22 novembre 2010, risulta essere il riferimento in materia ed è stata utilizzata dal Comune medesimo per i calcoli relativi al traffico e all'inquinamento ambientale (aria e rumore). La norma svizzera recita:

5.6 Surface de vente

La surface de vente SV est le total de toutes les surfaces accessibles à la clientèle, y compris celles des étagères, vitrines, etc. mais sans celles pour la desserte, les toilettes, etc.

In sostanza si tratta di tutte quelle superfici accessibili ai clienti.

Il Comune di Tenero-Contra esclude, dal computo della SV di 30'000 m², bar (che in un centro commerciale possono essere anche numerosi e accessibili ai clienti), mescite, depositi di materiale, amministrazione e sale riunione, servizi igienici, posteggi e locali tecnici, così come le strutture inferiori a 50 mq (chioschi, giornalai, ecc.). Le aree di circolazione sono conteggiate come SV nella misura massima di una fascia della larghezza di 2 metri misurata dal fronte del singolo negozio, laddove ciò è ammesso (riservate le vie di fuga, i servizi tecnici, ecc.).

Il CdS non comprende, in particolare, i motivi per cui le strutture di vendita inferiori ai 50 mq non debbano essere conteggiate nella SV. Non vi è ragione plausibile per cui non computarle. In questa casistica potrebbero infatti confluire pure tutta una serie di altre superfici che non sono parificabili ai chioschi o ai giornalai. Inoltre, i calcoli relativi al traffico e all'inquinamento ambientale (aria e rumore) sono stati eseguiti tenendo conto di una SV pari a 30'000 m² e non superiore, anche se fosse di poco superiore.

Per questi motivi il CdS, non approva il riferimento alle strutture inferiori ai 50 mq.

Art. 48.bis**Comparto ex Cartiera: zona A – Centro commerciale****1. Funzioni ammesse**

Nella zona A sono ammesse attività commerciali di vendita e relative funzioni di supporto **tra le quali pure** attività per lo sport e il tempo libero, di ristorazione ed espositive.

Nella SV non sono computate le aree utilizzate per bar, mescite, depositi di materiale, amministrazione e sale riunioni, servizi igienici, posteggi e locali tecnici, ~~così come le strutture inferiori ai 50 mq.~~ Le aree di circolazione sono conteggiate come SV nella misura massima di una fascia di larghezza di 2 metri misurata dal fronte del singolo negozio, laddove ciò è ammesso (riservate le vie di fuga, i servizi tecnici, ecc.).

4. Modalità di intervento

- Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst. **Sono applicabili inoltre le disposizioni dell'art. 15 NAPR fatta eccezione del cpv. 3. Il PQ deve inoltre tener conto di un progetto di Public Plaza ai sensi dell'art. 48.septies, autorizzato al più tardi contestualmente al PQ stesso.**

d art. 48.ter

L'articolo è atto a disciplinare la zona in cui sviluppare l'edificio a torre. Come illustrato al punto 5.3 precedente, dalle prescrizioni di zona devono essere escluse le attività espositive che non sono correlate alle attività produttive che si attuano nel comparto dell'ex Cartiera, segnatamente quelle ammesse nella zona C.

Art. 48.ter**Comparto ex Cartiera: zona B – Edificio a torre****1. Funzioni ammesse**

Nella zona B sono ammesse attività terziario/amministrative, attività alberghiere e di ristorazione ed attività espositive **non commerciali**.

e Art. 48.quater

Essa è considerata dal Comune la zona in cui sviluppare i contenuti economici lavorativi di interesse regionale (vedi pag. 52 del Rapporto di pianificazione). La vocazione della zona è quindi quella lavorativa a cui è assegnato un GdS III. Dalle prescrizioni normative, come esposto nei considerandi che qui si richiamano, sono stralciati i riferimenti alle attività per lo sport ed il tempo libero, nonché tutte le prescrizioni di cui alla lettera b) Due interventi separati.

Dal profilo dei criteri qualitativi le prescrizioni normative specifiche per la zona A sono esplicitate in un unico paragrafo. Le stesse devono pertanto essere compendiate da quelle definite dall'art. 15 delle Norme. Il CdS ritiene utile ai fini della chiarezza normativa che anche le prescrizioni dell'art. 48 bis richiamino l'applicazione dell'art. 15 fatta eccezione delle prescrizioni che riguardano le facilitazioni edificatorie di cui al cpv 2. Non vi sono nella circostanza in-

fatti motivi che permettano di giustificare ulteriori bonus agli indici, alle altezze ed alle distanze tra edifici. L'impianto urbanistico della variante non ne da nemmeno conto e già la SUL complessiva ammessa è commisurata alle funzioni del comparto ed ai suoi impatti sul traffico e sull'ambiente. Di conseguenza sono pure oggetto di modifica le disposizioni del cpv 5.

