



Comune di Gambarogno

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 284

Magadino, 24 giugno 2019

Risoluzione municipale no. 762

di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

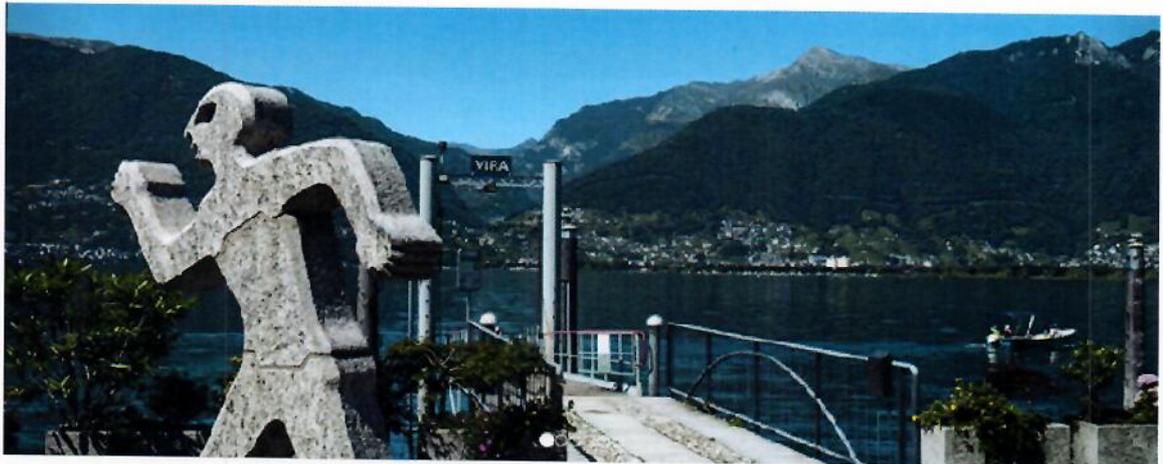
### **Adozione del Piano particolareggiato che comprende la Zona del nucleo storico di Vira fino al Delta del riale Vadina (PP2)**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

#### **Introduzione**

Il Piano regolatore di Gambarogno, approvato dal Consiglio di Stato il 21 luglio 2011, ha riservato particolare attenzione ai luoghi strategici per lo sviluppo socioeconomico del Comune, in particolare per i delta di Gerra, Vira e Magadino che nello sviluppo storico e urbanistico degli insediamenti hanno assunto una particolare centralità rispetto al nuovo territorio aggregato.

Per ottimizzare e promuovere le potenzialità di crescita in questi comparti, il Piano regolatore ha adottato lo strumento del Piano particolareggiato (in seguito PP), voluto per definire gli obiettivi di sviluppo e le relative condizioni urbanistiche.



#### **Il Piano particolareggiato di Vira**

Vira è un centro di servizi che è nato e si è sviluppato nel nucleo storico, favorendo e stimolando le relazioni tra i cittadini. Da un punto di vista urbanistico si può affermare che il Nucleo di Vira ha caratteristiche simili a quelle che si riscontrano nei centri storici delle Città.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno  
Comune da vivere

Il comparto è di particolare valore ambientale per la composizione architettonica e per l'idilliaca posizione sul lago.

La presenza di diversi servizi, la centralità e la particolare attrattività turistico/ricreativa richiedono un processo di riqualifica urbana per garantirne uno sviluppo coordinato e armonioso.

Il concetto di centralità del Nucleo di Vira, già presente nel precedente contesto comunale, si è ulteriormente rafforzato nel Comune aggregato.

Il PP di Vira è coerente con le recenti modifiche introdotte dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio, con il Piano direttore cantonale e già riprende il principio dello sviluppo centripeto di qualità, nella misura in cui la crescita degli insediamenti è prevista nell'ambito d'interventi di riqualifica e valorizzazione urbanistica del comparto.

