



**Comune di Tenero-Contra**

Via Stazione 7  
**6598 Tenero**

Telefono: 091 735 16 50  
www.tenero-contra.ch  
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 29 ottobre 2024  
Risoluzione municipale: 692 del 21 ottobre 2024

**Municipio di Tenero-Contra**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE 12 DEL 2024**

**Richiesta di adozione della variante di piano regolatore relativa al  
“Comparto a lago” coordinata con la domanda di dissodamento**



*Commissione competente:*

- *Edilizia e opere pubbliche*

Stimate Consigliere,  
Stimati Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di adozione della variante di piano regolatore che permette di concretizzare la pianificazione del "Comparto a lago".

### **Introduzione**

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 508 del 4 febbraio 1998. In questa risoluzione, il CdS non approvava il comparto a lago - richiedendo modifiche o completamenti, in particolare per i seguenti aspetti:

- la Zona parco privato ZPp;
- la Zona residenziale alberghiera RA;
- la Zona turistica AT;
- le Zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico a lago;
- le relative norme di applicazione (art. 26, 45 e 46 NAPR).

A seguito della decisione di non approvazione da parte del CdS, dei ricorsi inoltrati dal Comune e da diversi privati, e dei tentativi di conciliazione avuti con il Tribunale della pianificazione, il Municipio aveva elaborato una proposta (ottobre 1999) che però non raccoglieva l'adesione dei numerosi proprietari coinvolti. Per cui si era optato di aspettare la decisione del Tribunale, il quale in data 28 giugno 2001 respingeva tutti i ricorsi (Comune e privati).

Il 2 ottobre 2003 il Municipio di Tenero-Contra sottoponeva al Dipartimento del territorio (DT) un'ulteriore proposta alla procedura di esame preliminare. Il DT si è espresso sulla proposta pianificatoria in data 20 settembre 2005, ribadendo che le scelte principali fatte dal CdS nell'approvazione del febbraio 1998, confermate per altro anche dal Tribunale della pianificazione nella succitata sentenza del 2001, venivano considerate acquisite. Il Municipio proponeva perciò al CC una variante che includeva gran parte del comparto in zona campeggi. La variante pianificatoria veniva adottata dal legislativo comunale in data 22 dicembre 2008, ma cadeva in votazione popolare (referendum) il 21 giugno 2009.

Successivamente nel Comparto a lago non sono state proposte altre varianti, se non quelle concernenti il Centro Sportivo Nazionale (CST), in particolare la variante della quinta tappa, incluso il tema del tracciato stradale di Via Naviglio. In data 2 maggio 2012, il Consiglio di Stato ha approvato una variante parziale riguardante il tracciato della "Passeggiata pubblica a lago e modifiche di calibro e di assetto di alcune vie".

Va pertanto rilevato che, per il comparto a lago, l'Autorità cantonale ha sistematicamente respinto le proposte pianificatorie che prevedessero l'insediamento con contenuti residenziali. In primo luogo, per una questione di eccessiva contenibilità del PR, e in secondo luogo, a seguito della realizzazione del tracciato autostradale che costituisce una chiara cesura urbanistica tra l'abitato di Tenero e il comparto a lago (inserito, fra l'altro anche nella zona di protezione delle Bolle di Magadino), suggerendo di riservare il comparto allo svago e alle attività turistiche.

Va ricordato ai fini delle presenti varianti che nella decisione no. 508 del 04.02.1998 il CdS non approvava in particolare gli artt. 45 Zona residenziale alberghiera RA e 46 Zona alberghiero-turistica

AT, decretando che *“la nuova pianificazione sarà oggetto di un messaggio municipale. Fino alla non approvazione dello stesso si ritiene in vigore il precedente piano regolatore”*.

Per affrontare questa situazione di evidente stallo pianificatorio, con le conseguenze di insicurezza del diritto per diverse proprietà, il Municipio aveva allestito nel 2013 uno Studio di base ai sensi dell'art. 25 LST (denominato “Masterplan comparto a lago”), chiedendo l'avviso al DT. Preavviso che lo stesso ha rilasciato il 13 ottobre 2014.

Oltre a questioni di merito, il DT sollevava la questione cruciale relativa alla moratoria determinata dall'esigenza formale di *“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. [...]”*

*Per questi motivi non è possibile delimitare la nuova zona edificabile definita come “area insediativa turistica”. Benché si tratti di indirizzare verso contenuti maggiormente consoni alla vocazione turistica dell'intero comparto superfici ed edifici esistenti, nella sostanza si tratta della delimitazione di nuove zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT e quindi [...] contrarie alle norme transitorie citate”*.

L'adeguamento del PD alle nuove disposizioni formali risulta concluso, essendo stati evasi nel 2021 i ricorsi al Gran Consiglio e la scheda PD-R6 recentemente approvata in via definitiva dalla Confederazione.

Il 5 ottobre 2023 il Municipio ha inviato, conformemente alle disposizioni della scheda PD-R6, la richiesta di verifica della plausibilità del calcolo delle riserve edificatorie delle zone edificabili che, come già confermato il 28 agosto 2020 dal DT stesso, non risultano sovradimensionate ai sensi della legge federale.

Per questo motivo, il Municipio intende ora concludere la procedura formale a partire dall'ipotesi che la questione della contenibilità del PR sia stata comunque già adeguatamente affrontata a partire dall'avviso del 28 agosto 2020 della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del DT e che gli azzonamenti proposti, a definizione di un azzonamento coerente dei residui fondi che erano rimasti senza destinazione (“vuoto pianificatorio”), con la presente proposta pianificatoria possano comunque rientrare nella categoria delle Zone speciali non residenziali definite dall'art. 18 LPT, senza determinare riserve edificatorie ai sensi della scheda PD-R6.

Al fine di verificare quest'ipotesi di lavoro, il Municipio ha inviato al DT in data 23 febbraio 2022 il Piano d'indirizzo delle varianti concernenti il Comparto a lago con la richiesta di Esame preliminare. Il DT si è espresso di principio positivamente (*“Gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti in contenuti ed attività a carattere turistico-alberghiera tramite la codifica di una zona speciale sono condivisi. Questa misura risponde ad una vocazione del comparto in esame”*) con il documento rilasciato il 17 ottobre 2022.

Il successivo deposito ai fini dell'informazione e della partecipazione pubblica degli atti, unitamente all'EP, è avvenuto durante il periodo dal 24 novembre 2022 al 9 gennaio 2023 presso l'Ufficio tecnico comunale in ossequio alle disposizioni previste dall'art. 5 LST. Sono state inoltrate nove osservazioni, otto da parte di proprietari privati e una dal Centro sportivo nazionale per la gioventù.

A seguito all'esito della consultazione e all'EP cantonale, il Municipio ha infine conferito alcuni mandati specialistici volti ad affrontare le tematiche emerse in procedura, in particolare gli aspetti fonici, la procedura di dissodamento, la definizione dello spazio riservato alle acque (SRA) e la

verifica di un eventuale tracciato ciclopedonale alternativo in sponda d'argine della Verzasca. Le risultanze di questi lavori specialistici sono riassunte nel capitolo 7 dell'allegato.

Il Municipio, quale ente pianificante, ritiene pertanto che siano state svolte tutte le necessarie verifiche e procedure formali che permettono ora di chiedere l'adozione delle varianti da parte del Consiglio comunale (CC).

### **Descrizione del comparto**

Dal punto di vista dell'ordinamento generale del territorio, il Comparto a lago può essere suddiviso in tre grandi aree tematiche:

- l'area del CST al centro, caratterizzata da ampi spazi liberi (parzialmente tutelati quali zone agricole) e da puntuali costruzioni e strutture al servizio dell'attività sportiva;
- l'area dei campeggi a sud-est (Brere, alla foce della Verzasca);
- l'area dei campeggi a nord-ovest (Mappo, al confine con il Comune di Minusio).

Sono inoltre identificabili altre aree di minore estensione, ma con proprie specifiche caratteristiche. Si tratta di:

- una zona artigianale con contenuti anche residenziali situata a lato del collegamento autostradale A13 e delimitata da via delle Ressighe e da via Mappo (consolidata nelle rappresentazioni grafiche del PD);
- un'area adiacente ai campeggi Miralago e Rivabella (Mappo) in parte occupata da abitazioni realizzate precedentemente all'anno 1972;
- un'area posta al termine di via Brere con edifici a torre e capannoni utilizzati un tempo per attività lavorative e ora in fase di cambiamento di destinazione (servizi ai campeggi). Anche questi edifici sono stati realizzati precedentemente all'anno 1972;
- un'area adiacente allo svincolo autostradale, tra via Brere e la Verzasca, di carattere prevalentemente sportivo d'interesse locale (campo di calcio comunale).

Va anche sottolineato che, nonostante la presenza di un numero cospicuo di abitazioni costruite da oltre quattro decenni (precedenti, dunque, il "*Decreto federale su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio DFU-1972*"), il Consiglio di Stato ha sempre negato l'approvazione di proposte pianificatorie che prevedessero, tramite un azionamento residenziale, l'aumento di abitanti nel comparto.

Il comparto a lago ha una indubbia valenza ricreativa, di svago e turistica. E le presenti varianti intendono confermarla e consolidarla pianificatoriamente.

Ma il Municipio ritiene che si debba tener conto anche della presenza delle altre utilizzazioni (abitazioni, capannoni industriali, zona artigianale) al fine di poterle gestire e controllare affinché non entrino in conflitto con le destinazioni predominanti, permettendo allo stesso tempo una loro trasformazione, che tenga conto delle finalità turistico-ricreative del comparto.

La loro codificazione potrebbe risultare in un certo modo facilitata in quanto, come detto precedentemente, formano aree relativamente compatte e chiaramente identificabili.

L'obiettivo delle varianti è dunque principalmente, oltre a regolare con maggiore coerenza alcuni aspetti di dettaglio di elementi già acquisiti a livello formale, quello di regolare le destinazioni ora non azionate ("vuoti pianificatori") né codificate e di indirizzare i futuri interventi verso una maggiore integrazione con le funzioni turistico-ricreative principali.

## **L'esito dell'esame preliminare dipartimentale**

Il Municipio, in data 23 febbraio 2022, ha inviato il Piano d'indirizzo della variante concernente il Comparto a lago al Dipartimento del territorio con la richiesta di Esame preliminare. Il DT si è espresso con il documento rilasciato il 17 ottobre 2022.

Gli aspetti principali sono contenuti in particolare nel capitolo 6 – *Esame dei contenuti della variante* e sono stati affrontati, esaminati e date le risposte da parte del Municipio nel cap. 5 del Rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli e riguardano i seguenti punti:

- la conformità con la legislazione federale
- gli aspetti ambientali
- la zona agricola
- la zona forestale
- le zone protette
- gli altri aspetti

Il documento dipartimentale conclude (Cap. 7 – p. 10) in questo modo «*Gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti in contenuti ed attività a carattere turistico-alberghiera tramite la codifica di una zona speciale sono condivisi. Questa misura risponde ad una vocazione del comparto in esame. Le disposizioni normative richiedono di essere rese coerenti con questo indirizzo, eliminando quelle disposizioni che rendono vane la conversione e favoriscono il mantenimento e sviluppo dei contenuti abitativi.*

*Le altre proposte esaminate richiedono di essere ulteriormente sviluppate e giustificate [...], così come vanno sviluppate ed integrate [...] le misure atte a valorizzare i contenuti naturalistici presenti. [...]*».

Al che il Municipio prende atto dei suggerimenti e le puntualizzazioni espresse nell'EP e con soddisfazione rileva che ne condivide gli indirizzi proposti.

## **L'esito della consultazione pubblica**

In seguito al deposito della documentazione della proposta pianificatoria succitata presso l'Ufficio tecnico comunale durante il periodo dal 24 novembre 2022 al 9 gennaio 2023, conformemente alle disposizioni previste dall'art. 5 LST, sono state inoltrate nove osservazioni.

Delle nove osservazioni inoltrate cinque si riferiscono all'insediamento del comparto Brere (case torri) e sono sottoscritte da proprietari della zona, un paio di osservazioni concernono il comparto di Mappo, una la zona campeggio a Mappo e una il Centro sportivo nazionale.

Il 16 giugno 2023, presso la sala del CC (casa comunale), si è inoltre tenuta una riunione in due fasi (comparto Mappo e comparto Brere) alla quale sono stati invitati i proprietari dei fondi interessati dalle varianti.

Alle osservazioni ricevute, il Municipio ha risposto nel cap. 6 del Rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli.

## **Approfondimenti tecnici**

Il Municipio ha incaricato degli specialisti di effettuare degli studi specifici su aspetti particolari scaturiti dalle osservazioni dell'EP e della fase di informazione / partecipazione pubblica, al fine di meglio identificare la tematica e trovare la migliore soluzione in termini di interesse pubblico e fattibilità pianificatoria. Si tratta in particolare di:

- Definizione dello spazio riservato alle acque (SRA) nel comparto "rivalago" del Comune di Tenero-Contra. Relazione tecnica (Oikos – Consulenza e ingegneria ambientale Sagl, Bellinzona. 28 novembre 2023);

- Compenso forestale Camping Miralago. Dissodamento mappale 27 RFD Tenero-Contra (Dionea SA, Locarno. 20 dicembre 2023).

Di seguito sono riassunti l'ambito e le conclusioni degli studi citati ed esplicitati i loro risultati in funzione del loro impatto sulle varianti in oggetto inerente al Comparto a lago. Per i dettagli si rimanda agli studi specifici allegati all'incarto.

### **Definizione dello spazio riservato alle acque**

Il DT nel suo Esame preliminare ha chiesto al Comune di affrontare il problema della protezione delle acque di superficie (SRA). Il Municipio ha dato perciò incarico allo studio Oikos sagl, limitandolo però ai corsi d'acque e alle acque stagnanti nel Comparto a lago in vista dell'elaborazione delle presenti varianti.

In particolare, sono stati esaminati la roggia ex Cartiera, il canale Ressiga, la Fiumetta, il fiume Verzasca e il lago Verbano.

Oltre alla determinazione dello spazio di protezione delle acque di superficie, lo studio ha pure affrontato la possibilità di rimettere a cielo aperto il tratto terminale della roggia ex Cartiera, oltre al tratto della stessa roggia sul mappale N. 73 nell'ambito del progetto "campi Ressigh" del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST).

La variante riprende dunque, adattandole secondo criteri pianificatori, i limiti degli SRA e degli spazi tecnici sia della situazione odierna che del progetto di rivitalizzazione (tracciato a cielo aperto) della roggia ex Cartiera.

### **Dissodamento al Mappale N. 27 RFD (Camping Miralago)**

La presente procedura pianificatoria per il comparto a lago di Tenero ha fra i suoi obiettivi una configurazione adeguata del comparto dei camping, considerato in particolare che la situazione legale della zona forestale concernente il mappale N. 27 RFD, all'interno del campeggio Miralago, non corrisponde alla situazione effettiva.

Al fine di salvaguardare e di potenziare le peculiarità della zona forestale, compresa la presenza di alberi d'alto fusto degni di tutela, e in accordo fattivo del proprietario del campeggio, il Municipio ha dato mandato allo studio Dionea SA di Locarno di elaborare un progetto di dissodamento forestale, con misure sostitutive e compensative.

In sostanza, il progetto prevede un dissodamento e ricomposizione in loco (compenso reale) che permette di recuperare e consolidare qualità e quantità relative dell'area boscata situata a lago, rimediando ad un limite del bosco inesatto e si compensano interventi pregressi legati allo sviluppo dell'area del camping circostante. Oltre al nuovo limite della zona forestale, il progetto prevede pure una fascia tampone perimetrale della larghezza di 2 metri fra il bosco giuridico e i piazzali a sud, la spiaggia a nord rispettivamente l'accesso a ovest.

Il potenziamento del bosco e delle sue funzioni sono coerenti con l'Ordinanza del 1979 che istituisce la zona C per attuare la protezione delle Bolle di Magadino e il contesto di paesaggio pregiato riconosciuto a livello di Inventario Federale dei Paesaggi protetti (IFP Oggetto numero 1802 "Delta del Ticino e della Verzasca").

La procedura pianificatoria è formalmente coordinata con quella della domanda di dissodamento.

### **La proposta pianificatoria**

#### Le modifiche di azionamento

Le varianti del Comparto a lago toccano tutti e tre i piani di PR (piani LALPT), e segnatamente:

- il Piano del paesaggio;
- il Piano delle zone;
- il Piano della rete viaria e degli EAP.

### Piano del paesaggio

Le principali modifiche o completamenti inerenti al Piano del paesaggio concernono:

- Le zone di protezione e di riqualifica ecologica: adeguamento del limite della Zona forestale sita sul mappale N. 27 RFD e vincolo di utilizzazione quale area di svago comune per parte dei fondi assegnati ex-novo alla zona dei campeggi, con l'obiettivo di permettere il futuro intervento di riqualifica ecologica del corso d'acqua;
- La zona agricola ai margini del CST: adeguamento dei limiti, con conseguente diminuzione di minima entità della Zona agricola a causa della realizzazione della nuova Via Naviglio. La variante prevede il compenso pecuniario per la sottrazione di Zona agricola.

### Piano delle zone

Le principali modifiche o completamenti inerenti al Piano delle zone concernono:

#### *Per il Comparto Mappo*

- Campeggi: inserimento nella Zona campeggi ZC, oltre che degli scorpori dei mappali N. 30 e 1936 RFD dovuti alla modifica di tracciato di via Naviglio, delle parti dei mappali N. 26 e 27 RFD, già oggi utilizzate in precario a tale scopo. In queste ultime aree, considerato il perimetro della zona di protezione delle rive del lago, è vietata la realizzazione di infrastrutture e di piazzuole e devono essere al servizio del campeggio (attività di svago comuni).
- Edificazioni esistenti: assegnazione delle aree già edificate (attualmente ad uso di tipo residenziale) alla (ridefinita) zona alberghiera-turistica AT, in particolare dei mappali N. 24 / 25 (parz.) / 26 (parz.) / 32 (parz.) / 909 / 966 / 967 / 1845 RFD. Obbligo di un piano di quartiere interessante i fondi N. 24, 25, 26 parz., 27 parz., 909, 927, 966, 967 e 1845 RFD inteso a garantire la realizzazione dei progetti di rivitalizzazione della roggia ex Cartiera.

#### *Per il Comparto Brere*

- Campeggi: ampliamento della Zona campeggi di parte dei mappali N. 12 e 14 RFD. La parte rimanente viene inclusa nella nuova zona alberghiera-turistica AT.
- Edificazioni esistenti: assegnazione alla (ridefinita) zona alberghiera-turistica AT, compreso la parte del mappale N. 16 ora assegnata alla Zona campeggi ZC, con Piano di quartiere obbligatorio.

### Piano della rete viaria e degli EAP

- Il nuovo tracciato di Via Naviglio: con l'adeguamento formale di piccoli tratti stradali di innesto.
- Il prolungamento di Via Brere, da via Lido all'entrata al campeggio Campofelice: con assegnazione di alcuni mappali a Strada di servizio e agricola.
- La determinazione dei vuoti pianificatori dei fondi N. 36 e 38 RFD (accessi): assegnati alla categoria Strada di servizio e agricola
- La passeggiata pubblica a lago e d'argine: che viene confermata nel suo tracciato planimetrico, ma con cambio di categoria da Strada pedonale (geodato superficie) a Sentiero con tracciato indicativo (geodato linea).
- Assegnazione alla categoria Strada pedonale del fondo N. 19 RFD, ora "vuoto pianificatorio": in funzione della passeggiata pubblica a lago e d'argine.
- Il lido: con l'assegnazione alla AP25 della parte residua ovest del mappale N. 841 RFD su cui sorge il lido comunale, ora non azionata ("vuoto pianificatorio").

### **Le modifiche normative**

La variante degli articoli normativi concernente il Comparto a lago tocca il Capitolo III: *Prescrizioni particolari* e il Capitolo II: *Norme edificatorie generali*.

In particolare, si tratta dei seguenti articoli NAPR:

- L'art. 6 NAPR viene completato con l'indicazione della distanza dai confini privati per la zona Ar (esistente ma non riportata nell'elenco) e delle due zone proposte con la presente variante Zona dei servizi turistici e ricreativi ZT (art. 45 NAPR) e Zona alberghiera turistica AT (art. 46 NAPR);
- L'art. 15 - *Piani di quartiere PQ* viene completato con l'indicazione dei nuovi PQ6 Comparto Ressigh e PQ7 Comparto Brere e i conseguenti requisiti;
- L'art. 22 - *Zona forestale* viene completato con il riferimento all'area tampone marginale al nuovo limite della zona forestale introdotta sul fondo N. 27 RFD (campeggio Miralago);
- L'art. 25 - *Zona campeggi ZC* viene modificato con lo stralcio del riferimento ai campeggi fuori zona edificabile e del relativo cpv. 2 in quanto resi obsoleti dalla presente variante e aggiornato con la legislazione cantonale di riferimento e la proposta di una nuova versione del secondo capoverso che definisce il vincolo di aree di svago comune in ambiti precisi, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di infrastrutture e di piazzuole conformemente alle disposizioni dell'art. 2 RALC "Piano globale";
- L'art. 29 - *Elementi naturali protetti EN* viene completato con il riferimento agli alberi d'alto fusto identificati nell'ambito del progetto di compenso forestale;
- L'art. 30 - *Area di salvaguardia delle rive* viene stralciato e sostituito con il nuovo art. 30 *Zona di protezione delle acque di superficie*, conforme alla recente legislazione in materia di protezione delle acque e nel quale viene integrato l'art. 30.bis *Canale di derivazione comparto ex Cartiera* che di conseguenza può venire stralciato;
- L'art. 46 - *Zona alberghiera turistica AT* che con la decisione N. 508 del 04.02.1998 non era stato approvato viene ora reintrodotta con una nuova dicitura;
- L'art. 51.bis - *Passeggiata pubblica a lago e d'argine* viene adeguato sia nel titolo con l'aggiunta del termine "d'argine" conformemente al suo tracciato sia nei contenuti conformi alla definizione di geodato secondo il Modello 2016.