Art. 48. quater

Comparto ex Cartiera: zona C – Attività lavorative

a) Intervento unico

1. Funzioni ammesse

Nella zona C sono ammesse attività terziario/amministrative e attività di produzione e attività per lo sport e il tempo libero.

[...]

5. Modalità di intervento

- -Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst. Sono applicabili inoltre le disposizioni dell'art. 15 NAPR fatta eccezione del cpv. 3. Il PQ deve inoltre tener conto di un progetto di Public Plaza ai sensi dell'art. 48.septies, autorizzato al più tardi contestualmente al PQ stesso.

b) Due interventi separati

~~Nel caso non fosse possibile realizzare un unico intervento, il Municipio può concedere la possibilità di realizzare due interventi separati. Nel qual caso valgono, in alternativa ai disposti previsti alla precedente lett. a), le seguenti disposizioni:~~

~~Sotto-zona C1~~

1. Funzioni ammesse

~~Nella sotto-zona C1 sono ammesse attività terziario/amministrative, attività di produzione non moleste.~~

2. Parametri edificatori

~~Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:~~

- ~~—— SUL massima ammessa: 27'000 mq~~
- ~~—— Altezza max. degli edifici: 20,50 metri~~

3. Altre disposizioni

- ~~—— Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.~~
- ~~—— Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.~~

~~Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovì il rispetto delle disposizioni legali in materia.~~

~~Sotto-zona C2~~

~~1. Funzioni ammesse~~

~~Nella sotto-zona C2 sono ammesse attività terziario/amministrative, attività commerciali di vendita~~

~~e attività per lo sport e il tempo libero.~~

~~2. Parametri edificatori~~

~~Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:~~

~~— SUL massima ammessa: 8'000 mq~~

~~— In relazione alla SUL complessiva, è ammessa una superficie di vendita massima del 10% (dimensione massima per esercizio: 200 mq)~~

~~— Altezza max. degli edifici: 9,0 metri~~

~~3. Altre disposizioni~~

~~— Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati.~~

~~— Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.~~

~~Le domande di costruzione situate all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovì il rispetto delle disposizioni legali in materia.~~

~~4. Condizioni particolari~~

~~— Gli accessi veicolari (compresi gli accessi alla zona D), le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.), così come i posteggi esterni e gli accessi a quelli interrati non potranno essere rivolti verso la zona F (Public Plaza).~~

f Art. 48. quinquies

Anche per la zona D valgono le medesime considerazioni svolte per le altre zone come esposto nei considerandi. Questo con particolare riferimento ai contenuti per il tempo libero, rispettivamente per le modalità di interventi che richiamo le prescrizioni di cui all'art. 15 NAPR, fatta astrazione del cpv 3.

Art. 48. quinquies**Comparto ex Cartiera: zona D – Attività terziario-amministrative**1. Funzioni ammesse

Nella zona D sono ammesse attività terziario/amministrative, attività di produzione non moleste correlate alle attività insediate nella zona C, attività per tempo libero.

5. Modalità di intervento

- Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst. Sono applicabili inoltre le disposizioni dell'art. 15 NAPR fatta eccezione del cpv. 3. Il PQ deve inoltre tener conto di un progetto di Public Plaza ai sensi dell'art. 48.septies, autorizzato al più tardi contestualmente al PQ stesso.

g Art. 48.septies

Sulla base di quanto indicato nel cap. 5.14 il CdS non approva il posteggio pubblico di 120 posteggi.

Alla zona F – “Public Plaza” non è stato assegnato alcun grado di sensibilità al rumore. Trattandosi di una piazza legata allo svago della popolazione equiparabile ad una zona AP-EP, il CdS attribuisce d'ufficio alla zona il GdS II.

Visto che la superficie entro cui concepire un'eventuale collegamento aereo o sotterraneo è stato stralciato dai Piani, anche il relativo richiamo normativo deve essere corretto. Infine per una piazza pubblica all'interno della quale non sono ammessi volumi costruiti, è improprio il vincolo del PQ. Lo stesso deve essere sostituito con l'indicazione che il progetto della Public Plaza deve essere unico e concepito in modo tale da tener conto del canale di derivazione e relativo spazio.

Art. 48. septies**Comparto ex Cartiera: zona F – “Public Plaza”**

[...]