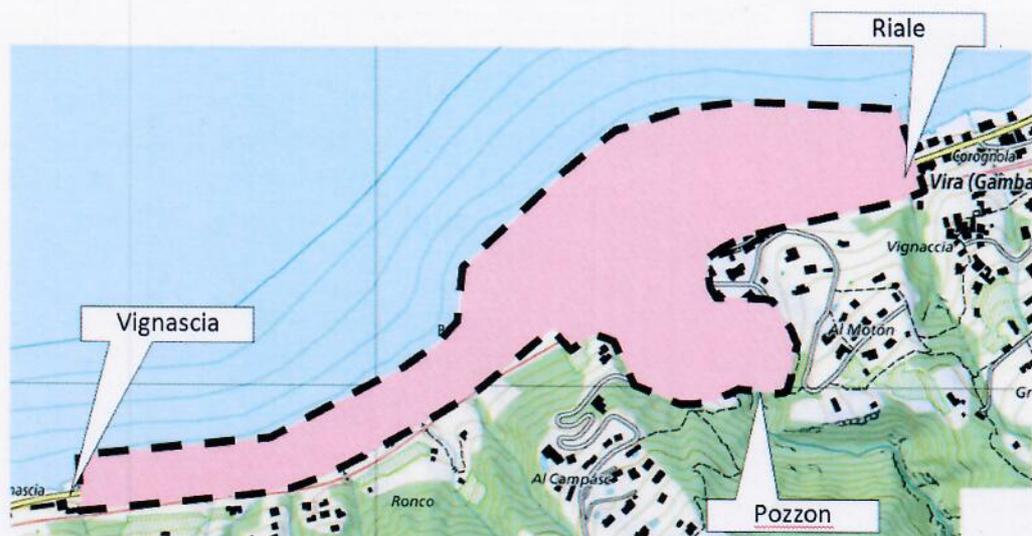
Il progetto pianificatorio è stato supportato da consulenze specialistiche di ordine tecnico come il calcolo del fabbisogno di posteggi piuttosto che la delimitazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua e al lago. Più significativo è stato l'accompagnamento che ha permesso di poter disporre di progetti architettonici preliminari. E' importante in questa sede specificare quale sia stata la funzione dei progetti preliminari per rapporto al Piano particolareggiato. I progetti preliminari sono stati elaborati in corrispondenza di luoghi urbanisticamente rilevanti e hanno permesso di poter definire il migliore inserimento degli edifici nel contesto planovolumetrico nel contesto urbanistico e paesaggistico generale. Questi lavori hanno poi portato a stabilire le regole edilizie e urbanistico/architettoniche nel Regolamento edilizio per cui questi studi non hanno carattere vincolante per i futuri progetti.

Tutta la documentazione è già stata allestita secondo i crismi di pianificazione più aggiornati, sia per l'aspetto della digitalizzazione sia per lo standard grafico richiesto dal Cantone.

## **Il perimetro**

Il Piano particolareggiato di Vira comprende la Zona dal nucleo storico fino al Delta del riale Vadina e comprende comparti di diversa natura che sono urbanisticamente uniti da relazioni di vario genere: la strada, i percorsi pedonali, le residenze, i commerci, le aree di svago, il tessuto urbano e quello naturale.

Oltre alla Zona sita fra il nucleo storico e il Delta del riale Vadina, nel Piano particolareggiato sono inglobate anche altre zone di particolare interesse quali la fascia tra la strada cantonale e il lago, verso la Vignascia, necessaria per la forte complementarità di questi fondi con l'edificazione a monte della strada e della ferrovia, come pure il comparto "Ragno-Pozzasc-Gabbi", di alto valore naturalistico e paesaggistico.



### L'iter pianificatorio

Qui di seguito i principali momenti pianificatori occorsi:

- il 21 luglio 2011 il Consiglio di Stato approva la revisione del Piano regolatore di Gambarogno;
- a seguire:
  - il Municipio istituisce un gruppo di lavoro incaricato di seguire il progetto pianificatorio "Piano Particolareggiato di Vira", coinvolgendo la Commissione locale;
  - è dato mandato allo studio d'ingegneria Francesco Allievi per allestire il calcolo del fabbisogno di posteggi;
  - è dato mandato allo studio di architettura Wespi de Meuron Romeo per un accompagnamento architettonico;
- il 6 aprile 2016 è trasmessa la versione elaborata del PP Vira al Dipartimento del territorio, per esame preliminare;
- il 6 febbraio 2018 il Dipartimento del territorio emana la decisione sull'esame preliminare;
- il 28 agosto 2018 il PP è presentato alla Commissione opere pubbliche e pianificazione;
- il 18 settembre 2018 il PP Vira è presentato alla popolazione;
- dal 26 settembre 2018 al 25 ottobre 2018 è eseguita la procedura di informazione pubblica. Sono presentate cinque diverse osservazioni; parte di esse sono riprese e integrate nella versione definitiva oggetto di esame;
- il 7 ottobre 2019 il PP Vira è sottoposto per adozione della variante al Legislativo comunale.

## **L'esame preliminare cantonale**

Nell'esame preliminare del 6 febbraio 2018 il Dipartimento del territorio ha apprezzato i contenuti della proposta pianificatoria, comprensiva di vari elementi di riqualifica e valorizzazione urbanistica del comparto e delle sue componenti.