### **I costi determinati dalle varianti pianificatorie**

La presenti varianti implicano i seguenti costi per la loro attuazione, formalmente a carico del Comune, che potrà (in toto o parzialmente) rifarsi sulla proprietà privata nel caso del dissodamento.

#### *Compenso per sottrazione di zona agricola*

La realizzazione del nuovo tracciato di via Naviglio implica una diminuzione della zona agricola al mappale 73 RFD per una superficie di circa 140 mq.

Ciò presuppone un compenso per sottrazione di zona agricola. Considerate la minima entità e la marginalità dell'area coinvolta si propone un compenso pecuniario, che secondo le indicazioni dell'EP (cap. 6.3 a p. 8) è di fr. 0.747 al mq.

Il compenso ammonta dunque a circa **fr. 105.-**, a carico del Comune.

#### *Compenso forestale al mappale N. 27 RFD*

Per il progetto di compenso forestale al mapp. 27 RFD, il Comune di Tenero-Contra è, dal profilo procedurale, l'istante sia per l'allestimento della variante pianificatoria che del coordinamento tra le due procedure, quella pianificatoria e quella forestale.

In quanto a tale, il Comune potrà essere chiamato a versare un importo definito nell'ambito della procedura di approvazione della variante all'Autorità cantonale, a garanzia dell'attuazione delle misure sostitutive e compensative previste, importo che potrà comunque chiedere di essere riversato dal proprietario.

I costi di progettazione e di realizzazione dell'intervento, nonché quelli futuri di pulizia e cura nel tempo, sono in tutti i casi a carico del proprietario.



---

### *Progetti di valorizzazione delle acque di superficie*

La variante riserva i necessari spazi per potenziali progetti di recupero di corsi d'acqua intubati, in particolare per la Roggia ex Cartiera nel tratto verso il lago e non comportano costi di dezonamento. Gli interventi realizzativi, a carico dei proprietari, sono previsti nell'ambito della quinta tappa del CST, con l'allestimento del PQ della zona turistico-alberghiera AT di Mappo, mentre nella parte terminale coinvolgeranno il Comune ed il Campeggio Miralago.

In generale, le varianti in oggetto non comportano quindi spese di investimento a carico del Comune, se non l'irrisoria cifra prevista per il compenso pecuniario per la sottrazione di terreno agricolo (di fatto, già avvenuta).

Una volta cresciute in giudicato, le proposte di modifica di azzonamento scaturite dalla presente procedura implicano lo svolgimento del calcolo delle plusvalenze pianificatorie.

Sarà nell'ambito di tale perizia che risulterà con esattezza se vi sarà prelievo, a carico dei proprietari, sulle plusvalenze in ragione di un aumento del valore maggiore di 30'000 CHF (Art. 93 LST).

Fatte queste considerazioni, invitiamo il Consiglio comunale a voleri risolvere quanto segue:

## **PROPOSTA DI RISOLUZIONE**

- 1. È adottata la variante di piano regolatore denominata "Comparto a lago", coordinata con la domanda di dissodamento, pubblicata sul sito cantonale all'indirizzo:**

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=La go&idOggettoVariante=ch08ukr5090100000&idPubblicazione=1>



- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

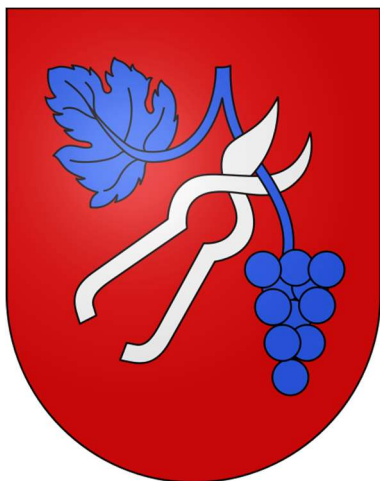
Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to Graziano Crugnola f.to Nicola Maggetti

### Allegati:

Rapporto di pianificazione (con articoli NAPR modificati e relativi allegati), 21 ottobre 2024



**VARIANTE DI PR  
COORDINATA CON  
LA DOMANDA DI DISSODAMENTO**

**COMPARTO A LAGO**

**Piano delle zone  
Piano del paesaggio  
Piano della rete viaria e degli EAP**

**Norme di attuazione (NAPR)**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**Studi Associati SA**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
e-mail [info@sasa.ch](mailto:info@sasa.ch)  
[www.sasa.ch](http://www.sasa.ch)

**VERSIONE PER L'ADOZIONE  
DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

21 ottobre 2024

**INDICE**

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL COMPARTO</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>IL QUADRO PIANIFICATORIO</b>	<b>9</b>
3.1	A LIVELLO FEDERALE	9
3.1.1	Inventario federale IFP Oggetto N. 1802 (Delta del Ticino e della Verzasca)	9
3.1.2	Zona di protezione delle Bolle di Magadino	9
3.1.3	Acque di superficie	10
3.1.4	Centro sportivo nazionale di Tenero (CSN)	10
3.2	A LIVELLO CANTONALE E LOCALE	11
3.2.1	Rive lacustri	11
3.2.2	Svago di prossimità	11
3.2.3	Programma di agglomerato del Locarnese	11
<b>4</b>	<b>LE VERIFICHE PRELIMINARI</b>	<b>13</b>
4.1	CONFORMITÀ CON LE NORME FEDERALI	13
4.2	FRUIBILITÀ	13
<b>5</b>	<b>L'ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>L'ESITO DELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>APPROFONDIMENTI TECNICI</b>	<b>38</b>
7.1	VALUTAZIONI FONICHE	38
7.2	DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE	39
7.3	IPOTESI DI CICLOPISTA SULL'ARGINE DEL FIUME VERZASCA	40
7.4	DISSODAMENTO AL MAPPALÉ N. 27 RFD (CAMPING MIRALAGO)	41
<b>8</b>	<b>L'ANALISI PIANIFICATORIA</b>	<b>43</b>
8.1	AREE EAP	44
8.2	AREE PROTETTE	44
8.2.1	La zona forestale	44
8.2.2	Altre aree ed elementi di protezione	45
8.3	CENTRO SPORTIVO TENERO (CST)	45
8.4	AREA INSEDIATIVA ARTIGIANALE	46
8.5	AREA DEI CAMPEGGI	46
8.6	AREE EDIFICATE NON AZZONATE	47
8.6.1	Edifici residenziali nel comparto Mappo	48
8.6.2	Case-torri e capannoni industriali nel comparto Brere	49
8.6.3	Ulteriori vuoti pianificatori	50
8.7	RETE VIARIA	50
8.7.1	Percorsi veicolari	50
8.7.2	Percorsi di mobilità lenta	51

<b>9</b>	<b>LA PROPOSTA PIANIFICATORIA</b>	<b>52</b>
9.1	OBIETTIVI	52
9.2	LE MODIFICHE DI AZZONAMENTO	53
9.2.1	Zone di protezione delle acque di superficie	53
9.2.2	Piano del paesaggio	54
9.2.3	Piano delle zone	54
9.2.4	Piano della rete viaria e degli EAP	56
9.3	LE MODIFICHE NORMATIVE	57
9.3.1	Considerazioni sui parametri edificatori delle nuove zone edificabili	57
9.3.2	Distanze dai confini privati	58
9.3.3	Piani di quartiere in località Ressigh (comparto Mappo) e Brere	58
9.3.4	Area tampone della zona forestale	59
9.3.5	Zona campeggi	60
9.3.6	Gli elementi naturali protetti	61
9.3.7	La protezione delle acque di superficie	62
9.3.8	Nuova definizione articolo Zona alberghiera turistica AT	64
9.3.9	La passeggiata pubblica a lago	65
<b>10</b>	<b>VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA</b>	<b>66</b>
10.1	GLI EFFETTI SULLA CONTENIBILITÀ DI PR	66
10.2	I COSTI DETERMINATI DALLE VARIANTI PIANIFICATORIE	67
10.2.1	Compenso per sottrazione di zona agricola	67
10.2.2	Compenso forestale al mappale N. 27 RFD	67
10.2.3	Progetti di valorizzazione delle acque di superficie	67
<b>11</b>	<b>PROCEDURA</b>	<b>68</b>

## 1 INTRODUZIONE

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 508 del 4 febbraio 1998.

In questa risoluzione, il CdS non approvava il comparto a lago - richiedendo modifiche o completamenti, in particolare per i seguenti aspetti:

- la Zona parco privato ZPp,
- la Zona residenziale alberghiera RA,
- la Zona turistica AT,
- le Zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico a lago,
- le relative norme di applicazione (art. 26, 45 e 46 NAPR).

A seguito della decisione di non approvazione da parte del CdS, dei ricorsi inoltrati dal Comune e da diversi privati, e dei tentativi di conciliazione avuti con il Tribunale della pianificazione, il Municipio aveva elaborato una proposta (ottobre 1999) che però non raccoglieva l'adesione dei numerosi proprietari coinvolti. Per cui si era optato di aspettare la decisione del Tribunale, il quale in data 28 giugno 2001 respingeva tutti i ricorsi (Comune e privati).

Il 2 ottobre 2003 il Municipio di Tenero-Contra sottoponeva al Dipartimento del territorio (DT) un'ulteriore proposta alla procedura di esame preliminare.

Il DT si è espresso sulla proposta pianificatoria in data 20 settembre 2005, ribadendo che le scelte principali fatte dal CdS nell'approvazione del febbraio 1998, confermate per altro anche dal Tribunale della pianificazione nella succitata sentenza del 2001, venivano considerate acquisite.

Il Municipio proponeva perciò al CC una variante che includeva gran parte del comparto in zona campeggi.

La variante pianificatoria veniva adottata dal legislativo comunale in data 22 dicembre 2008, ma cadeva in votazione popolare (referendum) il 21 giugno 2009.

Successivamente nel Comparto a lago non sono state proposte altre varianti, se non quelle concernenti il Centro Sportivo Nazionale (CST), in particolare la variante della quinta tappa, incluso il tema del tracciato stradale di Via Naviglio.

In data 2 maggio 2012, il Consiglio di Stato ha approvato una variante parziale riguardante il tracciato della "Passeggiata pubblica a lago e modifiche di calibro e di assetto di alcune vie".

Va pertanto rilevato che, per il comparto a lago, l'Autorità cantonale ha sistematicamente respinto le proposte pianificatorie che prevedessero l'insediamento con contenuti residenziali. In primo luogo, per una questione di eccessiva contenibilità del PR, e in secondo luogo, a seguito della realizzazione del tracciato autostradale che costituisce una chiara cesura urbanistica tra l'abitato di Tenero e il comparto a lago (inserito, fra l'altro anche nella zona di protezione delle Bolle di Magadino), suggerendo di riservare il comparto allo svago e alle attività turistiche.

Va ricordato ai fini delle presenti varianti che nella decisione no. 508 del 04.02.1998 il CdS non approvava in particolare gli artt. 45 Zona residenziale alberghiera RA e 46 Zona alberghiero-turistica AT, decretando che *“la nuova pianificazione sarà oggetto di un messaggio municipale. Fino alla non approvazione dello stesso si ritiene in vigore il precedente piano regolatore”*.

Per affrontare questa situazione di evidente stallo pianificatorio, con le conseguenze di insicurezza del diritto per diverse proprietà, il Municipio aveva allestito nel 2013 uno Studio di base ai sensi dell'art. 25 LST (denominato “Masterplan comparto a lago”), chiedendo l'avviso al DT. Preavviso che lo stesso ha rilasciato il 13 ottobre 2014.

Oltre a questioni di merito, il DT sollevava la questione cruciale relativa alla moratoria determinata dall'esigenza formale di *“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. [...]*

*Per questi motivi non è possibile delimitare la nuova zona edificabile definita come “area insediativa turistica”. Benché si tratti di indirizzare verso contenuti maggiormente consoni alla vocazione turistica dell'intero comparto superfici ed edifici esistenti, nella sostanza si tratta della delimitazione di nuove zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT e quindi [...] contrarie alle norme transitorie citate”*.

L'adeguamento del PD alle nuove disposizioni formali risulta concluso, essendo stati evasi nel 2021 i ricorsi al Gran Consiglio e la scheda PD-R6 recentemente approvata in via definitiva dalla Confederazione.

Il 5 ottobre 2023 il Municipio ha inviato, conformemente alle disposizioni della scheda PD-R6, la richiesta di verifica della plausibilità del calcolo delle riserve edificatorie delle zone edificabili che, come già confermato il 28 agosto 2020 dal DT stesso, non risultano sovradimensionate ai sensi della legge federale.

Per questo motivo, il Municipio intende ora concludere la procedura formale a partire dall'ipotesi che la questione della contenibilità del PR sia stata comunque già adeguatamente affrontata a partire dall'avviso del 28 agosto 2020 della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del DT e che gli azzonamenti proposti, a definizione di un azzonamento coerente dei residui fondi che erano rimasti senza destinazione ("vuoto pianificatorio"), con la presente proposta pianificatoria possano comunque rientrare nella categoria delle Zone speciali non residenziali definite dall'art. 18 LPT, senza determinare riserve edificatorie ai sensi della scheda PD-R6.

Onde verificare quest'ipotesi di lavoro, il Municipio ha inviato al DT in data 23 febbraio 2022 il Piano d'indirizzo delle varianti concernenti il Comparto a lago con la richiesta di Esame preliminare. Il DT si è espresso di principio positivamente (*"Gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti in contenuti ed attività a carattere turistico-alberghiera tramite la codifica di una zona speciale sono condivisi. Questa misura risponde ad una vocazione del comparto in esame"*) con il documento rilasciato il 17 ottobre 2022, documento riassunto e commentato al capitolo 5.

Il successivo deposito ai fini dell'informazione e della partecipazione pubblica degli atti, unitamente all'EP, è avvenuto durante il periodo dal 24 novembre 2022 al 9 gennaio 2023 presso l'Ufficio tecnico comunale in ossequio alle disposizioni previste dall'art. 5 LST.

Sono state inoltrate nove osservazioni, otto da parte di proprietari privati e una dal Centro sportivo nazionale per la gioventù. Le osservazioni e le risposte del Municipio sono riassunte nel cap. 6.

A seguito all'esito della consultazione e all'EP cantonale, il Municipio ha infine conferito alcuni mandati specialistici volti ad affrontare le tematiche emerse in procedura, in particolare gli aspetti fonici, la procedura di dissodamento, la definizione dello spazio riservato alle acque (SRA) e la verifica di un eventuale tracciato ciclopedonale alternativo in sponda d'argine della Verzasca. Le risultanze di questi lavori specialistici sono riassunte nel cap. 7.

Il Municipio, quale ente pianificante, ritiene pertanto che siano state svolte tutte le necessarie verifiche e procedure formali che permettono ora di chiedere l'adozione delle varianti da parte del Consiglio comunale (CC).



## 2 DESCRIZIONE DEL COMPARTO

Il Comparto a lago si sviluppa a sud del collegamento autostradale A13 Bellinzona-Locarno su una superficie complessiva di oltre 80 ettari, senza contare le parti di territorio site sul comune di Minusio (zona Mappo), così come illustrato nell'immagine seguente.



Dal punto di vista dell'ordinamento generale del territorio, il Comparto a lago può essere suddiviso in tre grandi aree tematiche:

- l'area del CST al centro, caratterizzata da ampi spazi liberi (parzialmente tutelati quali zone agricole) e da puntuali costruzioni e strutture al servizio dell'attività sportiva,
- l'area dei campeggi a sud-est (Brere, alla foce della Verzasca),
- l'area dei campeggi a nord-ovest (Mappo, al confine con il Comune di Minusio).

Sono inoltre identificabili altre aree di minore estensione, ma con proprie specifiche caratteristiche. Si tratta di:

- una zona artigianale con contenuti anche residenziali situata a lato del collegamento autostradale A13 e delimitata da via delle Ressighe e da via Mappo (consolidata nelle rappresentazioni grafiche del PD),
- un'area adiacente ai campeggi Miralago e Rivabella (Mappo) in parte occupata da abitazioni realizzate precedentemente all'anno 1972,
- un'area posta al termine di via Brere con edifici a torre e capannoni utilizzati un tempo per attività lavorative e ora in fase di cambiamento di destinazione (servizi ai campeggi). Anche questi edifici sono stati realizzati precedentemente all'anno 1972,
- un'area adiacente allo svincolo autostradale, tra via Brere e la Verzasca, di carattere prevalentemente sportivo d'interesse locale (campo di calcio comunale).

Va anche sottolineato che, nonostante la presenza di un numero cospicuo di abitazioni costruite da oltre quattro decenni (precedenti, dunque, il "*Decreto federale su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio DFU-1972*"), il Consiglio di Stato ha sempre negato l'approvazione di proposte pianificatorie che prevedessero, tramite un azionamento residenziale, l'aumento di abitanti nel comparto.

Il comparto a lago ha una indubbia valenza ricreativa, di svago e turistica. E le presenti varianti intendono confermarla e consolidarla pianificatoriamente.

Ma il Municipio ritiene che si debba tener conto anche della presenza delle altre utilizzazioni (abitazioni, capannoni industriali, zona artigianale) al fine di poterle gestire e controllare affinché non entrino in conflitto con le destinazioni predominanti, permettendo nel contempo una loro trasformazione, che tenga conto delle finalità turistico-ricreative del comparto.

La loro codificazione potrebbe risultare in un certo modo facilitata in quanto, come detto precedentemente, formano aree relativamente compatte e chiaramente identificabili.

L'obiettivo delle varianti è dunque principalmente, oltre a regolare con maggiore coerenza alcuni aspetti di dettaglio di elementi già acquisiti a livello formale, quello di regolare le destinazioni ora non azionate ("vuoti pianificatori") né codificate e di indirizzare i futuri interventi verso una maggiore integrazione con le funzioni turistico-ricreative principali.

### **3 IL QUADRO PIANIFICATORIO**

#### **3.1 A LIVELLO FEDERALE**

##### **3.1.1 Inventario federale IFP Oggetto N. 1802 (Delta del Ticino e della Verzasca)**

Negli scorsi anni la Confederazione ha aggiornato l'*Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale* (IFP) che include il comparto delle varianti nell'oggetto N. 1802 Delta del Ticino e della Verzasca.

Di fatto, l'inventario federale, pur non esplicitando vincoli diretti per la pianificazione locale, è stato ripreso nella scheda di Piano direttore cantonale (PD) P04 "Componenti naturali" con la catalogazione di Dato acquisito (DA) "Riserva naturale Bolle di Magadino".

Nella descrizione della scheda appare rilevante la constatazione che "oltre al paesaggio alluvionale naturale e a quello agricolo, il Delta del Ticino e della Verzasca include aree di recente e incisiva antropizzazione. A nord, la riva destra della Verzasca è interamente occupata da campeggi, porti sportivi, bagni-spiaggia e dalle relative infrastrutture. Con le due case-torre, detti campeggi testimoniano la cultura turistica di massa della seconda metà del XX secolo", ma non vengono evidenziati obiettivi specifici di protezione per questa parte del comprensorio.

Per queste ragioni, nel 2014, nell'ambito della procedura di verifica dei limiti dell'oggetto, il Municipio aveva proposto di escludere una parte di territorio a nord della Verzasca dal perimetro dell'oggetto protetto. Richiesta per altro non accolta.

##### **3.1.2 Zona di protezione delle Bolle di Magadino**

Ripresa come detto nel PD quale dato acquisito, la riserva naturale delle Bolle di Magadino ha un suo operato specifico per le attività di tutela e valorizzazione delle componenti pregiate ivi presenti, effettuata formalmente ed operativamente da una Fondazione che ha inserito il comparto oggetto delle varianti in una Zona di protezione C (tranne la Bolla del Naviglio, inserita nella Zona A, di rispetto ecologico assoluto) con l'obiettivo generale e principale del rispetto e della promozione ecologica.

In questo senso, viene data consistenza alla carenza di obiettivi precisi nella scheda IFP N. 1802, ma soprattutto tenendo in considerazione il ruolo che riveste la Fondazione Bolle di Magadino quale interlocutore nell'ambito della procedura pianificatoria.

### 3.1.3 Acque di superficie

La Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPaC) impone ai Cantoni e ai Comuni di definire lo spazio da riservare alle acque superficiali (SRA). Le misure sono in primo luogo determinate dall'esigenza di proteggere persone e beni dall'azione dannosa delle acque con interventi tecnici e misure pianificatorie, considerando anche le funzioni ecologiche e sociali, e affrontando in tal modo le esigenze di un approccio integrato alla gestione delle acque.

La Confederazione ha emanato nel 2001 una direttiva di applicazione delle disposizioni legali che hanno costituito un riferimento per oltre un decennio per le autorità e gli operatori.

La direttiva prevede in particolare delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni la cui ampiezza, determinate in funzione della larghezza dell'alveo, e che variano tra i 5 e i 15 metri su entrambe le sponde. Questi concetti sono stati ripresi, completati e sostituiti dalle modifiche inserite nel 2011 nella LPaC e nell'OPaC.

Si è tenuto conto nel lavoro specialistico di questo quadro formale, oltre evidentemente per quel che riguarda le rive lacustri, anche dei corsi d'acqua inventariati nel comprensorio del Comparto a lago.

### 3.1.4 Centro sportivo nazionale di Tenero (CSN)

Pur gestendo la codifica a livello formale tramite il PR comunale, gli obiettivi di intervento per lo sviluppo del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST) seguono una logica di interesse nazionale che permette una ponderazione diretta degli interessi con le finalità di protezione, ritenuto che per le attività federali gli inventari determinano un vincolo formale diretto.

In questo senso, lo stato pianificatorio del CST nella presente procedura viene dato per acquisito e non è quindi oggetto di ulteriori verifiche di conformità con il quadro formale di ordine superiore.