2. Condizioni particolari

~~Realizzazione di un posteggio pubblico di 120 posti auto. La domanda di costruzione del posteggio dovrà essere accompagnata da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia (OIF), in particolare delle emissioni nelle zone adiacenti e del numero di stalli ammesso in applicazione del Repp nel comparto.~~

[...]

- Possibilità di realizzazione di un collegamento aereo o sotterraneo tra le zone B e C all'interno nella fascia indicata nel Piano delle zone (larghezza massima del collegamento 10 metri). Il collegamento dovrà essere concepito a partire da una progettazione unitaria con la zona F (Public Plaza). La progettazione e la realizzazione del collegamento sono a carico del richiedente.

3. Modalità di intervento

- ~~Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst.~~ La public plaza deve essere concepita, progettata e realizzata come intervento unitario.

4. Altre disposizioni

- Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

6. RIASSUNTO DELLE DECISIONI

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

- a) Modifica d'ufficio del limite dello spazio riservato alle acque, delle linee di arretramento che delimitano lo spazio riservato alle acque a nord del canale di derivazione della Verzasca e inserimento nei Piani della tratta a cielo aperto esistente con relativo spazio riservato alle acque (v. pto 5.10);
- b) Modifica d'ufficio della sistemazione viaria con l'introduzione della corsia ciclabile, e marciapiede lungo e passaggi pedonali lungo Via Brere (v. pto 5.13);
- c) Modifica d'ufficio delle prescrizioni normative, Norme di attuazione, che disciplinano le zone delimitate nel comparto dell'ex Cartiera, il canale di derivazione (v. pto 5.15);
- d) Non approvazione del vincolo di posteggio ad uso pubblico in corrispondenza della zona F e del fmn 51 (v. pto 5.14);

7. DISPOSITIVO

visto quanto precede,

su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione della variante di PR

È approvata la variante al Piano regolatore di Tenero-Contra composta dai seguenti atti:

- a) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, Rapporto di pianificazione (17 giugno 2013) comprensivo degli estratti grafici del piano delle zone (1:2000, 17 giugno 2013), del piano del traffico (1:2000, 17 giugno 2013) e del piano delle AP-EP (1:2000, 17 giugno 2013);
- b) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, norme di attuazione del PR – estratto (17 giugno 2013);
- c) Variante di PR Comparto ex Cartiera e mappale n. 51, Programma di realizzazione (17 giugno 2013).

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

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

3. Compenso agricolo

Al Comune di Tenero-Contra è imposto il pagamento di un contributo pecuniario sostitutivo ai sensi della LTAgr di Fr 32'411.-. Tale importo sarà addebitato sul conto Stato / Comune a favore della voce di bilancio 851.201.062 "Deposito per acquisto aree agricole" scaduto/i il/i termine/i 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. Pubblicazione e notificazione

4.1 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 Tenero-Contra ed ai proprietari la cui situazione è stata modificata, segnatamente Coop Società cooperativa.

- 4.2 La presente risoluzione è pubblicata dal Municipio, al più presto e non oltre i 30 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani del Cantone a norma dell'art. 27 cpv. 2 Lst e 36 cpv. 3 RLst.
5. Rimedi di diritto
- 5.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo:
- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
 - b) entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 7.2 negli altri casi.
- 5.2 Il ricorso è da presentare in 3 copie.
- 5.3 Sono legittimati a ricorrere il Comune, i proprietari la cui situazione è stata modificata, 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



M. Bertoli

Il Cancelliere


G. Gianella

8. COMUNICAZIONE

Invio per raccomandata:

al Municipio di Tenero-Contra;

ai proprietario la cui situazione è stata modificata:

1. Direzione Immobilien
Coop
Kasparstrasse 7
Postfach
3027 Bern

Invio per posta ordinaria:

al Tribunale di espropriazione
Via E. Bossi 3,
6900 Lugano;

al Tribunale cantonale amministrativo (3)
Tribunale d'appello
Palazzo di Giustizia
6901 Lugano.

Invio interno:

Dipartimento del territorio:

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

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

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

alla Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

alla Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);

all'Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);

all'Ufficio dei corsi d'acqua (dt-dc@ti.ch);

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

all'Ufficio del demanio (dt-sai@ti.ch);

Dipartimento delle finanze e dell'economia:

alla Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

all'Ufficio di stima (marco.rossini@ti.ch);

Dipartimento delle istituzioni:

alla Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch);

al Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-srsc@ti.ch);

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

9. **ALLEGATI**

Allegato n. 1

Modifica d'ufficio del limite delle linee di arretramento, di delimitazione dello spazio riservato alle acque del canale di derivazione e inserimento dei percorsi pedonali, ciclabili e alberature lungo Via Brere (v. pti 6.1 a e 6.1 b).