## **3.2 A LIVELLO CANTONALE E LOCALE**

### **3.2.1 Rive lacustri**

La scheda PD-P7 “Laghi e rive lacustri” cita fra le Misure (Cap. 3.1.b) l’esigenza di pianificazioni specifiche, “laddove si riscontrano situazioni pianificatorie, gestionali e progettuali in evoluzione e con necessità di coordinamento, Cantone e Comuni collaborano, mediante l’elaborazione di pianificazioni specifiche, per comparti a lago di particolare interesse pubblico, con l’obiettivo di promuovere realizzazioni coordinate a favore della multifunzionalità delle rive, secondo i principi enunciati nella presente scheda”.

Per il Lago Verbano, con il grado di consolidamento “dato acquisito (DA)” viene espressamente citato il “Comparto turistico-ricreativo di Mappo-Foce Verzasca” che coinvolge i Comuni di Tenero-Contra e Minusio.

La situazione pianificatoria del settore di Mappo è di fatto consolidata formalmente con l'avvenuta revisione del PR di Minusio.

### **3.2.2 Svago di prossimità**

La scheda PD-R9 “Svago di prossimità” cita unicamente il comparto, con rimando alla citata scheda PD-R7 in relazione al comprensorio del “Parco del Piano di Magadino - la cui realizzazione è prevista nell’ambito del relativo Piano di utilizzazione cantonale (PUC, v. anche scheda R11) - e il comparto a lago di Tenero, per il quale è prevista una pianificazione specifica (v. scheda P7)”.

### **3.2.3 Programma di agglomerato del Locarnese**

La scheda PD-RM2 relativa al Programma di agglomerato del Locarnese (PALoc) non prevede particolari indicazioni di ordinamento territoriale del comparto, se non quello di una generale valenza del comparto quale “area di svago di prossimità” e un generale “pericolo di alluvionamento”, richiamando la citata scheda PD-P7 e PD-R9. Le ipotesi progettuali nell’attuale rielaborazione del PA di prossima generazione (PALoc4), in particolare la misura infrastrutturale di mobilità lenta ML 3.2 “Asse di collegamento e di transizione a lago: nuovo collegamento pedonale Minusio Mappo – Tenero”, è già pienamente integrata nel PR in vigore e consolidata formalmente dalla convenzione con i gestori dei campeggi.

In sostanza si può affermare che gli obiettivi della pianificazione direttrice sono chiaramente identificati e già consolidati, e sono volti a coordinare un'area per lo svago di prossimità e le attività turistiche di interesse regionale con i contenuti degni di tutela (aspetti ecologici e zone agricole), nel contesto della definizione delle necessarie misure di accessibilità (mobilità lenta regionale).

Avendo comunque seguito un suo percorso specifico, ormai acquisito a livello di diritto pianificatorio, nel presente documento, come detto in precedenza, le destinazioni del CST vengono semplicemente riprese e confermate.

Infine, per la strada di servizio di Via Naviglio, viene ripreso e consolidato formalmente tramite questa procedura il tracciato del progetto pubblicato nel 2019, sebbene finora il PR non abbia precisato un andamento definito.

## 4 LE VERIFICHE PRELIMINARI

In questo capitolo viene analizzata l'impostazione pianificatoria generale, come esplicitata nel Masterplan 2013, e sono riprese le osservazioni del DT-SST del 13 ottobre 2014, poi confluite nel Piano di indirizzo del 31 agosto 2021, segnalando le modifiche e gli adattamenti effettuati nelle varianti definitive e che sono specificati e giustificati nei capitoli specifici di questo Rapporto di pianificazione.

### 4.1 CONFORMITÀ CON LE NORME FEDERALI

Oltre all'aspetto dell'estensione di zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT, il DT-SST nelle sue osservazioni del 2014 rileva anche che:

*“Tuttavia, questo non è il solo aspetto che pone dei problemi alla delimitazione della zona insediativa turistica. Già nel 2005 il Dipartimento del territorio, nel suo esame preliminare, aveva sollevato una serie di aspetti che andavano affrontati e risolti per poter giustificare la delimitazione di zone edificabili in questo comparto.*

La tematica sollevata è stata recepita dal Municipio e viene affrontata nei capitoli specifici a partire dalla riflessione di principio di evitare un'estensione delle zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LST, considerato che comunque la verifica di contenibilità del PR di Tenero-Contra è stata eseguita e conclusa con la citata decisione del 28 agosto 2020 e che l'ulteriore verifica eseguita in base alle disposizioni della scheda PD-R6 definitivamente in vigore, hanno confermato il dimensionamento adeguato del PR comunale.

### 4.2 FRUIBILITÀ

Sempre nel suo parere tecnico del 2014, il DT-SST afferma che *“il secondo tema rilevante riguarda la necessità di concretizzare gli indirizzi formulati con il programma di agglomerato del Locarnese in termini di miglioramento delle percorrenze pedonali e ciclabili all'interno del comparto. Trattasi di fatto di uno degli aspetti principali contemplati nella misura del Programma di agglomerato del Locarnese che però la proposta da voi formulata non tratta e sviluppa in modo adeguato.*

*Il comparto merita invece interventi incisivi che permettano, a chi vi giunge, di potersi muovere con agio e raggiungere le diverse destinazioni e punti nevralgici.*

*Si tratta di fissare chiare gerarchie, rendendo così riconoscibili, i diversi percorsi ed i punti di arrivo a quella che oggi invece è in parte un intreccio di percorsi non sufficientemente strutturato e concluso. [...]*

*Questa è la base di partenza su cui deve operare il Comune, che ha ovviamente dei margini di manovra per poter valutare e adeguare la misura pianificatoria fissata nel PD. Soluzioni che divergano da quella indicata nel PD possono essere prese in considerazione solo sulla base di una precisa e circostanziata valutazione degli interessi contrapposti. In questo senso, non si esclude a priori la possibilità di una passeggiata che in alcuni tratti passi, durante l'alta stagione, dietro alla riva. In ogni caso, la continuità e l'attrattiva del percorso (sia lungo la riva, sia dietro) devono essere garantite, così come la sua chiarezza (orientamento). Questo aspetto va attentamente correlato a quello della permeabilità di tutto il comparto, oggi caratterizzato da numerosi percorsi a fondo cieco e da una segnaletica decisamente lacunosa.*

*Da una prima analisi, si anticipa fin d'ora che non si intravedono valide ragioni per cui non si possa garantire l'esistenza della passeggiata a lago accessibile a tutti su tutto l'arco dell'anno di fronte al Centro sportivo di Tenero. Il comparto in questione va visto come un punto di cerniera tra il lungolago di Rivapiana e il parco del Piano di Magadino, rispettivamente le Bolle di Magadino e la passeggiata a lago del Gambarogno; oltre agli interessi dei campeggiatori (i quali potrebbero comunque beneficiare anch'essi di una rete di mobilità lenta più performante all'interno del comparto e verso gli altri punti di attrazione della regione), vanno considerati quelli del turismo in generale e della popolazione locale (svago di prossimità).”*

Si ricorda che, rispetto alla situazione del 2013 che fungeva da base all'avviso cantonale citato, è oggi in vigore una convenzione fra le parti che regola l'uso della passeggiata a lago e che il percorso citato è riportato nel PR in vigore.

Con la presente procedura si intende unicamente codificare il tracciato come sentiero (indicativo) e non come superficie destinata al traffico.



## 5 L'ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Il Municipio, in data 23 febbraio 2022, ha inviato il Piano d'indirizzo della variante concernente il Comparto a lago al Dipartimento del territorio con la richiesta di Esame preliminare.

Il DT si è espresso con il documento rilasciato il 17 ottobre 2022, documento riassunto e commentato qui di seguito.

I punti affrontati seguono l'ordine del preavviso dipartimentale citato e in particolare il capitolo 6 – ***Esame dei contenuti della variante.***

In particolare, sono riprese le frasi determinanti di ogni punto, seguite dalla risposta del Municipio.

## 1. Conformità con la legislazione federale

(Cap. 6.1 –pp. 4-6)

«Il diritto federale fissa i principi applicabili alla delimitazione delle zone edificabili (art. 15 LPT), agricole (art. 16 LPT) e protette (art. 17 LPT), in modo da assicurare la separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili. [...]

«Le zone e i territori dell'art. 18 LPT possono essere integrate nelle zone edificabili quando s'inseriscono nel contesto edificato e partecipano allo sviluppo dell'agglomerato in complementarietà con l'ambiente già costruito [...]. Per contro, le altre zone dell'art. 18 LPT, che sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori delle zone edificabili [...] sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione; esse sono chiaramente all'esterno delle zone edificabili dell'art. 15 LPT [...].

«Al fine di configurarsi quale zona speciale fuori zona edificabile ai sensi dell'art. 18 LPT, le destinazioni d'uso ammesse devono riflettere l'eccezionalità e specificità della zona. Se una zona dell'art. 18 LPT entra in linea di conto per regolare la destinazione di terreni fuori della zona edificabile, [...] la pianificazione deve considerare le condizioni relative all'ubicazione imposta dalla destinazione. [...]

«La variante qui in esame, per il comparto di Mappo in corrispondenza delle case d'abitazione esistenti, propone ora un nuovo azzonamento di tipo turistico alberghiero basato sull'art. 18 LPT, senza possibilità di realizzare nuove destinazioni residenziali. [...]

«Analogia situazione per quanto riguarda il comparto delle Case-torri e del capannone in zona Verzasca. Per quest'ultimo si propone un azzonamento in zona alberghiera-turistica [...].

«L'obiettivo di consolidare [...] le zone ora attribuite a vuoto pianificatorio è corretto ed opportuno, così come lo è la destinazione turistico-alberghiera. Questa destinazione risponde [...] ad una sicura vocazione del comparto [...]. La proposta normativa contiene, tuttavia, delle disposizioni che non si confanno ad una [...] zona edificabile speciale ad ubicazione vincolata [...].

«Le disposizioni normative devono riflettere l'eccezionalità e la specificità della zona: la regolamentazione proposta deve quindi essere più restrittiva. [...] Il diritto acquisito relativo ai volumi e alle attività esistenti è certamente dato, ma qualsiasi intervento sulla sostanza edilizia deve essere conforme alle nuove disposizioni. [...].

«La conversione di uso delle case torri e del capannone in zona Verzasca, così come quella del settore posto tra i campeggi a lago sono ritenute realistiche [...].

«[...] il riferimento a contenuti (generici) di servizio ai campeggi previsti dalla norma della zona richiede di essere approfondito, motivato e corretto [...].

*«La conversione della zona artigianale verso una destinazione mista con contenuti abitativi richiede un approfondimento maggiore [...]. Va considerato che scelte territoriali di questa natura [...] devono iscriversi all'interno del programma di azione per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC).»*

*Risposta:* il Municipio prende atto delle osservazioni dipartimentali e si rallegra che condivida in generale l'impostazione della variante. Ha verificato e, laddove lo ha ritenuto opportuno e fattibile, ha integrato le suggestioni ricevute nella presente versione del documento pianificatorio.

## 2. Aspetti ambientali

*(Cap. 6.2.1 – Prevenzione rumori p. 6)*

*«Si rileva che il comparto in oggetto è colpito dal rumore proveniente dalla strada cantonale e in modo più marcato dall'asse autostradale. L'impatto degli stessi sulle zone limitrofe non è trascurabile e va tenuto in debita considerazione. Il volume di immissioni è tale da non giustificare misure che ledano ulteriormente le attività delle zone più colpite.*

*«[...] per ciò che concerne la proposta di conversione della zona artigianale con grado di sensibilità a rumore (GdS) III in zona mista residenziale-artigianale con GdS II, osserviamo che le valutazioni delle immissioni foniche condotte nell'ambito del piano di risanamento fonico delle strade [...] rilevano che quelle subite dalla zona compresa fra via Mappo e la A13 già oggi rispettano solo in parte i valori limite di immissione (VLI) del GdS III. [...] l'attribuzione ad una zona maggiormente sensibile al rumore senza che la scelta includa misure di mitigazione delle immissioni renderebbe la situazione ancora più critica. [...] nel caso il Municipio intenda proseguire in tal senso, [...] si rende necessaria una valutazione delle immissioni subite e, sulla base dei risultati della valutazione, l'inserimento negli atti vincolanti del PR (piani e Regolamento edilizio) delle misure di pianificazione, sistemazione o costruzione atte a garantire il rispetto dei VLI del GdS proposto (GdS II). Rammentiamo [...] che questo onere non può essere posticipato alla successiva fase edilizia.»*

*Risposta:* il Municipio, in seguito agli approfondimenti tecnici eseguiti da specialisti del settore, ha deciso che questa ipotesi pianificatoria non sia percorribile e rinuncia pertanto a quest'ipotesi di variante.

*(Cap. 6.2.2 – Protezione delle acque sotterranee p. 6)*

*«Il comparto interessa il settore Au di protezione delle acque sotterranee. Sulla base delle disposizioni settoriali vigenti [...] si segnala che all'interno del settore Au, non è permessa la costruzione di impianti [...]*

*«In particolare, la zona mista residenziale-artigianale RAr dovrà tenere debitamente conto della citata normativa. Le valutazioni in merito saranno oggetto delle procedure edilizie.»*

*Risposta:* Il Municipio prende atto delle osservazioni dipartimentali, ma non ritiene necessario intervenire in questo ambito sulla tematica specifica, considerato che la Zona artigianale Ar viene confermata e non è più oggetto di variante.

*(Cap. 6.2.3 – Protezione delle acque di superficie p. 7)*

*«La Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) impone ai Cantoni e ai Comuni di definire lo spazio da riservare alle acque superficiali (SRA). [...]*

*«La Confederazione ha emanato nel 2001 una direttiva di applicazione [...]. La direttiva prevede in particolare delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua [...]. Questi concetti sono stati ripresi, completati e sostituiti dalle modifiche inserite nel 2011 nella LPAc e nell'OPAc.*

*«Malgrado il tema dello SRAS è accennato al cap. 3.1.3 del Rapporto di pianificazione (Acque di superficie) non viene sviluppato. Si richiama quindi la necessità di delimitare lo Spazio riservato alle acque stagnanti [...] concetto un po' diverso rispetto all'area di salvaguardia delle rive già definita nel PR comunale (v. art. 30 NAPR).»*

*Risposta:* il Municipio ha preso atto delle osservazioni dipartimentali e, nel merito, ha fatto elaborare uno studio specifico inerente lo SRAS per il comparto a lago. Sulla base dei risultati di questo studio ha allestito la variante di PR inserendo i nuovi vincoli.

(Cap. 6.2.4 – Smaltimento e trattamento delle acque p. 7)

«Il Comune di Tenero-Contra dispone di un piano generale delle canalizzazioni (PGC) che risale al 1985 ed è ad oggi da ritenersi vetusto. Lo stesso [...] non permette una valutazione in merito ad eventuali misure necessarie nell'ambito del Programma di urbanizzazione [...].

«L'aggiornamento del PGC è attualmente in corso [...]. Gli atti pianificatori dovranno integrare il tema dello smaltimento delle acque [...]. Si richiede [...] che [...] vengano chiaramente definiti:

- il concetto di smaltimento del comparto,
- la presenza di infrastrutture atte allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche,
- una verifica del loro dimensionamento idraulico rispetto alla produzione di acque da smaltire prevista dalle modifiche pianificatorie proposte [...].

«Il Dipartimento [...] è a disposizione per discutere le risultanze di tali approfondimenti prima che gli atti pianificatori siano sottoposti a procedura di adozione [...]»

*Risposta:* il Municipio prende atto delle osservazioni dipartimentali di cui si terrà conto nell'elaborazione del PGS. Non sono per contro state integrate nella presente variante.

(Cap. 6.2.5 – Pericoli naturali pp. 7-8)

«Il territorio del comparto lago [...] è interessato dal pericolo di esondazione del lago Verbano. L'area in questione è pure soggetta a pericolo di alluvionamento dei fiumi Ticino e Verzasca [...]»

*Risposta:* il Municipio prende atto delle osservazioni dipartimentali sui pericoli naturali, ma ritiene che il problema debba essere affrontato su tutto il territorio comunale alla luce delle zone di pericolo stabilite dall'autorità cantonale nell'ambito di una variante specifica. Rammenta pure che il Piano del paesaggio in vigore prevede un'area di alluvionamento riferita al lago e al fiume Verzasca, sebbene non abbia riscontro diretto nelle NAPR vigenti, ma unicamente un riferimento nell'art. 8 Altezze e quote di sicurezza e precisamente al cpv. 4 Quote di sicurezza per le aree inondabili.

### 3. Zona agricola

(Cap. 6.3 – p. 8)

*«Il Dipartimento del Territorio rileva che il tracciato previsto per la nuova strada di servizio in Via Naviglio comporta la sottrazione di superficie agricola SAC al mappale 73 RFD.*

*«Pur trattandosi di una minima sottrazione, la superficie agricola SAC persa va compensata in modo reale. [...]*

*«Qualora per il Comune fosse impossibile trovare un compenso reale si consiglia di trovare una soluzione che eviti di dover usufruire della zona agricola SAC per la strada di servizio. Solo quale ultima eventualità va considerato il compenso pecuniario ai sensi della LTAgr. [...] il valore del terreno da compensare per la riduzione di zona agricola è di fr. 0,747 al mq.»*

*Risposta: il Municipio ha preso atto del problema del compenso agricolo e lo ha ripreso nel presente documento con l'ipotesi di un compenso pecuniario (cap. 10.2).*

### 4. Zona forestale

(Cap. 6.4 – p. 8)

*«Il Rapporto di pianificazione tratta in tre punti diversi (5.2.1, 5.5 e 7.5) la proposta di adattamento del limite del bosco accertato, senonché il riferimento del mappale non è sempre lo stesso (27 o 927) e nemmeno le motivazioni e gli obiettivi alla base della stessa sono unitari.*

*«Per quanto fa stato in termini di bosco accertato con decisione cresciuta in giudicato, il fondo interessato da bosco è unicamente il fmn 27; per cui la documentazione che accompagnerà il progetto di variante da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale dovrà essere adeguata e fare riferimento a questo mappale. [...]*

*«Per quel che concerne la motivazione e l'obiettivo perseguito da una simile proposta entrano in considerazione unicamente quelli volti ad una riqualifica complessiva degli ambienti naturali a lago e che, nel caso di specie, interessano anche il progetto di riqualifica del corso d'acqua. [...] l'entrata in materia su un'ipotesi di istanza di dissodamento e rimboschimento è data se la stessa prende origine da quanto esposto ai punti 5.5 e 7.1.5 del Rapporto di pianificazione [...]. Su questa base la documentazione [...] dovrà essere sviluppata in modo tale che tutti gli elementi determinati per il progetto complessivo di riqualifica siano esposti in maniera chiara. Dovrà essere [...] dimostrato che dal profilo ecologico anche le funzioni del bosco*

*saranno migliorate [...] e che tale miglioramento può essere ottenuto solo operando nei modi proposti. [...].»*

*Risposta:* il Municipio ha fatto elaborare il progetto di dissodamento / rimboschimento secondo le indicazioni dipartimentali e ne ha integrato i risultati nella variante in oggetto.

## 5. Zone protette

*(Cap. 6.5 – pp. 8-9)*

### Analisi territoriale

*«L'analisi territoriale riportata nel rapporto di pianificazione è ritenuta corretta, tuttavia il punto 5.2.2 Area protezione della natura deve essere meglio precisato [...].»*

*Risposta:* il Municipio ricorda che le NAPR già prevedono un articolo specifico (art. 28) che concerne le Zone di protezione della natura. Non ritiene di precisare ulteriormente l'oggetto specifico nella versione definitiva.

### Riserva naturale delle Bolle di Magadino

*«Gran parte del comparto si situa all'interno della zona C del comprensorio protetto della riserva naturale delle Bolle di Magadino, tutelato dalla relativa ordinanza cantonale di protezione [...].»*

*«Il Dipartimento del Territorio ricorda che interventi edilizi sostanziali in grado di pregiudicare la qualità dei biotopi devono essere oggetto di opere di compenso naturalistico, ai sensi dell'art. 18 LPN.»*

*«Il Dipartimento del Territorio chiede pertanto che nel consolidamento delle varianti gli aspetti inerenti alle zone protette vengano tematizzati.»*

*Risposta:* il Municipio ha integrato i risultati degli studi della protezione delle acque superficiali e della modifica del bosco ripuale nel documento finale della variante.

### Zona di protezione e di riqualifica ecologica

«[...] Il Dipartimento del Territorio rileva che gli aspetti naturalistici sono stati considerati in modo marginale dalla variante, che sembra focalizzarsi sul consolidamento delle zone edificabili. Il comparto presenta un importante potenziale di valorizzazione, in particolare alla Bolla del Naviglio dove è possibile mettere in atto delle misure di riqualifica del biotopo di importanza cantonale. Si ritiene utile che tali misure vengano integrate già a livello pianificatorio nelle varianti "Comparto a lago".»

*Risposta:* il Municipio ricorda che l'obiettivo principale della variante è di sbrogliare l'ingarbugliata situazione pianificatoria dal profilo soprattutto delle utilizzazioni ammesse e di colmare i "vuoti pianificatori" residui a livello locale. Il Municipio ha comunque verificato gli aspetti di protezione e riqualifica ecologica derivanti dagli studi specialistici citati integrandoli nella variante definitiva.

### 6. Aspetti vari

(Cap. 6.6 – p. 9)

«[...] la variante deve essere coordinata con la misura ML 3.2 [...], al fine di permettere la concretizzazione del percorso pedonale a lago. Si rammenta che nel 2020 la SST si è occupata di elaborare uno studio di fattibilità per questa passeggiata, [...]. Si segnalano a tal proposito dei leggeri discostamenti tra il tracciato tra quanto sviluppato e la variante in esame (soprattutto zona Rivabella).»

*Risposta:* il Municipio ha verificato e riportato quanto indicato nel PR in vigore (geodati presenti sul portale cantonale).

### 7. Conclusioni

(Cap. 7 – p. 10)

«Gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti in contenuti ed attività a carattere turistico-alberghiera tramite la codifica di una zona speciale sono condivisi. Questa misura risponde ad una vocazione del comparto in esame. Le disposizioni normative richiedono di essere rese coerenti con questo indirizzo, eliminando quelle disposizioni che rendono vane la conversione e favoriscono il mantenimento e sviluppo dei contenuti abitativi.

Le altre proposte esaminate richiedono di essere ulteriormente sviluppate e giustificate [...], così come vanno sviluppate ed integrate [...] le misure atte a valorizzare i contenuti naturalistici presenti. [...]»



**Considerazioni finali**

Il Municipio ringrazia il Dipartimento per i suggerimenti e le puntualizzazioni espresse nell'EP e prende atto con soddisfazione che ne condivide gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti e ha provveduto, laddove lo ha ritenuto auspicabile e opportuno, ad integrare nel presente documento pianificatorio le aggiunte e i completamenti scaturiti dalle osservazioni dipartimentali.

## 6 L'ESITO DELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA

In seguito al deposito della documentazione della proposta pianificatoria succitata presso l'Ufficio tecnico comunale durante il periodo dal 24 novembre 2022 al 9 gennaio 2023, conformemente alle disposizioni previste dall'art. 5 LST, sono state inoltrate nove osservazioni e precisamente da parte di:

- **Condominio Casa Canale**, Tenero (rappr. da Adele Frasson, Tenero)
- **Calastri Daniela**, via Roncaccio 8, Tenero
- **Rondra SA**, Tenero (patr. da avv. dr. Lorenzo Anastasi, studio legale Collegal, Locarno)
- **Danko Teresa**, via Brere 20, Tenero
- **Mandozzi Graziano, Orfeo, Melina e Giuseppina**, Tenero (rappr. da Giuseppina Mandozzi-Cattori, Tenero)
- **Patelli Simone e Patelli Petra**, via Brere 20, Tenero
- **Patelli Davide, Patelli Simone e Patelli Samuele**, via Brere 20, Tenero
- **Hörler Roland e Caravan Camping Miralago SA**, Tenero (patr. da avv. Luca Beretta Piccoli, studio legale Teamlegal, Lugano)
- **Centro sportivo nazionale della gioventù**, Tenero (rappr. dal direttore Bixio Caprara, Tenero)

Delle nove osservazioni inoltrate cinque si riferiscono all'insediamento del comparto Brere (case torri) e sono sottoscritte da proprietari della zona, un paio di osservazioni concernono il comparto di Mappo, una la zona campeggio a Mappo e una il Centro sportivo nazionale.

Il 16 giugno 2023, presso la sala del CC (casa comunale), si è inoltre tenuta una riunione in due fasi (comparto Mappo e comparto Brere) alla quale sono stati invitati i proprietari dei fondi interessati dalle varianti.

Il 13 luglio 2024 Rondra SA, scaduti comunque i termini formali, ha inoltrato ulteriori osservazioni a complemento di quelle inoltrate il 5 gennaio 2023, corredate da un "*Masterplan CAMPOFELICE + RONDRA 2035. Studio di fattibilità. 24.07.2024*" allestito da AERA. Con decisione N. 635 del 30 settembre 2024, il Municipio conferma l'entrata in materia e la disponibilità di integrare la proposta nella variante di PR in elaborazione, come meglio indicato nella Osservazione N. 3A.

Alle osservazioni ricevute, il Municipio così risponde:

**Osservazione N. 1**

<b>Istante</b>	<b>Condominio Casa Canale</b> , Tenero (rappresentati da Adele Frasson, Tenero)
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>La rappresentante degli istanti ricorda che tutta l'area faceva parte della Cartiera e che costituisce a tutti gli effetti un quartiere di Tenero, tanto che negli anni 90 arrivava il camion della Migros.</p> <p>La zona subisce gli effetti dell'esondazione del lago Maggiore e vengono citate alcune esondazioni con mese, anno e quota raggiunta. Si ricorda pure che nel 1993 e nel 2000 le uniche particelle rimaste all'asciutto erano la 25 e la 966, mentre la 24 al pian terreno vi era più di un metro d'acqua.</p> <p>La variante propone quali funzioni ammesse attività alberghiere e di servizio dei campeggi (esercizi pubblici, ecc.), attività di svago e del tempo libero, così come strutture sportive (piscina, tennis, minigolf, ecc.).</p> <p>L'istante riassume le strutture già esistenti nei campeggi del comparto (ristoranti, piscine), pone una serie di domande sulla base di ipotesi di future costruzioni, in particolare sugli accessi, i posteggi, le possibili ulteriori piscine, avanzando dubbi sull'opportunità delle scelte pianificatorie che creerebbero problemi di carattere finanziario (sostenibilità economica), paesaggistici (cancellazione dell'immagine lacustre) ed ecologici (spreco di acqua per le nuove piscine).</p> <p>Ritiene anche di non potersi esprimere in merito alle attività di svago e del tempo libero perché non sufficientemente specificate.</p> <p>L'istante conclude affermando che il comparto «è a tutti gli effetti una zona abitativa che insieme alle palazzine Cimetta e Tamaro di Via Mappo rappresenta uno spaccato dell'edilizia popolare degli anni 60-70 legati allo sviluppo della Cartiere di Tenero e come tali vanno preservati».</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Il Municipio ricorda che la situazione del comparto a lago è mutata radicalmente con la realizzazione negli anni '80 del tracciato semi-autostradale e con la definitiva dismissione delle attività della Cartiera che lo avevano caratterizzato. Rammenta altresì che tutte le procedure pianificatorie succedutesi nel tempo hanno visto l'autorità cantonale respingere sistematicamente l'insediamento con contenuti residenziali, sia per una questione di contenibilità del PR, sia per la cesura determinata dalla citata opera stradale.</p> <p>Ne risulta che la proposta pianificatoria debba orientarsi sul recupero e conferma della vocazione turistica, ricreativa e di svago del comparto, fermo restando i diritti acquisiti delle abitazioni esistenti.</p> <p>Le paventate difficoltà edificatorie elencate dall'istante (esondazione, problemi tecnico-costruttivi, sostenibilità economica degli interventi, spreco di acqua) non sono compito delle disposizioni di PR, il quale deve invece predisporre le regole (destinazioni, vincoli, disposizioni edificatorie) conformi agli obiettivi prefissati, alle legislazioni di ordine superiore e all'interesse pubblico.</p> <p>Sta poi agli operatori privati e pubblici che intervengono in zona a trovare le soluzioni più idonee dal profilo tecnico e finanziario per realizzare degli interventi sostenibili e conformi al diritto stabilito.</p> <p>Le possibilità concesse dal PR non sono necessariamente degli obblighi a realizzare opere, ma appunto ipotesi realizzative che vanno valutate nella loro sostenibilità dagli operatori nell'ambito delle regole pianificatorie stabilite.</p>	

**Osservazione N. 2**

<b>Istante</b>	<b>Calastri Daniela</b> , via Roncaccio 8, Tenero
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>L'istante ritiene che il RP sia lacunoso e che non tenga conto dello sviluppo storico delle zone Brere e Campo Felice. Afferma che sono presenti numerose abitazioni mono e plurifamiliari e che le diverse pianificazioni susseguitesi nel tempo non hanno mai riconosciuto la vocazione residenziale del comparto. Numerose erano le abitazioni per i lavoratori impiegati alla ex Cartiera, e ricorda anch'essa il servizio effettuato dal "camion della Migros".</p> <p>Per questi motivi non vede la trasformazione della zona Brere in comparto turistico-alberghiero con forti limitazioni all'uso prettamente residenziale. Ritiene che mantenere le possibilità della residenza favorirebbe l'insediamento di ville e case plurifamiliari di pregio con effetti positivi sulle finanze comunale. Ricorda che negli anni '70 la popolazione residente nei compari oggetto della variante rappresentava il 20% della popolazione totale del Comune.</p> <p>La formazione di alberghi di pregio implica un accesso diretto al lago affinché siano redditizi. L'istante propone, se non viene confermata la funzione residenziale, di estendere la zona dei servizi turistici e ricreativi a lato del Lido comunale fino al lago.</p> <p>Il nuovo art. 45 non ammette la funzione para-alberghiera. Si chiede che la limitazione venga eliminata.</p> <p>Si ritiene contraddittorio il RP, siccome vengono ritenuti eccessivi i rumori per la residenza, mentre andrebbero bene per la funzione alberghiera! È noto che il turista cerchi pace e tranquillità. Purtroppo, il tracciato autostradale ha provocato una ulteriore cesura tra il paese di Tenero e la zona lago. Comunque, il suo eventuale spostamento con un nuovo imbocco della galleria Mappo-Moretina potrebbe entrare in linea di conto nei prossimi decenni.</p> <p>L'istante invita il Municipio a non far applicare il compenso per l'azzonamento in zona edificabile, considerato il palese errore pianificatorio protrattosi nel tempo.</p> <p>Si chiede che il carattere residenziale della zona Brere sia mantenuto. In via subordinata che nella futura Zona dei servizi turistici e ricreativi ST sia concesso un utilizzo residenziale minimo del 20% e che sia eliminata la proibizione delle funzioni para-alberghiere.</p> <p>L'istante resta a disposizione per eventuali colloqui intesi ad evitare ricorsi contro la variante di PR.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Il Municipio è cosciente dello sviluppo storico del comparto a lago e ricorda che la sua situazione è mutata radicalmente con la realizzazione negli anni '80 del tracciato semi-autostradale e con la definitiva dismissione delle attività della Cartiera che lo avevano caratterizzato. Rammenta altresì che tutte le procedure pianificatorie succedutesi nel tempo hanno visto l'autorità cantonale respingere sistematicamente l'insediamento con contenuti residenziali, sia per una questione di contenibilità del PR, sia per la cesura determinata dalla citata opera stradale.</p> <p>Ne risulta che la proposta pianificatoria debba orientarsi sul recupero e conferma della vocazione turistica, ricreativa e di svago del comparto, fermo restando i diritti acquisiti delle abitazioni esistenti.</p>	

Il Municipio ritiene che l'istante abbia mal interpretato la proposta pianificatoria, confondendo la destinazione prevista in zona Brere. Infatti, viene proposta la Zona alberghiera-turistica AT (art. 46) e non la Zona dei servizi turistici e ricreativi (nuovo art. 45). Quest'ultima riguarda solo i mappali N. 16 e 720 verso il fiume Verzasca.

Parte delle richieste fatte sono dunque prive di oggetto, segnatamente la possibilità di attività para-alberghiere che sono ammesse secondo l'art. 46.

Anche l'affermazione dell'istante che la proibizione della residenza derivi dagli eccessivi rumori provenienti dal traffico stradale ma che venga però ammessa la funzione (sic) alberghiera è errata. Al contrario, è una questione di conformità con le utilizzazioni esistenti preponderanti in zona come specificato nel RP.

L'eventuale plusvalenza derivante dalle scelte pianificatorie verrà determinata e decisa in base alle disposizioni in vigore.

Il Municipio ha organizzato degli incontri tra i proprietari interessati e una delegazione del Municipio e, laddove lo ha ritenuto opportuno, ha apportato i necessari adeguamenti rispetto al Piano di indirizzo.

**Osservazione N. 3**

<b>Istante</b>	<b>Rondra SA</b> , Tenero (patr. da avv. dr. Lorenzo Anastasi, studio legale Collegal, Locarno)
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>Gli istanti sono proprietari dei fondi n. 12 / 13 e 16 / 720 in zona Verzasca. Sono due comparti urbanizzati e ampiamente edificati non azzonati secondo il vigente PT (“vuoti pianificatori”). La variante, volta a definirne l’assetto è senz’altro condivisibile.</p> <p>L’eterogeneità dei due insediamenti è evidente ed altrettanto è l’effetto condizionante della particolare vocazione turistico ricreativa dei dintorni. Chiari sono anche i limiti all’estensione delle zone edificabili, in particolare quelle residenziali.</p> <p>Ritenute queste premesse, è logico considerare la tutela delle situazioni esistenti nei due comparti, indipendentemente dalla loro conformità con le funzioni attribuite con la variante.</p> <p>La garanzia dell’uso e della ulteriore fruizione, già tutelata costituzionalmente dal profilo della proprietà, dovrebbe estendersi anche alle trasformazioni che travalicano la manutenzione ordinaria.</p> <p><u>2. Zona alberghiero-turistica AT (fondi n. 12, 13 e 14)</u></p> <p>[L’osservazione riporta il titolo “Zona dei servizi turistici e ricreativi (AT)”, ma si tratta di un evidente refuso; infatti, le argomentazioni riguardano correttamente la “Zona alberghiera turistica (AT)”, NdR].</p> <p>Si riprende quanto detto sopra in merito all’esemplificazione di “Esercizi pubblici”. L’esclusione della residenza (primaria o secondaria) è chiaramente volta a rispettare i limiti della contenibilità del PR. Le abitazioni ammesse sono limitate al personale impiegato per le attività principali, ma non dovrebbe rimanere ammessa solo per chi lavora nella zona AT, ma estesa anche alla vicina zona ST e alla zona campeggi.</p> <p>L’art. 46 NAPR ammette le “attività ricettive para-alberghiere, comunque non residenziali, nel contesto di una gestione turistico-alberghiera (letti caldi)”, che sembra riferirsi alle abitazioni sfruttate a scopi turistici per soggiorno di breve durata, fattispecie regolata dall’art. 7 cpv. 3 lett. b LAsec. Se tale è il caso la clausola va riformulata riprendendo il testo della normativa federale per evitare interpretazioni ambigue. Andrebbe affrontato anche il tema delle piattaforme tipo Airbnb, che trattandosi di “attività ricettive para-alberghiere non residenziali” in quanto commerciali potrebbero essere ammesse in quelle previste dall’art. 46 NAPR proposto.</p> <p>La formulazione dell’art. 46 NAPR va chiarita anche in quanto nelle “funzioni non ammesse” vi è la “residenza (primaria o secondaria)” di cui però viene precisato “eccetto quelle esistenti”. Così come scritto, sembrerebbe che siano ammesse non solo per la tutela delle situazioni acquisite, bensì che l’eccezione sancisca una vera e propria deroga al vincolo di inammissibilità. Se così fosse, gli appartamenti attualmente utilizzati come abitazione nelle due case torri sarebbero da considerare come costruzioni esistenti in conformità al diritto successivamente entrato in vigore e non sarebbero pertanto soggette agli art. 66 cpv. 2 lett. b LST e 86 cpv. 2 RLST. Pertanto, le abitazioni esistenti nelle due case torri sfuggirebbero anche ai vincoli federali e comunali sulle residenze secondarie. Per fugare dubbi</p>	

interpretativi si chiede di specificare che le abitazioni esistenti nelle due case torri siano espressamente annoverati nelle “*funzioni ammesse*”.

Per gli interventi ammissibili per le costruzioni esistenti nella zona AT, l'art. 46 NAPR prevede la medesima regolamentazione proposta per la vicina zona ST, si chiede perciò di verificare il quadro normativo proposto con il quadro normativo cantonale (in specie l'art. 66 LST).

L'art. 46 NAPR prevede un indice di sfruttamento massimo di 0,8 e un'altezza massima alla gronda di 10 metri. Non prevede l'indice di occupazione, ma è applicabile l'art. 10 cpv. 1 NAPR che fissa un'area verde minima del 35%.

Gli atti della variante non forniscono la SUL delle case torri e del ristorante, ma è certo che le due case torri verranno a trovarsi in contrasto con l'altezza massima fissata a 10 metri e probabilmente anche con l'area verde. I tre edifici saranno dunque assoggettati ai citati art. 66 LST e 86 RSLT.

Le case torri esistono da oltre mezzo secolo e fanno parte del paesaggio antropizzato. Non vi è interesse pubblico che giustifichi l'introduzione di restrizioni che le rendano palesemente contrarie al nuovo diritto. Si chiede dunque che i parametri edilizi delle case torri e del ristorante (SUL, altezza e area verde) siano fissati in modo da rendere le costruzioni conformi al nuovo diritto.

### 3. Linea di arretramento da via Lido

La linea di arretramento lungo via Lido era stata introdotta in funzione delle prospettive di sviluppo ipotizzate. Il ridimensionamento di dette prospettive priva il vincolo della sua ragion di essere e se ne chiede l'abrogazione.

### **Risposta del Municipio**

Il Municipio prende atto che l'istante condivide in generale l'impostazione della variante (limiti di zona e destinazione) e che le osservazioni siano intese a tutelare le situazioni esistenti.

Risponde secondo i capitoli elencati nell'osservazione.

### ad 2. Zona alberghiero turistica AT

Il Municipio riprende quanto affermato sopra per quanto riguarda gli “esercizi pubblici” e la conformità con l'art. 66 LST.

Condivide la richiesta di estensione all'abitazione anche per il personale operante nelle zone ST e campeggi e a valutare il completamento del testo dell'art. 46 NAPR per le “attività para-alberghiere”.

Ritiene di specificare che le eccezioni per la residenza erano intese alla salvaguardia delle situazioni acquisite e non per ammettere una “conformità” con la nuova zona. Non ritiene dunque di specificare che le abitazioni esistenti nelle due case torri sono espressamente annoverati nelle “*funzioni ammesse*”, semmai specificherà la portata dell'eccezione alla sola garanzia dei diritti acquisiti.

Il Municipio condivide la richiesta di fissare i parametri edilizi (SUL, altezza e area verde), ma limitatamente alle due case torri, non al ristorante sul fondo N. 13, al fine di renderle conformi al nuovo diritto.

### ad 3. Linea di arretramento da via Lido

Il Municipio comprende la richiesta, ma ritiene che la stessa debba essere affrontata in un ambito più generale e specifico. La presente variante ha come obiettivo principale quello di risolvere il problema dei “vuoti pianificatori”.

Il Municipio ha organizzato degli incontri tra i proprietari interessati e una delegazione del Municipio e, laddove lo ha ritenuto opportuno, ha apportato i necessari adeguamenti rispetto al Piano di indirizzo.

### Osservazione N. 3A

<b>Istante</b>	<b>Rondra SA</b> , Tenero (rappr. da Gianfranco Patelli e Gabriele Cattori, Tenero-Contra)
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>A complemento delle osservazioni inoltrate il 5 gennaio 2024 (oggetto della Osservazione N. 3), gli istanti presentano in data 13.07.2024 un "Masterplan CAMPOFELICE + RONDRA 2035. Studio di fattibilità. 24.07.2024" allestito da AERA. Dopo aver analizzato la zona ST proposta, ritengono la stessa poco "valorizzante" per il territorio e non sostenibile economicamente. Propongono dunque un innovativo progetto turistico-ricettivo che dia un maggior valore al territorio di Tenero, convinti che sia di interesse generale per il comparto e della sua sostenibilità. Segue una breve descrizione del concetto da intendere come un villaggio turistico ("albergo diffuso") con servizi di base e tanto verde. La riorganizzazione dei posteggi per gli ospiti, i collaboratori e gli utenti esterni dei servizi aperti al pubblico prevede il loro raggruppamento e mascheramento/ inserimento per rendere il comparto tranquillo e sicuro.</p> <p>Le case verranno affittate tutto l'anno a turisti e gestite da Campofelice. Per questo il nuovo concetto insediativo non rientra nella "Lex Weber" secondo la Legge federale sulle residenze secondarie.</p> <p>Gli istanti chiedono di riconsiderare la proposta di azionamento dei loro fondi.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Con decisione N. 635 del 30 settembre 2024, il Municipio conferma l'entrata in materia della richiesta dell'Immobiliare Rondra SA del 13.07.2024, pervenuta al di fuori del periodo di deposito della variante, in quanto il periodo di informazione e partecipazione pubblica non è un termine di legge.</p> <p>La proposta di azionamento del 14 marzo 2024 (depositata per la fase di informazione e partecipazione) prevedeva per i fondi di proprietà Rondra SA, attualmente non azionati, l'inserimento in zona ST. Questo non permetterebbe di sviluppare la nuova ipotesi progettuale, venendo a mancare la necessaria destinazione alberghiera e para-alberghiera. Neppure l'estensione della Zona campeggi, già presente su parte del mappale N. 16 lo permetterebbe se non con la revisione di tutto il Piano globale del campeggio Campofelice sulla base della nuova impostazione concettuale.</p> <p>Il Municipio ritiene che la proposta presentata dall'Immobiliare Rondra SA, sia conforme alla vocazione turistico-ricreativo del comparto, affronti correttamente l'impostazione pianificatoria e sia razionalmente sostenibile, per cui decide modificare la prevista Zona dei servizi turistici e ricreativi ST nella Zona alberghiera-turistica AT, come meglio precisato nel Masterplan Rondra SA del 13.07.2024; di integrare la parte di mappale N. 16 ora Zona campeggio nella suddetta Zona AT e di prevedere l'obbligo di allestimento di un Piano di quartiere sui mappali N. 16, 720 e 1964 RFD di proprietà della Rondra SA.</p>	



**Osservazione N. 4**

<b>Istante</b>	<b>Danko Teresa</b> , via Brere 20, Tenero
<b>Osservazioni degli istanti</b> Secondo l'istante andrebbe espressamente inserito che gli appartamenti del palazzo, costruito prima della legge WEBER, possono essere venduti e affittati sia per residenza primaria, che secondaria o per letti caldi (airbnb-booking, ecc.). Inoltre, considerato che i palazzi sono integrati nel territorio, perché non definire una dimensione simile a quella attuale così da non limitare troppo il valore e la possibilità per i proprietari. Si richiede inoltre una serata informativa perché questo permetterebbe di capire meglio il complesso documento [pianificatorio, NdR].	
<b>Risposta del Municipio</b> Il riferimento alla legge Weber non costituisce un aspetto pianificatorio inerente la presente procedura. Il Municipio non considera debba essere menzionato nelle NAPR. Il Municipio è per contro disposto a valutare ed eventualmente integrare nell'articolo di zona la possibilità del mantenimento dei volumi attuali delle case torri. Il Municipio ha optato per una informazione tramite il deposito atti presso l'UTC con la possibilità per gli interessati di porre domande durante il periodo di consultazione. Non ha ritenuto necessario indire una serata pubblica informativa, ma ha organizzato, ritenendolo più coerente con la finalità specifica della variante, degli incontri tra i proprietari interessati e una delegazione del Municipio.	

**Osservazione N. 5**

<b>Istante</b>	<b>Mandozzi Graziano, Orfeo, Melina e Giuseppina</b> , Tenero (rappr. da Giuseppina Mandozzi-Cattori, Tenero)
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>Gli istanti avrebbero gradito una serata pubblica, prima della pubblicazione, per rendere consapevoli gli abitanti dei fondi interessati.</p> <p>Molti proprietari di appartamenti nella casa torre 1 non hanno capito di cosa si trattasse e non sanno come la situazione si ripercuoterà sulla loro proprietà.</p> <p>L'istante è convinta che debba essere trovata una soluzione che dia una destinazione chiara dei comparti, ma è in disaccordo con i molti vincoli della variante. Esiste una garanzia costituzionale della proprietà, assicurato anche dal diritto cantonale. La casa torre andrebbe inserita nelle funzioni ammesse al fine di eliminare qualsiasi dubbio.</p> <p>Le proprietà e i terreni subiranno una forte svalutazione in quanto il nuovo indirizzo ridurrà di parecchio la SUL, le altezze e le attività ammesse. La due torri esistono da più di 55 anni e fanno parte del paesaggio, la loro presenza è accettata. Risulta chiaro l'interesse pubblico che giustifica l'inserimento di tali restrizioni [?!?].</p> <p>Si reputa opportuno incontrare i proprietari degli appartamenti e chiarire qualsiasi dubbio e apporre modifiche per favorire l'iter procedurale ed evitare ricorsi.</p> <p>Per il momento gli istanti si oppongono alla nuova proposta per il comparto di via Brere.</p> <p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Il Municipio ha optato per una informazione tramite il deposito atti presso l'UTC con la possibilità per gli interessati di porre domande durante il periodo di consultazione. Non ha ritenuto necessario indire una serata pubblica informativa.</p> <p>I diritti acquisiti sulle proprietà utilizzate attualmente come residenza non sono messi in discussione e sono garantiti secondo il diritto vigente.</p> <p>Il Municipio valuta la possibilità di mantenere i volumi delle due case torri nella versione definitiva della variante, per cui la paventata forte svalutazione non si tradurrebbe in realtà.</p> <p>Il Municipio ha comunque organizzato degli incontri tra proprietari interessati e una delegazione municipale e, laddove lo ha ritenuto opportuno, ha apportato i necessari adeguamenti rispetto al Piano di indirizzo.</p>	

**Osservazione N. 6**

<b>Istante</b>	<b>Patelli Simone e Patelli Petra</b> , via Brere 20, Tenero
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>Gli istanti inoltrano le loro osservazioni in quanto proprietari di un appartamento in via Brere 20 (part. 14 RFD).</p> <p>Sostengono che la loro proprietà è sottoposta, secondo la variante di PR, alla “Zona dei servizi turistici e ricreativi AT” e che condividono e riprendono le osservazioni espresse dall’avv. Anastasi per Rondra SA dal punto 21 al punto 32, che riportano – per esteso – con una nuova numerazione.</p> <p>Concludono, ringraziando per l’attenzione che il Municipio saprà dare alle loro osservazioni.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Il Municipio rileva preliminarmente un errore formale contenuto nel testo dell’osservazione. La zona che interessa il fondo N. 14 RFD è quella della “Zona alberghiera-turistica AT” e non la “Zona dei servizi turistici e ricreativi ST”.</p> <p>Le motivazioni comunque citano correttamente, seppure con una nuova numerazione, quanto indicato dall’avv. Lorenzo Anastasi nelle sue osservazioni a nome e per conto della Rondra SA.</p> <p>Siccome gli istanti riprendono pedissequamente le argomentazioni senza aggiungerne delle ulteriori, si rimanda a quanto sostenuto e giustificato nella risposta all’osservazione N. 3.</p>	

**Osservazione N. 7**

<b>Istante</b>	<b>Patelli Davide, Patelli Simone e Patelli Samuele</b> , via Brere 20, Tenero
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>Gli istanti inoltrano le loro osservazioni in quanto proprietari di un appartamento in via Brere 20 (part. 14 RFD).</p> <p>Proseguono riproponendo alla lettera, compreso l’errore formale, quanto esposto nell’osservazione N. 6.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Idem come all’osservazione N. 6.</p>	

**Osservazione N. 8**

<b>Istante</b>	<b>Hörler Roland e Caravan Camping Miralago</b> , Tenero (patr. da avv. Luca Beretta Piccoli, studio legale Teamlegal, Lugano)
<p><b>Osservazioni degli istanti</b></p> <p>Il rappresentante degli istanti riassume all'inizio dell'osservazione la situazione dei fondi di loro proprietà e cita la convenzione del 24.03.2021 in merito all'acquisizione di una parte della particella n. 1936 risultante del nuovo progetto stradale di via Naviglio.</p> <p>I fondi sono attualmente inclusi in parte preponderante in zona campeggi, rispettivamente in un'area non ancora azzonata e in zona sportiva particolare (infrastrutture del CST).</p> <p>Gli istanti esprimono la loro soddisfazione in generale per i contenuti della variante sia in generale (analisi territoriale e obiettivi pianificatori) sia in particolare (estensione della zona campeggi, delimitazione della zona turistico-alberghiera).</p> <p>Per meglio valutare le possibilità realizzative con riferimento alla variante di PR, gli istanti hanno commissionato ad uno studio di consulenza nel settore turistico, alberghiero e para-alberghiero l'elaborazione di un concetto di sviluppo globale dell'area di loro proprietà. Il documento è allegato alla osservazione e a questo si rimanda per i dettagli.</p> <p>Il documento affronta tre aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• descrive le attuali esigenze e tendenze del settore ricettivo, in particolare alberghiero e para-alberghiero, e la conseguente necessità di messa a disposizione degli utenti di una vasta gamma di possibilità di pernottamenti e servizi connessi;</li> <li>• evidenzia la necessità per un campeggio di categoria superiore come il camping Miralago di offrire uno specchio differenziato di tipologie di alloggi combinati a impianti e servizi di supporto (gastronomici, sportivi, di intrattenimento) di qualità;</li> <li>• propone un progetto di sviluppo insediativo, realizzabile a tappe, che suddivide l'area in diverse zone, con utilizzazioni e densità coordinate e differenziate in funzione della distanza dal lago fino alle strutture del CST.</li> </ul> <p>In base all'analisi il consulente formula delle richieste di adattamento della variante intese ad assicurare al promotore le condizioni per sviluppare in modo flessibile l'insediamento turistico-alberghiero nell'interesse dell'imprenditore, del Comune e dell'intera regione.</p> <p>Di seguito le richieste di adeguamento della variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inclusione nella nuova Zona alberghiera turistica AT della particella n. 927 e di una porzione della particella n. 27 non azzonata</li> <li>• modifica dei parametri edificatori previsti nel nuovo art. 46 NAPR che disciplina tale zona, nei seguenti termini: <ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di sfruttamento massimo: 1.0</li> <li>• altezza massima delle costruzioni: 16.50 metri, in modo da poter realizzare edifici fino a 5 livelli (in particolare nella porzione dell'area verso le strutture del CST, che presentano altezze analoghe)</li> <li>• tipologia dei tetti: libera</li> <li>• lunghezza massima delle facciate: 40 metri</li> </ul> </li> </ul>	

- distanza minima dai confini esterni al perimetro dell'area: 1/3 dell'altezza dell'edificio, ritenuto un minimo di 3 metri.

L'istante, unitamente al patrocinatore e al consulente, resta a disposizione per un incontro per meglio esporre i documenti annessi.

#### **Risposta del Municipio**

Il Municipio ringrazia l'istante per la condivisione in generale della variante e per l'analisi e le proposte formulate, ritenute molto pertinenti ed indicative del possibile futuro sviluppo turistico-alberghiero del comparto, assicurando una verifica puntuale in funzione dell'interesse generale.

In particolare, il Municipio condivide di principio una modifica dei limiti di zona anche non in corrispondenza dei confini esistenti, e sulla base delle discussioni scaturite dagli incontri tra i proprietari interessati e una delegazione del Municipio, laddove lo ha ritenuto opportuno, ha apportato i necessari adeguamenti alla delimitazione della zona turistico-alberghiera rispetto al Piano di indirizzo.

**Osservazione N. 9**

<b>Istante</b>	<b>Centro sportivo nazionale della gioventù (CST), Tenero</b> (rappr. dal direttore Bixio Caprara, Tenero)
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>L'istante desidera esprimere alcune considerazioni, pur essendo consapevole che la priorità della variante ha come obiettivo la soluzione del settore fuori zona del comparto.</p> <p>Le considerazioni sono suddivise in 4 punti:</p> <p><u>1. Passeggiata a lago</u></p> <p>Si conferma in modo esplicito ed inequivocabile l'importanza di non andare oltre la convenzione che oggi regola in modo ragionevole l'uso della passeggiata a lago. Si è perplessi per la scelta di riprendere nel RP (cap. 4.4 p. 13) l'affermazione risalente al 2014, in cui si affermava <i>"non si intravedono valide ragioni per cui non si possa garantire l'esistenza della passeggiata a lago accessibile a tutti su tutto l'arco dell'anno di fronte al Centro sportivo di Tenero"</i>.</p> <p>Sorge il dubbio che si intenda riaprire il discorso per un'apertura continuata. L'attività delle discipline nautiche da aprile a ottobre rende di fatto incompatibile un eventuale transito di terzi sul sedime e la situazione diverrebbe ingestibile.</p> <p><u>2. Percorsi ciclabili</u></p> <p>Il comparto a lago è caratterizzato da un intenso traffico ciclabile che spesso presenta situazioni di pericolo nella zona della Via Brere all'altezza degli svincoli autostradali e centro COOP.</p> <p>Si torna a ribadire quanto scritto il 7 novembre 2022, ossia che per alleggerire la situazione e prevenire evidenti pericoli, sarebbe auspicabile esaminare la possibilità di realizzare un nuovo percorso ciclabile sull'argine insormontabile destro del fiume Verzasca. Sarebbe una alternativa interessante e alleggerirebbe i flussi su via Brere.</p> <p><u>3. Acque di superficie</u></p> <p>Il cap. 5.2.2 del RP segnala la presenza di un sistema idrico molto complesso dal punto di vista gestionale, istituito a scopi di irrigazione agricola, evidenziato nei lavori di pianificazione del comparto ex-Cartiera.</p> <p>Viene ribadita l'importanza di questi diritti d'acqua a scopo d'irrigazione per il CST e si ritiene auspicabile che il capitolo sia approfondito in modo adeguato.</p> <p><u>4. Rumori autostrada (A13)</u></p> <p>L'EP sottolinea come il comparto sia colpito dal rumore proveniente dalla strada cantonale e in modo più marcato dall'asse autostradale (cap. 6.2.1). Si sottolinea come il fenomeno abbia conosciuto una crescita importante. Considerato il profilo sportivo, turistico e di svago del comparto, ci si aspettava a una maggiore attenzione al problema al fine di evitare che sia irrimediabilmente compromessa dal continuo aumento del traffico.</p>	

**Risposta del Municipio**

Il Municipio prende atto delle osservazioni del CST tramite il suo direttore e così risponde ai singoli punti:

ad 1.

La frase è parte di una citazione più ampia, ripresa nel RP a solo titolo informativo. Il paragrafo finale del cap. 4.4 riprende esplicitamente la convenzione entrata in vigore e il Municipio non intende rimetterla in discussione.

ad 2.

Il Municipio non intendeva affrontare la questione della pista ciclabile in questa procedura, la quale è intesa a risolvere prioritariamente la situazione delle destinazioni d'uso dei cosiddetti "vuoti pianificatori", ma ha incaricato uno specialista per le necessarie verifiche di una soluzione di tracciato alternativo lungo l'argine del fiume Verzasca.

ad 3.

Il comparto del CST non è oggetto di variante in questa procedura, se non per una parte marginale in località Brere. Per questa ragione non si ritiene di approfondire il tema dei diritti d'acqua a scopo di irrigazione in questa sede. Si ritiene sufficiente quanto discusso e deciso nell'ambito della variante ex Cartiera, per altro già approvata dal Consiglio di Stato, e alla quale si fa riferimento nel capitolo citato.

ad 4.

Il problema dell'inquinamento fonico proveniente dal traffico semi-autostradale è conosciuto. Dal profilo pianificatorio, in questa sede, viene affrontato per i comparti oggetto di modifica e/o completamento. Come detto in precedenza, il comparto del CST è toccato solo marginalmente con un adeguamento del limite di zona, non nei suoi contenuti.

Il Municipio ha comunque fatto allestire uno studio fonico sulle emissioni causate dal traffico autostradale e ha tenuto conto dei risultati scaturiti nella versione definitiva della variante in oggetto, non scaturendo comunque dall'analisi specialistica situazioni tali da necessitare, in termini legali, un intervento di risanamento.

## 7 APPROFONDIMENTI TECNICI

Come indicato precedentemente, il Municipio ha incaricato degli specialisti di effettuare degli studi specifici su aspetti particolari scaturiti dalle osservazioni dell'EP e della fase di informazione / partecipazione pubblica, al fine di meglio identificare la tematica e trovare la migliore soluzione in termini di interesse pubblico e fattibilità pianificatoria. Si tratta in particolare di:

- Valutazioni foniche. Rapporto tecnico (Ifec ingegneria SA, Rivera. 21 settembre 2023).
- Nuovo collegamento ciclopedonale sull'argine della Verzasca, Studio preliminare di fattibilità e di opportunità (Studio di ingegneria Francesco Allievi SA, Ascona. 31 ottobre 2023).
- Definizione dello spazio riservato alle acque (SRA) nel comparto "rivalago" del Comune di Tenero-Contra. Relazione tecnica (Oikos – Consulenza e ingegneria ambientale Sagl, Bellinzona. 28 novembre 2023).
- Compenso forestale Camping Miralago. Dissodamento mappale 27 RFD Tenero-Contra (Dionea SA, Locarno. 20 dicembre 2023)

Di seguito sono riassunti l'ambito e le conclusioni degli studi citati ed esplicitati i loro risultati in funzione del loro impatto sulle varianti in oggetto inerente al Comparto a lago. Per i dettagli si rimanda agli studi specifici allegati all'incarto.

### 7.1 VALUTAZIONI FONICHE

Le Valutazioni foniche, elaborate dallo studio Ifec su richiesta del Comune, sono scaturite dalle osservazioni sottoposte dal CST nell'ambito della fase di informazione/ partecipazione e intese fornire delucidazioni sull'impatto fonico dell'autostrada N13 e di riflesso a chiarire il quadro delle immissioni in rapporto alle varianti di PR.

Lo studio ha inoltre esaminato, più genericamente, la situazione "fonica" a monte e a valle dell'autostrada N13 per verificare la necessità di realizzare protezioni foniche aggiuntive, ad esempio ripari fonici.

Le aree interessate alla verifica sono il comparto a lago e la fascia territoriale compresa tra la ferrovia e l'autostrada, tra via alle Brere e il confine comunale con Minusio, riferite ad un grado di sensibilità II.



Il documento conclude:

- Le analisi condotte hanno consentito di delineare un quadro pressoché conforme all'OIF con puntuali superamenti dei valori limite di immissione; inoltre è stato possibile dimostrare che sono da escludere eventuali interventi costruttivi lungo il percorso di propagazione (pareti foniche) da parte di USTRA, dal momento che gli stessi non risulterebbero economicamente sostenibili.
- Tenuto quindi conto del carico fonico presente, è stato poi possibile valutare la fattibilità di una variante di PR che richiede una riduzione del GdS da III a II per le aree del comparto a lago individuate dal pianificatore [...].
- I risultati qui riassunti consentono di affermare che tutte le aree oggetto di studio [...] risultano conformi ai VLI per un GdS II SENZA ALCUNA NECESSITÀ DI INTERVENTO, ad eccezione dei mappali 64A e 65B [ubicati all'interno della Zona Ar, NdR].
- È quindi possibile per il Comune procedere a definire l'utilizzazione delle aree attualmente prive di una destinazione pianificatoria secondo la nuova base di azionamento prevista [...]; con riferimento alla zona artigianale, il Comune ed il pianificatore, alla luce dei risultati qui riassunti, valuteranno se procedere con una modifica parziale dell'area o se mantenere la destinazione d'uso attuale.

Nell'ambito della presente procedura, si prende quindi atto che non sussistono problemi dal punto di vista delle immissioni foniche, sia per le situazioni consolidate (CST), sia per le nuove proposte di azionamento, mentre porta a dover soprassedere all'ipotesi di una modifica della Zona artigianale Ar, che viene pertanto confermata e non è oggetto di variante come precedentemente ipotizzato nel Piano di indirizzo.

## 7.2 DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE

Il DT nel suo Esame preliminare ha chiesto al Comune di affrontare il problema della protezione delle acque di superficie (SRA). Il Municipio ha dato perciò incarico allo studio Oikos sagl, limitandolo però ai corsi d'acque e alle acque stagnanti nel Comparto a lago in vista dell'elaborazione delle presenti varianti.

In particolare, sono stati esaminati la roggia ex Cartiera, il canale Ressiga, la Fiumetta, il fiume Verzasca e il lago Verbano.

Oltre alla determinazione dello spazio di protezione delle acque di superficie, lo studio ha pure affrontato la possibilità di rimettere a cielo aperto il tratto terminale della roggia ex Cartiera, oltre al tratto della stessa roggia sul mappale N. 73 nell'ambito del progetto "campi Ressigh" del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST).

Per i dettagli tecnici della determinazione dello SRA e dello spazio tecnico delle tratte intubate si rimanda al documento elaborato dagli specialisti, che così conclude:

*“Il presente studio ha permesso, sulla base di approfondite indagini sui corsi d’acqua presenti nel comparto \*rivalago” del Comune di Tenero-Contra, di determinare lo spazio riservato alle acque conformemente all’art. 41 a e b dell’OPac. Tale spazio permette da un lato la protezione contro le piene e l’utilizzazione delle acque e dall’altro lo svolgimento delle funzioni naturali dei corsi d’acqua.*

*Lo spazio riservato alle acque (SRA) qui definito dovrà essere formalizzato inserendolo nel Piano regolatore (PR) come “corridoio” lungo i corsi d’acqua (con la dicitura “zona di protezione delle acque di superficie”), e aggiornando le disposizioni normative, specificando gli interventi ammessi all’interno di questa zona.”*

La variante riprende dunque, adattandole secondo criteri pianificatori, i limiti degli SRA e degli spazi tecnici sia della situazione odierna che del progetto di rivitalizzazione (tracciato a cielo aperto) della roggia ex Cartiera.

### 7.3 IPOTESI DI CICLOPISTA SULL’ARGINE DEL FIUME VERZASCA

Il CST, nell’ambito della procedura di informazione-partecipazione, ha inoltrato la seguente osservazione (riassunto):

*“Il comparto a lago è caratterizzato da un intenso traffico ciclabile che spesso presenta situazioni di pericolo nella zona della Via Brere all’altezza degli svincoli autostradali e centro COOP.*

*Si torna a ribadire quanto scritto il 7 novembre 2022, ossia che per alleggerire la situazione e prevenire evidenti pericoli, sarebbe auspicabile esaminare la possibilità di realizzare un nuovo percorso ciclabile sull’argine insormontabile destro del fiume Verzasca. Sarebbe una alternativa interessante e alleggerirebbe i flussi su via Brere.”*

Per chiarire la situazione, il Municipio ha dunque incaricato lo studio di ingegneria Francesco Allievi SA di Ascona di affrontare il problema e in particolare di *“verificare l’opportunità e la fattibilità tecnica di un nuovo collegamento ciclopedonale lungo l’argine della Verzasca, tra il Ponte dei Pomodori e l’attuale passerella sul fiume (percorso cantonale C31), con l’obiettivo di sgravare il percorso regionale R Lo5 che oggi si sviluppa ai margini di Via Brere”*.

Dopo una serie di approfondimenti tecnici, di verifiche di varianti di tracciato con anche il coinvolgimento dei servizi cantonali (Ufficio forestale, Ufficio natura e paesaggio, Ufficio corsi d’acqua), lo studio preliminare di fattibilità e di opportunità di un nuovo collegamento ciclopedonale sull’argine della Verzasca (31 ottobre 2023), al quale si rimanda per i dettagli, giunge alle seguenti conclusioni che, di fatto, portano all’abbandono della soluzione progettuale ipotizzata (quindi non ripresa nella presente procedura):

- il contesto di particolare pregio naturalistico in cui il tracciato si inserisce condiziona fortemente le scelte progettuali, sia a livello di tracciato, sia a livello di materializzazione, e ne preclude la realizzazione;
- sentiti i Servizi cantonali, a fronte dei vincoli naturalistici imposti dalla Legge Forestale (LFo) e dall'Ordinanza sulla Protezione delle acque (Opac) la soluzione praticabile è quella di pianificare un tracciato sul lato Ovest della golena, lungo la pista già esistente e il più possibile al di fuori del limite del bosco;
- a differenza della soluzione base, per questa variante si impone un rivestimento in sterrato, così da evitare i conflitti con le zone protette e limitare le barriere ecologiche per la fauna; questa variante di tracciato presenta inoltre variazioni dell'altimetria, sia nei pressi dell'A13, sia all'aggancio alla passerella esistente sulla Verzasca, con pendenze fino al 10%;
- con questa configurazione di tracciato, la proposta di variante (unica soluzione percorribile a fronte dei vincoli naturalistici di ordine superiore imposti da LFo e Opac) non risponde più agli obiettivi iniziali dello studio di fattibilità, ossia: pianificare un nuovo collegamento ciclopedonale attrattivo per gli spostamenti utilitari, che possa sgravare l'asse di Via alle Brere, caratterizzato da una forte presenza di pedoni e ciclisti.

#### **7.4 DISSODAMENTO AL MAPPALÉ N. 27 RFD (CAMPING MIRALAGO)**

La presente procedura pianificatoria per il comparto a lago di Tenero ha fra i suoi obiettivi una configurazione adeguata del comparto dei camping, considerato in particolare che la situazione legale della zona forestale concernente il mappale N. 27 RFD, all'interno del campeggio Miralago, non corrisponde alla situazione effettiva.

Al fine di salvaguardare e di potenziare le peculiarità della zona forestale, compresa la presenza di alberi d'alto fusto degni di tutela, e in accordo fattivo del proprietario del campeggio, il Municipio ha dato mandato allo studio Dionea SA di Locarno di elaborare un progetto di dissodamento forestale, con misure sostitutive e compensative.

In sostanza, il progetto prevede un dissodamento e ricomposizione in loco (compenso reale) che permette di recuperare e consolidare qualità e quantità relative dell'area boscata situata a lago, rimediando ad un limite del bosco inesatto e si compensano interventi pregressi legati allo sviluppo dell'area del camping circostante. Oltre al nuovo limite della zona forestale, il progetto prevede pure una fascia tampone perimetrale della larghezza di 2 metri fra il bosco giuridico e i piazzali a sud, la spiaggia a nord rispettivamente l'accesso a ovest.

La ricomposizione del bosco ha lo scopo di assicurare la rinaturazione e il ripristino delle funzioni di un bosco planiziale (Unità tipologica 35Q - Bosco planiziale di tiglio e farnia - Polygonato - Quercetum roboris). Per i dettagli tecnici si rimanda alla domanda di dissodamento allegata.

Il potenziamento del bosco e delle sue funzioni sono coerenti con l'Ordinanza del 1979 che istituisce la zona C per attuare la protezione delle Bolle di Magadino e il contesto di paesaggio pregiato riconosciuto a livello di Inventario Federale dei Paesaggi protetti (IFP Oggetto numero 1802 "Delta del Ticino e della Verzasca").

La variante di PR riprende il progetto di compenso forestale riguardante il mappale N. 27 RFD, identificando anche 7 alberi d'alto fusto, di cui 4 interni al nuovo limite boschivo, come Elementi naturali protetti EN ai sensi dell'art. 29 NAPR.

La procedura pianificatoria è formalmente coordinata con quella della domanda di dissodamento.

## 8 L'ANALISI PIANIFICATORIA

Dall'analisi delle risultanze procedurali legate alla proposta di Piano di indirizzo, risulta come l'ordinamento territoriale del Comparto a lago sia in gran parte consolidato. Le principali utilizzazioni esistenti (campeggi e Centro sportivo CST) sono sostanzialmente strutturate e riprese nelle disposizioni pianificatorie (anche di ordine superiore) esistenti.

Il Piano di indirizzo ha confermato le utilizzazioni principali così come riportate nel PR geo-informatizzato ritenuto "Piano conforme alla decisione del CdS N. 1002 dell'8 marzo 2016" (versione luglio 2020) e ha proposto delle soluzioni per un adeguato azionamento per i due maggiori gruppi di edifici (abitazioni e capannoni) situati nei pressi dei campeggi e che a tutt'oggi non sono azionati ("vuoti pianificatori"). La soluzione intende garantire un uso adeguato delle proprietà (presente e futuro) senza creare conflitti con le utilizzazioni principali del comparto turistico-ricreativo. Sono inoltre stati integrati nella presente procedura diverse richieste scaturite nell'ambito della procedura sinora svolta.

Proponiamo comunque di procedere dapprima con un'analisi territoriale del Comparto a lago, suddividendolo nelle seguenti aree:

- le aree EAP,
- le aree protette (protezione della natura delle Bolle di Magadino, aree forestali e corsi d'acqua),
- l'area del Centro sportivo Tenero (CST), inclusa la relativa area agricola,
- l'area della zona artigianale lungo l'A13,
- le aree dei campeggi, inclusi alcuni comparti già utilizzati ma non ancora azionati in tal senso,
- le aree già edificate ma senza azionamento definito ("vuoti pianificatori").

Nei capitoli seguenti vengono descritte le varie aree, indicati i temi urbanistici ed edificatori affrontati, e dunque riassunta la proposta pianificatoria sviluppata nella presente procedura.

## 8.1 AREE EAP

La zona di interesse pubblico EAP nel Comparto a lago è costituita da sei strutture, segnatamente:

- AP 21: Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo) (fondo N. 50 RFD)
- AP 23: Spiaggia pubblica e centro di attività acquatiche (fondo N. 7 RFD)
- AP 25: Lido (fondo N. 821 RFD)
- AP 26: Area di svago a lago (fondo N. 38 RFD parz.)
- AP 30b: Impianti di servizio comunali (fondo N. 824 RFD)
- AP 41: Posteggio d'uso pubblico (CST) (fondo N. 51 RFD)

La procedura riconferma le zone di interesse pubblico EAP come codificate a PR, tutte coerenti con la vocazione del comparto a lago, anche considerata la grande area delle attrezzature sportive e ricreative del Comune di Minusio sita al limite nord del comparto di Mappo.

## 8.2 AREE PROTETTE

### 8.2.1 La zona forestale

La zona forestale è composta da alcune superfici boscate poste lungo la riva del lago e lungo la Verzasca, la cui competenza è definita e regolata dalla relativa Legge federale che il Piano regolatore riporta quale zona forestale.

Nel contesto della presente procedura, come già previsto nel Piano di indirizzo, si propone un adeguamento correttivo del limite del bosco lacustre sito sul fondo N. 27 RFD e ubicato all'interno del campeggio Miralago, con l'obiettivo di adeguare il perimetro alla situazione effettiva, e soprattutto di includere anche alcune essenze pregiate (alberi d'alto fusto), attualmente esterne alla zona forestale. Questo determina l'interesse pubblico alla proposta di dissodamento, dove gli interventi sostitutivi e compensativi permettono la tutela degli elementi realmente di valore presenti nel comparto.

### 8.2.2 Altre aree ed elementi di protezione

L'Area di protezione della natura inserita nella zona di massima protezione A del comprensorio delle Bolle di Magadino è posta lungo la riva del lago, ai margini del CST e in gran parte sovrapposta all'area forestale.

I lavori di pianificazione del comparto ex-Cartiera sito a monte dell'autostrada A13 hanno inoltre portato ad evidenziare la presenza di un sistema idrico molto complesso dal punto di vista gestionale, trattandosi di una diramazione della Verzasca istituita a scopi di irrigazione agricola e realizzata quasi cento anni fa (si rimanda alla decisione N. 5822 del CdS del 17 dicembre 2014).

La presente procedura, come già indicato nel Piano di indirizzo, affronta questa tematica anche a partire dalle indicazioni ricevute nell'EP dipartimentale, introducendo anche un vincolo per alcune alberature pregiate al di fuori dei limiti della zona forestale.

### 8.3 CENTRO SPORTIVO TENERO (CST)

L'Area CST è situata al centro del Comparto a lago e si estende dal collegamento autostradale A13 fino al lago.

Secondo l'art. 53 NAPR, l'area è suddivisa nei seguenti settori:

- settore principale di edificazione
- settore attrezzato alloggi temporanei
- settore infrastrutture sportive e di servizio
- zona agricola con settore con prescrizioni particolari

All'interno del comprensorio CST e ai suoi lati sono evidenziate le zone agricole, le quali vengono confermate (tranne una minima diminuzione in relazione al progettato nuovo tracciato stradale di Via Naviglio), unitamente all'ordinamento territoriale consolidato, dalla presente procedura.

Rilevante per il comparto CST è la proposta integrata in questa variante per un adeguamento dei limiti dell'azzonamento nel comprensorio verso ovest, scaturita come proposta a seguito delle decisioni relative alla realizzazione definitiva del nuovo tracciato stradale di Via Naviglio.

#### 8.4 AREA INSEDIATIVA ARTIGIANALE

L'Area è situata a lato del collegamento autostradale A13 ed è delimitata da via delle Ressighe e da via Mappo.

Nell'area, ormai completamente edificata, sono presenti sia abitazioni (case unifamiliari e stabili d'appartamenti) che attività lavorative.

Per l'area in questione si renderebbe auspicabile (come ipotizzato nel Piano di indirizzo), proprio per la sua conformazione esistente, un diverso azzonamento volto a codificare un'area mista che riprenda i parametri della Zona mista residenziale-artigianale RAr ubicata sull'altro lato del collegamento autostradale A13 fino alla linea ferroviaria FFS e dunque con condizioni ambientali molto simili (così come ipotizzato, tra l'altro, anche dalla scheda PD-R2 COTALoc).

Come indicato in precedenza, gli approfondimenti effettuati a seguito della richiesta del DT nell'EP, hanno portato ad escludere questa ipotesi pianificatoria, pur se plausibile in termini di ordinamento territoriale per i costi che avrebbe gravato sull'ente pianificante, motivo per cui il Municipio decide per il mantenimento dell'azzonamento vigente, regolato dall'art. 47.bis Zona artigianale Ar (articolo approvato dal CdS il 10 giugno 1981 con Ris. n. 3369).

#### 8.5 AREA DEI CAMPEGGI

L'Area dei campeggi può essere suddivisa in due comparti distinti:

- l'area campeggio posta a ovest del CST, a confine con Minusio (comparto Mappo), utilizzata da diverse strutture,
- l'area campeggio sita ad est del CST, verso il fiume Verzasca, utilizzata tutta soprattutto dalla struttura Campofelice (comparto Brere).

Le aree dei campeggi vengono sostanzialmente confermate come dalla proposta del Masterplan nella loro estensione e destinazione, considerato che non sono state contestate dall'avviso cantonale del 2014.

Si propone in quest'ambito procedurale di adeguare il limite dell'azzonamento, coerentemente con l'andamento del nuovo tracciato stradale di Via Naviglio, sottraendo all'area CST lo scorporo creato dal nuovo tracciato stradale e assegnandolo alla limitrofa zona dei campeggi (come d'altronde concordato con la cessione dei terreni da parte della Confederazione al proprietario dei fondi limitrofi),



includendo nel contempo i mappali N. 26 (parz.) e 27 (parz.) RFD già utilizzati in regime provvisorio quale area verde del campeggio Miralago.

Sempre nell'intento di confermare le utilizzazioni esistenti dei campeggi, si propone un adeguamento dell'area forestale sul fondo N. 27 RFD a partire dal rilievo recentemente eseguito, includendo soprattutto le essenze pregiate nella zona forestale per permettere un progetto ecologicamente valido nel contesto dell'ipotesi di sistemazione complessiva del comparto.

Concretamente, oltre alla ridefinizione dell'area forestale, si propone di assegnare alla Zona dei campeggi le parti residue del mappale N. 26 già utilizzate a tale scopo sempre dando per acquisita l'area di salvaguardia delle rive già presente nel PR, ora leggermente adeguata in funzione della valutazione ecologica specialistica e di una definizione dei limiti di maggiore chiarezza dal punto di vista pianificatorio e denominata Zona di protezione delle acque conformemente all'OPAC.

L'inserimento della villa presente sul mappale N. 927 RFD in zona turistico-alberghiera, permette di meglio collocarla formalmente ai fini dell'offerta ricettiva del campeggio stesso, includendo la possibilità anche di locazione delle camere presenti (sempre nell'ambito della gestione dei "letti caldi", quindi senza possibilità di residenza secondaria).

## 8.6 AREE EDIFICATE NON AZZONATE

Le aree non azzonate ("vuoti pianificatori"), oggetto principale della presente variante, sono costituite principalmente da due comparti:

- uno a nord-ovest, a Mappo, tra via alla Roggia e via Roncaccio,
- l'altro a sud-est, verso la foce della Verzasca, tra via Brere e via Lido.

Le due aree costituiscono insediamenti edificati in larga misura, omogenei e già urbanizzati. Il Municipio ritiene di doverle gestire attivamente in funzione dell'auspicato sviluppo turistico del comparto a lago, coerente con la riconosciuta vocazione turistica della Regione locarnese, e di non limitarsi a vigilare sull'utilizzo dell'edificazione esistente.

L'ordinamento pianificatorio proposto con la presente procedura è inteso in primis a indirizzare i nuovi interventi edilizi della zona verso utilizzazioni più conformi alla

destinazione turistica, vocazione conforme allo sviluppo del comparto e in subordine a garantire nel tempo l'utilizzo delle proprietà edificate (diritto acquisito).

### 8.6.1 Edifici residenziali nel comparto Mappo

Nel comparto a Mappo sono presenti edifici d'abitazione e case monofamiliari, la cui utilizzazione residenziale non è attualmente in discussione, ma con un evidente potenziale di diversa utilizzazione futura. Agli occhi dell'ente pianificante, appare plausibile che la presente procedura vada a favorire le trasformazioni verso strutture alberghiere e para-alberghiere (con relativi servizi legati al tempo libero e alle attività sportive), immaginabili quali complementi delle strutture di campeggio esistenti e in conformità con le finalità dello sviluppo generale del comparto.

Per garantire la sicurezza del diritto, senza ledere le tematiche relative alla contenibilità del PR, si propone di includere i fondi in questione in una zona speciale di tipo "turistico-alberghiera" ai sensi dell'art. 18 LST, senza nuove destinazioni residenziali nel caso di nuove costruzioni, la quale permetta da una parte il mantenimento delle edificazioni e delle funzioni esistenti e d'altra parte indirizzi verso un possibile sviluppo coerente con la vocazione turistico-ricreativa dell'intero comparto.

Il nuovo azionamento proposto tiene in considerazione i limiti di proprietà dei fondi edificati, eccetto quelli dei fondi N. 26 RFD, il cui azionamento viene limitato all'altezza del lido comunale (che corrisponde grosso modo all'attuale limite del giardino privato della villa residenziale) e N. 27 RFD, che viene posto in zona AT con il limite di zona che rasenta l'edificio (villa) esistente già oggi parte della struttura di campeggio.

Onde evitare una trasformazione parziale, senza qualità insediativa d'insieme, con il rischio di uno sviluppo disordinato, l'ente pianificante ritiene necessaria l'introduzione di uno strumento di controllo del processo a livello edilizio, in particolare un vincolo di Piano di quartiere (PQ) per le parti già edificate nel cui contesto procedere anche alla riqualificazione ecologica del corso d'acqua intubato.

### 8.6.2 Case-torri e capannoni industriali nel comparto Brere

L'area a sud-est invece può essere suddivisa in due settori:

- un settore (mappali N. 12, 13 e 14 RFD) caratterizzato dai 2 edifici a torre (13-14 piani) in cui trova posto anche l'albergo Campofelice,
- l'altro settore (mappali N. 16 e 720 RFD) occupato da capannoni industriali in cui avvengono attualmente attività lavorative (mobili d'ufficio) e di servizio ai campeggi.

A mente del Municipio, non sono ipotizzabili nei prossimi 10-15 anni modifiche sostanziali alle volumetrie presenti, ma sono da prevedersi unicamente delle esigenze di utilizzazioni diverse, che la presente procedura propone di rendere formalmente fattibili, sempre nel contesto della valorizzazione turistico-ricreativo del comparto a lago. In particolare, rendendo possibile il cambio di utilizzazione interna volto a favorire la destagionalizzazione dell'offerta, nell'ottica di offrire maggiori potenzialità turistiche anche nel caso di cattivo tempo. Si pensi in questo senso, ad esempio, alla possibilità di allestire spazi sportivi o del tempo libero al coperto nelle strutture esistenti, senza giocoforza doverne modificare le volumetrie.

Queste esigenze di adeguamento dei contenuti nell'ambito delle volumetrie esistenti sono state concretamente segnalate come esigenze reali di intervento da parte della proprietà degli edifici.

Si propone dunque la possibilità di mantenere i volumi e la SUL attuali, definendo le funzioni ammesse in vista di un loro futuro adeguamento, escludendo in ogni caso contenuti non conformi o non affini alla vocazione turistico-ricreativa del comparto, eccetto per le residenze primarie e secondarie esistenti. Quest'ultime in particolare per il settore delle case torri.

Nel caso invece di interventi edificatori più incisivi, le nuove costruzioni devono conformarsi alla Zona AT, alla quale viene assegnato il settore Brere.

Infatti, il Municipio ritiene che tale azionamento sia conforme alla vocazione turistico-alberghiera e di svago del comparto e permetta di affrontare correttamente e razionalmente il suo recupero paesaggistico e insediativo.

Alla zona AT viene assegnato il grado di sensibilità al rumore GdS II e prevista un'area verde minima del 30%, in linea con le altre zone edificabile del Comune.

Il Municipio propone inoltre:

per il settore delle case torri, di estendere la Zona campeggio ZC sui mappali N. 12 e 14 RFD per la parte ora non azionata ("vuoto pianificatorio").

per il settore con i capannoni industriali, richiamate le considerazioni elencate nella Osservazione N. 3A (cap. 6), di integrare la parte di mappale N. 16 ora Zona campeggio nella suddetta Zona AT e di prevedere l'obbligo di allestimento di un Piano di quartiere sui mappali N. 16, 720 e 1964 RFD di proprietà della Rondra SA.

### 8.6.3 Ulteriori vuoti pianificatori

Durante l'elaborazione dei piani, sono stati identificati due ulteriori "vuoti pianificatori" di ridotte dimensioni, uno in corrispondenza del mappale N. 36 (accesso da via Roncaccio ai fondi N. 39 e 40) e l'altro che interessa il mappale N. 38 (collegamento tra la piazza di giro di via Roncaccio e l'area di svago a lago AP 26).

Il mappale N. 36 è parzialmente incluso in Zona campeggi e Zona forestale. Considerata la funzione dei due fondi, vengono inclusi nell'Area di traffico.

## 8.7 RETE VIARIA

L'impostazione dello schema viario esistente viene sostanzialmente confermato, sia come gerarchia che come tracciati stradali e posteggi, integrando il progetto stradale (nuovo tracciato) per la sistemazione di Via Naviglio.

### 8.7.1 Percorsi veicolari

Gli interventi di modifica proposti riguardano:

- la modifica del tracciato di Via Naviglio / via Roncaccio nei pressi del previsto liceo sportivo, secondo il progetto stradale pubblicato nel 2019;
- l'inserimento nella categoria Strada di servizio e agricola della parte finale di via Brere, da via Lido all'entrata al campeggio Campofelice;
- l'inserimento nella categoria Strada di servizio e agricola dei fondi N. 36 e 38, ora parzialmente non azionati ("vuoti pianificatori").

L'incarto pianificatorio definitivo è completato con il riporto delle linee di arretramento stradale, laddove necessario.

### 8.7.2 Percorsi di mobilità lenta

Anche per quel che riguarda la mobilità lenta (ML) la situazione di riferimento rispetto al 2013 appare ormai consolidata:

- con la conferma del percorso ciclabile che permette di attraversare marginalmente a nord il Comparto a lago, conformemente alle conclusioni dello studio sulla fattibilità del percorso d'argine;
- con la ripresa della passeggiata pubblica a lago, modificandola da strada pedonale (con larghezza definita di 3 metri) a sentiero con tracciato indicativo.

Viene inoltre inserita nella categoria Strada pedonale (categoria presente nella legenda del Piano della rete viaria e degli EAP in vigore, ma non codificata esplicitamente nelle NAPR) la parte non boschiva del mappale N. 19 a lato del fiume Verzasca, attualmente non azzonato ("vuoto pianificatorio"). Questo al fine di facilitare la realizzazione della passeggiata d'argine nel caso di difficoltà progettuali (rampe, scale e simili).

## 9 LA PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 9.1 OBIETTIVI

L'obiettivo delle presenti varianti è principalmente quello di definire, concludendo una procedura assai tortuosa che dura ormai da oltre vent'anni e che ha comportato una insicurezza del diritto per i proprietari, l'uso di quei comparti non azzonati ("vuoti pianificatori") e di regolare con maggiore coerenza alcuni aspetti di dettaglio degli elementi già acquisiti a livello formale, nell'intento di indirizzare i futuri interventi verso una maggiore integrazione con le funzioni turistico-ricreative e di svago caratteristici del Comparto a lago.

Questo per conformare l'assetto pianificatorio alle decisioni e direttive consolidate di ordine superiore con le ipotesi pianificatorie adottate dal Comune negli ultimi anni (Masterplan, Piano di indirizzo), tenendo pure conto delle osservazioni e delle suggestioni segnalate dai proprietari e operatori presenti nel comparto.

Siccome la percentuale delle residenze secondarie nel Comune di Tenero-Contra è inferiore al 20%, sono di principio ammissibili nuove residenze secondarie.

Fuori della zona edificabile, non essendo prescritte regole in merito alla destinazione sarebbe possibile una gestione senza vincoli delle residenze primarie e secondarie, ossia la trasformazione da una all'altra e viceversa.

Lo stesso vale anche in zona edificabile, se regole prescritte dal PR non dispongono diversamente, ossia nel caso pongano dei limiti alle residenze secondarie.

Risulta dunque opportuno azzonare i comparti territoriali ora situati fuori dalla zona edificabile ("vuoti pianificatori"). In questo modo sarà garantito un controllo formale della tematica dove, se del caso, sarà eventualmente possibile definire in maniera più o meno vincolante la possibilità di passaggio da residenza primaria a secondaria, e viceversa.

Questo aspetto formale giustifica ulteriormente la decisione del Municipio di procedere all'allestimento delle presenti varianti di PR.

Di seguito vengono descritte e giustificate le modifiche e i completamenti previsti dalle varianti pianificatorie.

## 9.2 LE MODIFICHE DI AZZONAMENTO

Le varianti del Comparto a lago toccano tutti e tre i piani di PR (piani LALPT), e segnatamente:

- il Piano del paesaggio
- il Piano delle zone
- il Piano della rete viaria e degli EAP

Si osserva che le parti del PR vigente che non sono esplicitamente oggetto di variante (destinazioni, estensioni di zona, protezioni, vincoli, pericoli, ecc.), sono da ritenere confermate e in vigore formalmente.

### 9.2.1 Zone di protezione delle acque di superficie

Con la variante specifica vengono codificate le Zone di protezione delle acque di superficie (esistenti e potenziali), inclusi gli spazi tecnici, scaturite dalle proposte dello studio Oikos sagl, riportate sia nel Piano delle zone che nel Piano del Paesaggio.

Rispetto alla proposta scaturita dallo studio tecnico della Oikos sagl, si è provveduto, mantenendo il carattere e la finalità ecologica della proposta, ad un adeguamento dei limiti in funzione delle pre-esistenze sul territorio.

L'obiettivo di questo adeguamento dello SRA rispetto alla proposta tecnica parte da una ponderazione degli interessi ed è volto ad evitare potenziali conflitti formali con alcune strutture esistenti che non sarebbero conformi alle disposizioni pianificatorie, in particolare:

- La piscina del Campeggio Miralago sul mappale N. 818 RFD
- Strutture e muri di sostegno a lago del CST sul fondo N. 747 RFD
- Aree attrezzate del Campeggio Campofelice sul fondo N. 21 RFD
- Le rampe dello svincolo A13 Tenero

In termini formali-pianificatori, trattasi comunque di una sovrazona che non modifica la zona di base e non determina quindi principi espropriativi, ma unicamente vincoli di utilizzazione.

## 9.2.2 Piano del paesaggio

Di seguito vengono descritte le principali modifiche o completamenti inerenti il Piano del paesaggio.

### 9.2.2.1 Zone di protezione e di riqualifica ecologica

Proposta di adeguamento del limite della Zona forestale sita sul mappale N. 27 RFD, a partire dalle pre-esistenze e vincolo di utilizzazione quale area di svago comune per parte dei fondi assegnati ex-novo alla zona dei campeggi, con l'obiettivo di permettere il futuro intervento di riqualifica ecologica del corso d'acqua (perimetro definito dallo studio dello spazio riservato alle acque (SRA) allestito per il Comparto a lago, vedi cap. 7.2).

### 9.2.2.2 Zona agricola ai margini del CST

Adeguamento dei limiti, con conseguente diminuzione di minima entità della Zona agricola (circa 140 mq) a causa della realizzazione della nuova Via Naviglio in corrispondenza del mappale N. 73 RFD.

È previsto, in conformità con le disposizioni legali e come indicato dal DT nell'EP, il compenso pecuniario per la sottrazione di Zona agricola (cap. 10.2.1).

## 9.2.3 Piano delle zone

Le principali modifiche e completamenti del Piano delle zone sono elencate e descritte qui di seguito.

### 9.2.3.1 Comparto Mappo

Per il comparto di Mappo si propone di procedere, oltre che con la definitiva assegnazione di vincoli formali di PR ai fondi attualmente non azzonati ("vuoti pianificatori") secondo le logiche precedentemente descritte, riportando a PR lo sviluppo della nuova infrastruttura stradale di Via Naviglio, e con le conseguenti modifiche di azzonamento.

#### **Campeggi**

Inserimento nella Zona campeggi ZC, oltre che degli scorpori dei mappali N. 30 e 1936 RFD dovuti alla modifica di tracciato di via Naviglio, delle parti dei mappali N. 26 e 27 RFD, già oggi utilizzate in precario a tale scopo. In queste ultime aree, considerato il perimetro della zona di protezione delle rive del lago, è vietata la realizzazione di infrastrutture e di piazzuole e devono essere al servizio del campeggio (attività di svago comuni).



**Edificazioni esistenti**

Assegnazione delle aree già edificate (attualmente ad uso di tipo residenziale) alla (ridefinita) zona alberghiera-turistica AT, in particolare dei mappali N. 24 / 25 (parz.) / 26 (parz.) / 32 (parz.) / 909 / 966 / 967 / 1845 RFD.

Il piano di quartiere interessante i fondi N. 24, 25, 26 parz., 27 parz., 909, 927, 966, 967 e 1845 RFD è inteso a garantire la realizzazione dei progetti di rivitalizzazione della roggia ex Cartiera e come tale normato all'articolo specifico delle NAPR.

**9.2.3.2 Comparto Brere**

Per il comparto dei campeggi sul delta della Verzasca (comparto Brere) si propone di procedere con la definitiva assegnazione di vincoli formali di PR ai fondi attualmente non azzonati ("vuoti pianificatori"), con le seguenti modifiche dell'azzoneamento.

**Campeggi**

Inserimento come ampliamento della Zona campeggi di parte dei mappali N. 12 e 14 RFD. La parte rimanente viene inclusa nella nuova zona alberghiera-turistica AT.

**Edificazioni esistenti**

Assegnazione delle aree edificate alla (ridefinita) zona alberghiera-turistica AT, compreso la parte del mappale N. 16 ora assegnata alla Zona campeggi ZC (vedi cap. 8.6.2). Introduzione di un Piano di quartiere obbligatorio sui fondi N. 16, 720 e 1964 RFD a garanzia di un inserimento paesaggistico e insediativo di qualità.

## 9.2.4 Piano della rete viaria e degli EAP

I primi 4 punti sono riferiti alla rete viaria, l'ultimo al Piano delle zone di interesse pubblico EAP.

### 9.2.4.1 Nuovo tracciato di Via Naviglio

Inserimento planimetrico del progetto stradale (pubblicazione 2019) con relativa assegnazione degli scorpori ai comparti limitrofi: alla Zona alberghiera-turistica la strada esistente che verrà smantellata e alla Zona campeggi lo scorporo verso lago. Assegnazione (con modifica di destinazione) all'Area stradale (Strada di raccolta, Strada di servizio e agricola, Marciapiede) delle parti site sui mappali N. 25, 30, 31, 61, 73 e 1936 RFD necessarie alla realizzazione della nuova strada di servizio.

### 9.2.4.2 Prolungamento di Via Brere, da via Lido all'entrata al campeggio Campofelice

Assegnazione alla categoria Strada di servizio e agricola dei mappali N. 15 (parz.), oltre ai fondi 12 (parz.), 13 (parz.), 14 (parz.), 16 (parz.), 720 (parz.) e 735 (parz.), questi ultimi interessati all'allargamento del campo stradale.

Inserimento nella categoria Strada di servizio e agricola dello scorporo, ora "vuoto pianificatorio", del mappale N. 6 all'incrocio tra via alle Brere e via Lido.

### 9.2.4.3 Determinazione dei vuoti pianificatori dei fondi N. 36 e 38 RFD (accessi)

Come descritto al cap. 8.7.1, i due fondi, parzialmente non azzonati, vengono assegnati alla categoria Strada di servizio e agricola.

### 9.2.4.4 Passeggiata pubblica a lago

La passeggiata pubblica a lago viene confermata nel suo andamento planimetrico, ma da Strada pedonale (geodato superficie) viene assegnata alla categoria Sentiero con tracciato indicativo (geodato linea).

Assegnazione alla categoria Strada pedonale del fondo N. 19 RFD, ora "vuoto pianificatorio". Quest'ultimo in funzione della passeggiata pubblica a lago e d'argine.

### 9.2.4.5 Lido

Assegnazione alla Zona di interesse pubblico EAP (AP25) della parte residua ovest del mappale N. 841 RFD su cui sorge il lido comunale, ora non azzonata ("vuoto pianificatorio").

### 9.3 LE MODIFICHE NORMATIVE

La variante degli articoli normativi concernente il Comparto a lago tocca il Capitolo III: *Prescrizioni particolari* e il Capitolo II: *Norme edificatorie generali* e vengono proposte di seguito nell'ordine numerico delle NAPR in vigore (in rosso le aggiunte, in blu gli stralci).

#### 9.3.1 Considerazioni sui parametri edificatori delle nuove zone edificabili

I nuovi azzonamenti dei comparti non assegnati, dal vigente PR, alla zona edificabile ("vuoti pianificatori") sono stati descritti nel capitolo precedente.

In questo capitolo, il Municipio intende rispondere alle richieste dei privati formulate nella fase di informazione/partecipazione in merito all'aumento dell'altezza degli edifici e della definizione delle destinazioni, e proporre i parametri edificatori riferiti ai nuovi azzonamenti.

Il Municipio concorda con la richiesta di aumentare le altezze degli edifici della zona AT, ma non ritiene per contro proponibile un'altezza come quella prevista per il CST (5 livelli), il quale riveste un chiaro interesse pubblico non riscontrabile per la zona AT che richiama piuttosto un'altezza inferiore considerata la vicinanza della riva del lago. In quest'ottica ritiene dunque possibile la realizzazione di 4 livelli e propone i parametri della zona R4 già in vigore, ossia  $Is_{max} = 0,8$ ,  $H_{max} = 13.50$  metri, distanza minima dai confini privati di 5,0 metri. In quest'ambito si definisce pure l' $Is$  minimo inerente al PQ6 (comparto Ressigh) stabilendolo a  $Is = 0.65$  (circa l'80% dell' $Is$  massimo).

Per la zona ST, riportata nella versione della variante del 14 marzo 2024 (depositata per la fase di informazione e partecipazione), il Municipio ribadisce il cambio di destinazione alla zona AT come indicato e motivato al cap. 6 Osservazione N. 3A.

Gli articoli in vigore vengono ripresi integralmente con le aggiunte/modifiche proposte indicate in rosso e gli stralci in blu barrato. Il testo in verde indica le modifiche oggetto della procedura in corso (Variante Comparto speciale di espansione del nucleo, adottato dal CC nella seduta dell'11 marzo 2024).

### 9.3.2 Distanze dai confini privati

L'art. 6 NAPR viene completato con l'indicazione della distanza dai confini privati per la zona Ar (esistente ma non riportata nell'elenco) e della zona proposta con la presente variante Zona alberghiera turistica AT (art. 46 NAPR).

#### Art. 6. Distanze

[omissis]

##### 2. Distanze dai confini privati dei manufatti principali

2.1. La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati è così stabilita:

- ml 3.00 nelle zone R2 e R2P
- ml 4.00 nelle zone R3
- ml 5.00 nelle zone R4, RAr, Ar e AT
- ml 6.00 nelle zone R5, ~~RA e AT~~

[omissis]

### 9.3.3 Piani di quartiere in località Ressigh (comparto Mappo) e Brere

L'art. 15 NAPR viene completato con l'indicazione dei nuovi PQ6 Comparto Ressigh PQ7 e Comparto Brere nell'elenco al cpv. 2 e i conseguenti requisiti (sic!) al cpv. 4.

#### Art. 15. Piani di quartiere PQ

##### 1. Principi

[omissis]

##### 2. Piano di quartiere obbligatorio

La stesura di un piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione di tutte o di parte delle superfici previste dal piano delle zone.

PQ1 Comparto ubicato tra via S.Gottardo e via Contra, fondi n. 346, 2043, 347 327 RFD

PQ2 Comparto ubicato tra via S.Gottardo, via Stazione, via dei Fiori e via delle Vigne, fondo 295 RFD

PQ3 Comparto Gerbione ubicato tra via Stazione e via S.Nicolao, fondi n. 970, 930, 969 (parz.) RFD

PQ4 Nella zona di espansione del nucleo, fondi n. 255 e 881 RFD

PQ5 Nella zona di espansione del nucleo, fondi n. 256, 257, 260 (parz.), 261, 843, 844, 890 RFD

PQ6 Comparto Ressigh ubicato tra via della Roggia e via Roncaccio, fondi n. 24, 25, 26 parz., 27 parz., 909, 927, 966, 967 e 1845 RFD

PQ7 Comparto Brere ubicato tra via alle Brere e il fiume Verzasca, fondi n. 16, 720 e 1964 RFD

##### 3. Facilitazioni edificatorie

[omissis]

##### 4. Requisiti

Almeno la metà dei posteggi devono essere interrati.

Nelle zone RA [omissis]

Nel PQ2 [omissis]

Il PQ4 e il PQ5 hanno l'obiettivo, oltre alla riqualifica del tessuto urbanistico ai sensi dell'art. 39 bis, anche quello definire l'accesso veicolare ai fondi attraverso la nuova strada di servizio all'interno del comparto e di definire le condizioni di stallo veicolare ottimali.

Il PQ6 ha l'obiettivo di garantire, oltre a uno sviluppo ordinato di una potenziale area turistico-alberghiera di qualità, la realizzazione dei progetti di rivitalizzazione della roggia ex-Cartiera.

Il PQ7 ha l'obiettivo di garantire uno sviluppo ordinato di una potenziale area turistico-alberghiera di qualità.

L'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

#### 5. Piani di quartiere su più fondi

[omissis]

#### 6. Modalità

[omissis]

### **9.3.4 Area tampone della zona forestale**

Il compenso forestale concernente il fondo N. 27 RFD (campeggio Miralago) prevede un'area tampone marginale al nuovo limite della zona forestale.

L'area giuridicamente non boscata è intesa come provvedimento a favore della protezione della natura e del paesaggio con vegetazione legnosa. L'area tampone e la zona boschiva è accessibile ma tutelata da una staccionata.

#### **Art. 22. Zona forestale**

1. [omissis]

2. [omissis]

3. [omissis]

4. [omissis]

5. L'area tampone presente sul fondo N. 27 RFD è intesa come provvedimento a favore della protezione della natura e del paesaggio ai sensi dell'art. 7.3 LFo.

### 9.3.5 Zona campeggi

Si propone la modifica del titolo dell'art. 25 con lo stralcio del riferimento ai campeggi fuori zona edificabile e del relativo cpv. 2 in quanto resi obsoleti dalla presente variante.

Viene inoltre aggiornata la legislazione cantonale di riferimento e proposta una nuova versione del secondo capoverso che definisce il vincolo di aree di svago comune in ambiti precisi, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di infrastrutture e di piazzuole conformemente alle disposizioni dell'art. 2 RALC "Piano globale".

#### **Art. 25. Zona campeggi ~~e campeggi fuori zona edificabile~~ ZC**

1. Le prescrizioni d'edificabilità e d'esercizio dei campeggi sono stabilite dalla LC (Legge cantonale sui campeggi del 26 gennaio 2004 e Regolamento d'applicazione del 27 aprile 2004).

Per quanto concerne la possibilità di realizzare costruzioni o impianti permanenti fanno stato l'art. 4a LC e l'art. 2 RALC.

**È ammessa la permanenza prolungata ai sensi dell'art. 8 LC.**

La loro ubicazione e il loro impianto plano-volumetrico devono rispondere alle esigenze funzionali cui sono preposti ed essere inseriti in modo adeguato nel territorio e nel paesaggio.

2. ~~I campeggi esistenti situati al di fuori della specifica zona possono essere gestiti nel rispetto della citata legge cantonale.~~

**Nel piano globale (art. 2 RALC) vanno definite delle aree di svago comuni ubicate all'interno della zona campeggio, facilmente accessibili agli utenti. In queste aree è vietata la realizzazione di infrastrutture e di piazzuole.**

### 9.3.6 Gli elementi naturali protetti

Nell'ambito del progetto di compenso forestale sono stati identificati degli alberi d'alto fusto che vengono proposti come Elementi naturali protetti EN. L'art. 29 NAPR viene di conseguenza completato nel modo seguente:

#### Art. 29. Elementi naturali protetti EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (E.N.) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
  - E.N. 1: Parte iniziale del riale Tendrasca (Contra di sotto)
  - E.N. 2: I corsi d'acqua e le loro rive
  - E.N. 3: Le gole del riale Tendrasca/Valle dei Mulini
  - E.N. 4: Masso erratico sotto Falò
  - E.N. 5: Pino (parcella 610)
  - E.N. 6: Gruppo arboreo (mapp. 391) a Morès (abeti, castani e betulle)
  - E.N. 7: Tasso sul piazzale del Municipio
  - E.N. 8: Magnolia (mapp. 362)
  - E.N. 9: Gruppo arboreo con siepe di alloro (mapp. 98)
  - E.N. 10: Luogo di riproduzione degli anfibi (nel bosco golenale PN 2)
  - E.N. 11: Roggia con canneto nell'area del CST
  - E.N. 12: Prati secchi-magri sui monti
  - E.N. 13: Bosco ripuale del riale Tendrasca/Valle dei Mulini (sopra Contra)
  - E.N. 14: Sottobosco di Taxus (zona selve castanili sopra Contra)
  - E.N. 15: Sottobosco di Ilex sp. (Area tra i monti di Trovero e della Corte)
  - E.N. 16: Stazioni di Osmunda regalis - zone umide (diverse nell'area montana del Comune)
  - E.N. 17: I muri a secco
  - E.N. 18: Le siepi
  - E.N. 19: Gruppo di alberi d'alto fusto (mapp. 26-27)**
2. [omissis]
3. [omissis]
4. [omissis]
5. Prescrizioni particolari  
[omissis]

### 9.3.7 La protezione delle acque di superficie

Si propone di sostituire l'art. 30 *Area di salvaguardia delle rive* con un articolo che regoli in generale la protezione delle acque superficiali secondo le seguenti modalità:

#### **Art. 30. Area di salvaguardia delle rive**

##### 1. Obiettivi di protezione

~~Queste aree comprendono una fascia delimitata sul piano delle zone di 30 ml lungo la riva del Lago Maggiore e di 20 ml lungo la riva del fiume Verzasca misurati dal confine del demanio pubblico.~~

~~Qui sono da salvaguardare e valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente ripuale, in modo da consentire la godibilità e l'accessibilità da parte del pubblico nel rispetto della protezione dei contenuti naturalistici emergenti.~~

~~È vietata la costruzione di edifici o attrezzature.~~

##### 2. Vegetazione

~~La vegetazione ripuale e quella d'alto fusto dell'entroterra sono considerate protette.~~

~~Il taglio di alberi d'alto fusto è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.~~

##### 3. Darsene, pontili, attracchi

~~Non è permessa la costruzione di singole darsene, pontili, attracchi o altre opere lacustri, se non dove espressamente previsti dal PR.~~

##### 4. Cinte

~~Tra la passeggiata e il lago è vietata qualsiasi opera di recinzione.~~

##### 5. Ripristino e consolidamento della riva

~~Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per il consolidamento sulla linea arretrata della riva, purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.~~

~~6. Il Municipio d'intesa con le Autorità cantonali ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni dei precedenti capoversi per opere di interesse pubblico come installazioni balneari e portuali, impianti di opere lacuali.~~



Con il nuovo art. 30 *Zona di protezione delle acque di superficie*, nel quale viene integrato l'art. 30.bis *Canale di derivazione comparto ex Cartiera* che di conseguenza può venire stralciato:

### **Art. 30 Zona di protezione delle acque di superficie**

1. La zona di protezione delle acque di superficie è rappresentata dallo spazio riservato alle acque e dallo spazio tecnico indicati nel piano delle zone, lungo le acque stagnanti e lungo i corsi d'acqua a cielo aperto, intubati o in galleria. Lo spazio riservato alle acque è una fascia di rispetto, definita dal piano delle zone, lungo le acque superficiali secondo la legge federale sulla protezione delle acque.

Anche lungo il canale di derivazione della Verzasca, nel comparto ex Cartiera, è definito uno spazio riservato alle acque ai sensi dell'art. 41 OPAC.

2. All'interno dello spazio riservato alle acque possono essere autorizzati soltanto gli interventi previsti dall'ordinanza sulla protezione delle acque.

3. All'interno dello spazio tecnico definito per le tratte che scorrono intubate o in galleria è vietata la costruzione di nuovi edifici e manufatti. Lo spostamento di tali tratte è permesso unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica. Per i tratti intubati o in galleria il cui tracciato è sconosciuto, è definito un arretramento tecnico di 3 metri. L'onere di verifica del tracciato è a carico del proprietario del fondo.

4. Il piano delle zone, definisce anche spazi riservati alle acque e spazi tecnici potenziali, vincolandoli per futuri interventi di recupero di corsi d'acqua intubati.

### 9.3.8 Nuova definizione articolo Zona alberghiera turistica AT

Con la decisione N. 508 del 04.02.1998 non era stato approvato l'Art. 46 Zona alberghiero-turistica AT che si propone ora di reintrodurre con la seguente nuova dicitura:

#### **Art. 46 Zona alberghiera turistica AT**

##### *1. Funzioni ammesse:*

- Attività alberghiere e attività ricettive para-alberghiere, comunque non residenziali, nel contesto di una gestione turistico-alberghiera (letti caldi).
- Attività di servizio dei campeggi (bar, ristoranti, chioschi, ecc.), attività di svago e del tempo libero, così come strutture sportive (tennis, minigolf, ecc.).
- Residenza del personale impiegato per le attività principali (custode, personale alberghiero, ecc.).

Nei volumi attuali è possibile il mantenimento delle attività esistenti, così come l'insediamento di nuove funzioni conformi (cambio di destinazione), nell'ambito di interventi di manutenzione e riattazione ordinaria e straordinaria, con possibilità anche di adeguamenti funzionali. Interventi edificatori più incisivi, che modificano sostanzialmente le volumetrie esistenti, presuppongono il cambiamento di destinazione conforme alle nuove disposizioni.

##### *2. Funzioni non ammesse:*

- Residenza (primaria e secondaria), eccetto quelle esistenti, le quali possono essere mantenute anche in caso di modifica della destinazione residenziale (primaria o secondaria).
- Grandi generatori di traffico (attività commerciali di vendita al dettaglio di beni di consumo, parchi tematici, ecc.).

##### *3. Grado di sensibilità al rumore: II*

##### *4. Disposizioni edificatorie:*

- indice di sfruttamento massimo 0,8
- indice di sfruttamento minimo (per il PQ) 0,65
- altezza massima della costruzione (alla gronda) 13.50 metri
- area verde minima 30%
- per gli stabili sui mappali N. 12 e 14 RFD (case torri) è ammesso il mantenimento dei volumi e della SUL, con possibilità di adeguamenti funzionali
- sono inoltre richiamate le disposizioni dell'art. 8 pto. 4 delle NAPR – Altezze e quote di sicurezza (per le aree inondabili). In caso di nuove costruzioni e di ricostruzioni l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota 198.00 m.s.m.
- obbligo di allestimento di un Piano di quartiere (PQ Ressiga) per i mappali N. 24 / 25 (parz.) / 26 (parz.) / 909 / 966 / 967 / 1845 RFD, per garantire la sistemazione del corso d'acqua intubato.
- obbligo di allestimento di un Piano di quartiere (PQ Brere) per i mappali N. 16 / 720 / 1964 RFD.

L'Art. 45 Zona residenziale alberghiera RA che con la decisione N. 508 del 04.02.1998 non era stato approvato dal CdS non viene più riproposto nella presente variante e dunque decade (vedi cap. 6 Osservazione N. 3A e cap. 8.6.2).

### 9.3.9 La passeggiata pubblica a lago

L'art. 51.bis viene adeguato sia nel titolo con l'aggiunta del termine "d'argine" conformemente al suo tracciato sia nei contenuti conformi alla definizione di geodato secondo il Modello 2016.

#### **Art. 51.bis Passeggiata pubblica a lago e d'argine**

##### 1. Definizione

La passeggiata pubblica a lago e d'argine (=strada pedonale sentiero) è delimitata indicata graficamente quale componente del Piano del traffico della rete viaria con un calibro di ml 3.00 una linea viola lungo tutto il suo sviluppo.

##### 2. Realizzazione e arredo

~~La sistemazione del percorso della passeggiata è indicata dallo specifico "Piano di realizzazione" in scala 1:1'000.~~

Non sono previsti interventi di esproprio; il Municipio ricercherà ove necessario e possibile un accordo con i rispettivi privati; in caso di mancato accordo si riserva di procedere con l'iscrizione di una servitù di passo pedonale pubblico.

~~Suddetto piano precisa il tipo di pavimentazioni e gli interventi strutturali necessari.~~

##### 3. Gestione

[omissis]

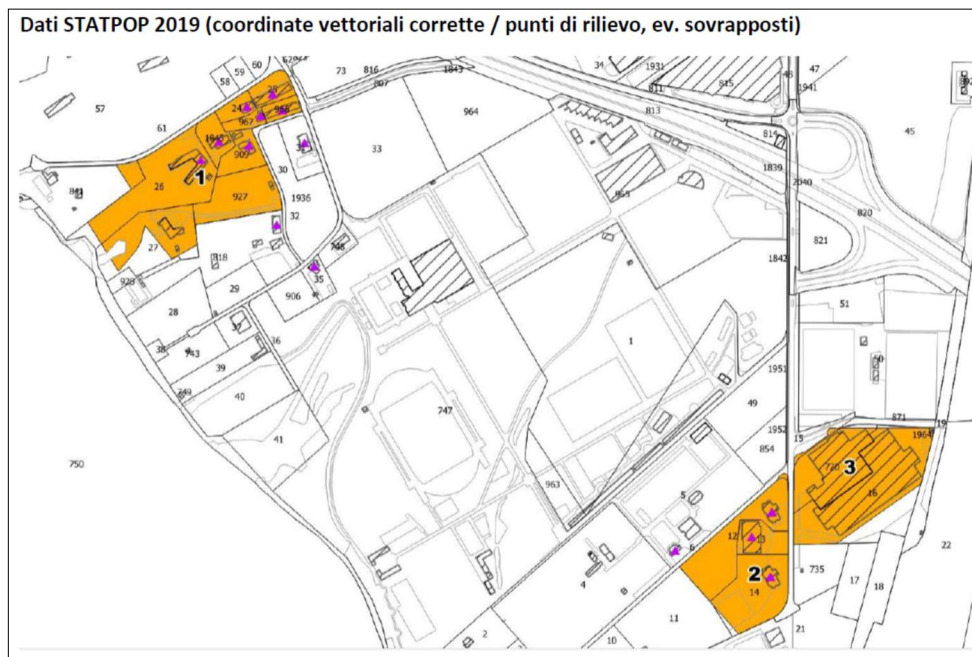
##### 4. Finanziamento

[omissis]

## 10 VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 10.1 GLI EFFETTI SULLA CONTENIBILITÀ DI PR

Nell'ambito delle verifiche di contenibilità del PR comunale sono state identificate le seguenti unità insediative per i comparti oggetto di variante con contenuti insediativi (soprattutto residenziali) esistenti, per un totale di circa 200 UI, che la proposta pianificatoria non va ad aumentare.



ZSDS Riva lago	2019 STATPOP		2018 STATENT	
	Popolazione residente permanente		Nr. pers. impiegate	Nr. Lavoratori al 100%
1	75		8	3.97
2	84		27	22.42
3	0		70	21.10
<b>TOTALE</b>	159		105	47.49

La presenti varianti riducono a medio-lungo termine la contenibilità residenziale del comparto a lago, favorendone la trasformazione in attività di servizio al turismo.

In particolare, per il comparto Mappo, la nuova assegnazione in Zona alberghiero turistica AT di ca. 13'000 mq, comporta una SUL potenziale di poco più di 10'000 mq con una capacità teorica in termine di posti turistici alberghieri e para-alberghieri dell'ordine di 100-200 unità con relativi posti di lavoro a fronte di 75 unità residenziali attualmente presenti.

Per il comparto Brere la variante non comporta invece sostanziali modifiche di contenibilità rispetto alla situazione esistente, né in termini residenziali, né di posti di lavoro.

## 10.2 I COSTI DETERMINATI DALLE VARIANTI PIANIFICATORIE

La presenti varianti implicano i seguenti costi per la loro attuazione, formalmente a carico del Comune, che potrà (in toto o parzialmente) rifarsi sulla proprietà privata nel caso del dissodamento.

### 10.2.1 Compenso per sottrazione di zona agricola

La realizzazione del nuovo tracciato di via Naviglio implica una diminuzione della zona agricola al mappale 73 RFD per una superficie di circa 140 mq.

Ciò presuppone un compenso per sottrazione di zona agricola. Considerate la minima entità e la marginalità dell'area coinvolta si propone un compenso pecuniario, che secondo le indicazioni dell'EP (cap. 6.3 a p. 8) è di fr. 0.747 al mq.

Il compenso ammonta dunque a circa **fr. 105.-**, a carico del Comune.

### 10.2.2 Compenso forestale al mappale N. 27 RFD

Per il progetto di compenso forestale al mapp. 27 RFD, il Comune di Tenero-Contra è, dal profilo procedurale, l'istante sia per l'allestimento della variante pianificatoria che del coordinamento tra le due procedure, quella pianificatoria e quella forestale.

In quanto a tale, il Comune potrà essere chiamato a versare un importo definito nell'ambito della procedura di approvazione della variante all'Autorità cantonale, a garanzia dell'attuazione delle misure sostitutive e compensative previste, importo che potrà comunque chiedere di essere riversato dal proprietario.

I costi di progettazione e di realizzazione dell'intervento, nonché quelli futuri di pulizia e cura nel tempo, sono in tutti i casi a carico del proprietario.

### 10.2.3 Progetti di valorizzazione delle acque di superficie

La variante riserva i necessari spazi per potenziali progetti di recupero di corsi d'acqua intubati, in particolare per la Roggia ex Cartiera nel tratto verso il lago e non comportano costi di dezonamento.

Gli interventi realizzativi, a carico dei proprietari, sono previsti nell'ambito della quinta tappa del CST, con l'allestimento del PQ della zona turistico-alberghiera AT di Mappo, mentre nella parte terminale coinvolgeranno il Comune ed il Campeggio Miralago.

In generale, le varianti in oggetto non comportano quindi spese di investimento a carico del Comune, se non l'irrisoria cifra prevista per il compenso pecuniario per la sottrazione di terreno agricolo (di fatto, già avvenuta).

## 11 PROCEDURA

La proposta di modifica del PR è stata approvata una prima volta, nella forma del Piano di indirizzo, dal Municipio e posta in consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST.

Il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti delle varianti, per il periodo dal 24 novembre 2022 al 9 gennaio 2023. Sull'esito e sulle decisioni del Municipio a tale riguardo si rimanda al cap. 3.

La documentazione, approvata dal Municipio, viene inoltrata al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 LST, cpv. 1), dopo la quale è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 LST, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 LST, cpv. 3).

Contestualmente alla trasmissione degli atti al CdS, i piani saranno caricati sul portale cantonale conformemente alle disposizioni per la geo-informatizzazione dei piani regolatori.

Contro il contenuto delle varianti pianificatorie è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 LST).

Una volta cresciute in giudicato, le proposte di modifica di azionamento scaturite dalla presente procedura implicano lo svolgimento del calcolo delle plusvalenze pianificatorie.

Sarà poi nell'ambito di tale perizia che risulterà con esattezza se vi sarà prelievo, a carico dei proprietari, sulle plusvalenze in ragione di un aumento del valore maggiore di 30'000 CHF (Art. 93 LST).

Lugano, 21 ottobre 2024

## ALLEGATI

**Elaborati grafici** (Estratti senza valenza giuridica, facendo stato i geodati presenti sul portale cantonale)

### ***PR in vigore***

- 01.A - Piano del paesaggio, 16 ottobre 2024
- 02.A - Piano delle zone, 16 ottobre 2024
- 03.A - Piano della rete viaria e degli EAP, 16 ottobre 2024

### ***Modifiche al PR***

- 01.B - Piano del paesaggio, 16 ottobre 2024
- 02.B - Piano delle zone, 16 ottobre 2024
- 03.B - Piano della rete viaria e degli EAP, 16 ottobre 2024

### **Documenti tecnici**

- Valutazioni foniche. Rapporto tecnico (Ifec ingegneria SA, Rivera. 21 settembre 2023)
- Nuovo collegamento ciclopedonale sull'argine della Verzasca, Studio preliminare di fattibilità e di opportunità (Studio di ingegneria Francesco Allievi SA, Ascona. 31 ottobre 2023).
- Definizione dello spazio riservato alle acque (SRA) nel comparto "rivalago" del Comune di Tenero-Contra. Relazione tecnica (Oikos – Consulenza e ingegneria ambientale Sagl, Bellinzona. 28 novembre 2023)
- Compenso forestale Camping Miralago. Dissodamento mappale 27 RFD Tenero-Contra (Dionea SA, Locarno. 16 gennaio 2024)



Comparto a lago

**PR in vigore**  
Piano del paesaggio  
(Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

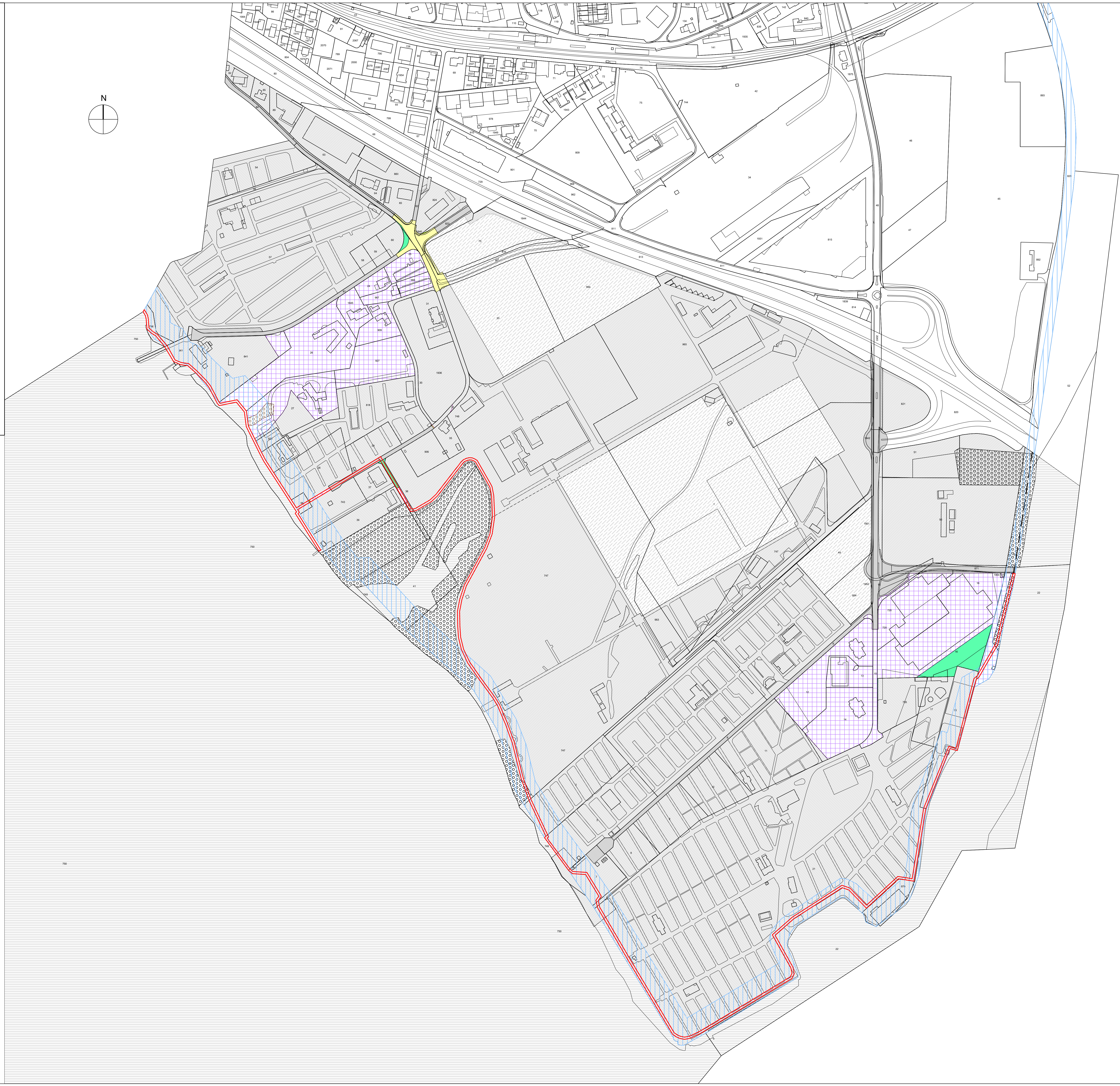
STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

PR in vigore: non oggetto di variante

- Zona forestale
- Lago - Corso d'acqua
- Zona agricola
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona edificabile
- Zona campeggi
- Area di traffico

PR in vigore: oggetto di variante (stralcio o modifica)

- Zona forestale
- Vuoto pianificatorio
- Zona agricola
- Zona di interesse pubblico
- Zona CST
- Zona campeggi
- Area di traffico
- Passeggiata pubblica a lago e lungo argine
- Area di salvaguardia delle rive



Comparto a lago

**Modifiche al PR**  
Piano del paesaggio  
(Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

PR in vigore: non oggetto di variante

- Zona forestale
- Lago - Corso d'acqua
- Zona agricola
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona edificabile
- Zona campeggi
- Area di traffico

Variante di PR

- Zona forestale
- Area tampone della zona forestale
- Elemento naturale: Alberi (mappali N. 26-27)
- Zona agricola
- Zona di interesse pubblico
- Zona edificabile
- Zona campeggi
- Area di traffico
- Passeggiata pubblica a lago e d'argine (tracciato indicativo)
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio riservato alle acque
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio tecnico
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio riservato alle acque (potenziale)
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio tecnico (potenziale)



### Comparto a lago

### PR in vigore Piano delle zone (Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

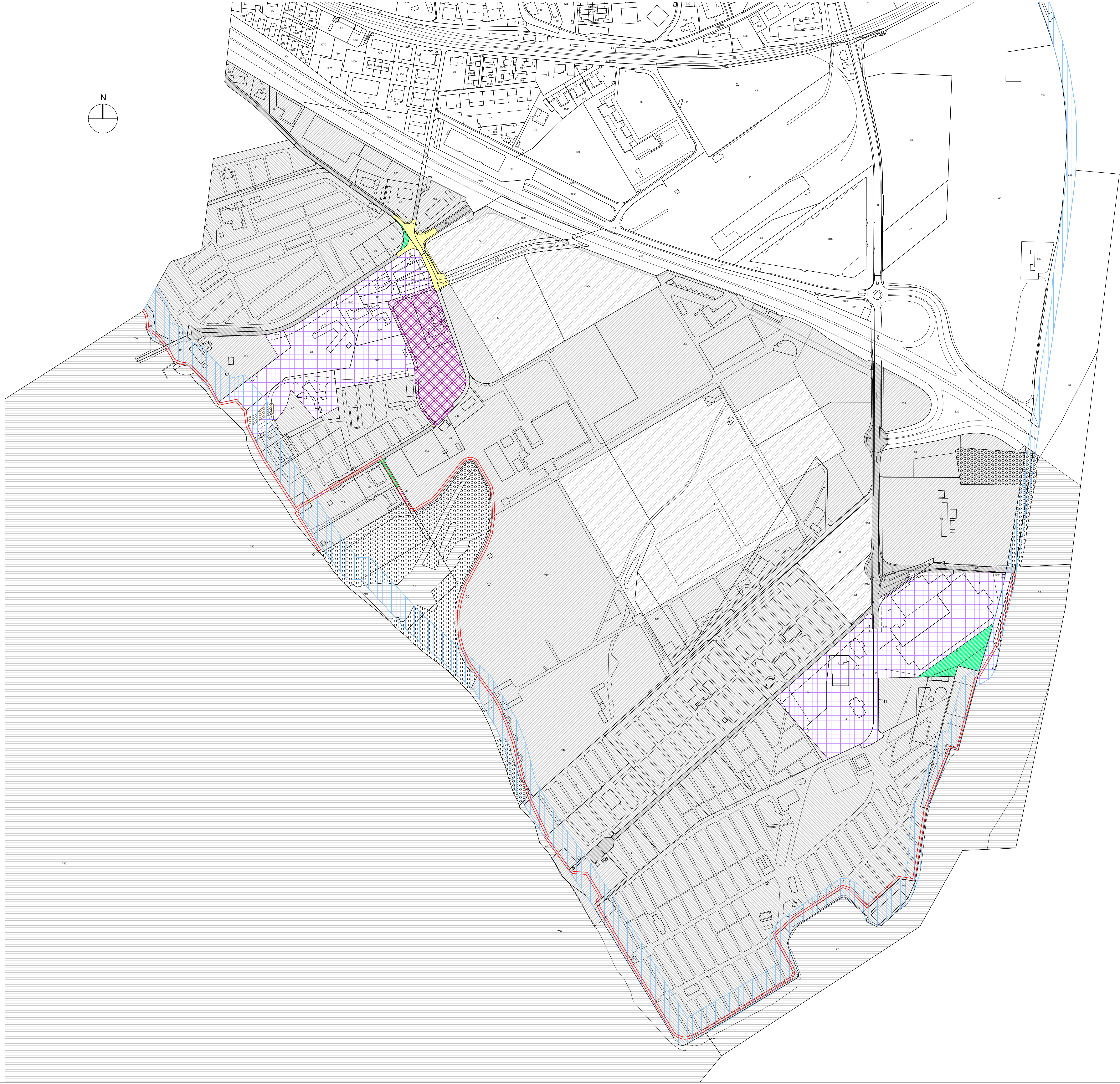
STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

#### PR in vigore: non oggetto di variante

- Zona forestale
- Lago - Corso d'acqua
- Zona agricola
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona edificabile
- Zona campeggi
- Area di traffico
- Linea di arretramento stradale

#### PR in vigore: oggetto di variante (stralcio o modifica)

- Zona forestale
- Vuoto pianificatorio
- Zona agricola
- Zona di interesse pubblico
- Zona CST - Progettazione speciale
- Zona campeggi
- Area di traffico
- Passeggiata pubblica a lago e lungo argine
- Area di salvaguardia delle rive



### Comparto a lago

### Modifiche al PR Piano delle zone (Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

#### PR in vigore: non oggetto di variante

- Zona forestale
- Lago - Corso d'acqua
- Zona agricola
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona edificabile
- Zona campeggi
- Area di traffico
- Linea di arretramento stradale

#### Variante di PR

- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di interesse pubblico
- Zona alberghiera-turistica AT
- Zona CST - Progettazione speciale
- Zona campeggi
- Piano di quartiere
- Area di traffico
- Passeggiata pubblica a lago e d'argine (tracciato indicativo)
- Linea di arretramento stradale
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio riservato alle acque
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio tecnico
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio riservato alle acque (potenziale)
- Zona di protezione delle acque di superficie: Spazio tecnico (potenziale)

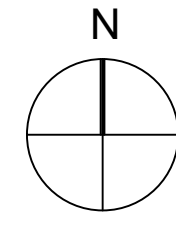


## Comparto a lago

### PR in vigore Piano della rete viaria e degli EAP (Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch



#### PR in vigore: non oggetto di variante

- Zona forestale
- Lago - Corso d'acqua
- Zona di interesse pubblico
- Area di traffico
- Linea di arretramento stradale

#### PR in vigore: oggetto di variante (stralcio o modifica)

- Zona forestale
- Vuoto pianificatorio
- Zona di interesse pubblico
- Strada di raccolta
- Strada di servizio e agricola
- Marciapiede
- Passeggiata pubblica a lago e lungo argine

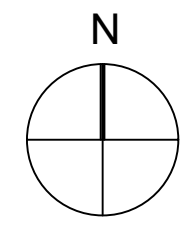


Comparto a lago

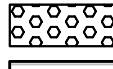



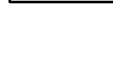
**Modifiche al PR**  
Piano della rete viaria e degli EAP  
(Piano senza valenza giuridica)

Data: 16 ottobre 2024  
Dim: 75 x 104 cm  
Scala: 1:2'000

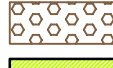




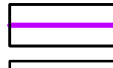
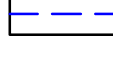

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch



PR in vigore: non oggetto di variante

-  Zona forestale
-  Lago - Corso d'acqua
-  Zona di interesse pubblico
-  Area di traffico
-  Linea di arretramento stradale

Variante di PR

-  Zona forestale
-  Zona di interesse pubblico
-  Strada di raccolta
-  Strada di servizio e agricola
-  Marciapiede
-  Strada pedonale
-  Passeggiata pubblica a lago e d'argine (tracciato indicativo)
-  Linea di arretramento stradale