L'esame dipartimentale ha pure evidenziato alcuni aspetti meritevoli di approfondimento, puntualmente ripresi e sviluppati nella stesura finale del documento a voi sottoposto per esame e approvazione.

Il Municipio ha ritenuto di non aderire alle riserve sollevate dal Dipartimento in relazione all'aumento delle possibilità insediative. Il comparto del Piano particolareggiato presenta la più alta densità di servizi e commerci del Gambarogno, è ben servito dal trasporto pubblico. E' in queste situazioni che deve essere stimolata la crescita della residenza primaria e questo coerentemente con gli obiettivi del Piano direttore cantonale: densificare in modo mirato attraverso progetti di qualità e in corrispondenza dei comparti urbanizzati e serviti dal trasporto pubblico. Gli studi architettonici hanno evidenziato che la densificazione insediativa potrà essere realizzata nell'ambito di progetti di qualità rispettosi del contesto urbanistico e paesaggistico.

**In caso di approvazione e crescita in giudicato del PP Vira, su alcuni mappali si dovrà prevedere il prelievo del contributo al plusvalore, secondo i disposti e le modalità previsti dagli articoli 92 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale.**

## **La proposta pianificatoria**

Il Piano particolareggiato di Vira è sicuramente lo strumento che definisce le misure necessarie per valorizzare la centralità e l'importante funzione del nucleo di Vira nell'ambito dello sviluppo socio economico di tutto il Gambarogno. Non solo, è l'occasione per valorizzare le peculiarità storico/culturali, naturalistiche e paesaggistiche attraverso il riordino dei posteggi, la riqualifica delle rive del lago in termini ricreativi/turistici e la tutela della residenza primaria e dei commerci.

In questa sede non è evidentemente possibile riprendere nel dettaglio il progetto del Piano particolareggiato. In tal senso, per maggiori informazioni si rimanda ai piani, al Regolamento edilizio e agli studi specialistici, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale a disposizione di chi li vorrà consultare.

La descrizione dettagliata della proposta pianificatoria è ripresa da pagina 11 a 24 della Relazione di pianificazione, allestita dallo Studio di Pianificazione e urbanistica BCM, di Locarno, allegata e parte integrante del presente Messaggio.

Di seguito ne riprendiamo solo i contenuti principali più importanti, riassuntivi dei cambiamenti proposti.

## **LA VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA LUNGO LA RIVA DEL LAGO**

(da pagina 11 a pagina 15 della Relazione di pianificazione)

La fascia lungo la riva del lago è di fondamentale importanza per la valenza paesaggistica e naturalistica di Vira in termini di spazi di svago e ricreazione. Il recupero della fruibilità pubblica delle rive del lago è un tema centrale del PP Vira.

### ***La passeggiata e il sentiero a lago***

La proposta pianificatoria prevede il consolidamento della passeggiata a lago esistente, che dal porto comunale raggiunge le scuole e la sua prosecuzione lungo il confine tra il mappale no. 313 e il Demanio cantonale. Il tracciato risale poi lungo la sponda destra della Vadina fino alla strada cantonale, per raccordarsi al percorso ciclopedonale previsto dal PALoc3 lungo la strada cantonale in direzione di San Nazzaro. Il tracciato lungo il confine Nord del mappale no. 313 comporta la diminuzione di superficie agricola, con conseguente compensazione di tipo pecuniario. La realizzazione della ciclopedonale ha comportato l'abbandono dell'ipotesi di realizzare anche un sentiero lungo la riva del lago che avrebbe peraltro comportato la messa a dimora di materiali confacenti. L'inserimento di questa possibilità avrebbe comportato approfondimenti significativi già in questa fase pianificatoria il che avrebbe oltremodo ritardato la conclusione dei lavori.

Per contro il Piano particolareggiato non definisce il tracciato della passeggiata a lago ad Est del porto comunale. Maggiori dettagli saranno possibili solo a conclusione dello studio di fattibilità per la passeggiata a lago tra Vira e Magadino.

### ***Il complesso deltizio***

L'area del delta è strategica per la sua vocazione ricreativa-turistica. Sulla sponda sinistra vi è l'unico campeggio del Gambarogno, un ristorante e la piccola struttura di servizio al bagno spiaggia. La sponda destra per contro è caratterizzata dall'ampio fondo agricolo corrispondente al mappale no. 313.

La proposta di estendere il bagno spiaggia in corrispondenza del mappale no. 313, sulla sponda destra della Vadina, non ha trovato consenso presso l'Autorità cantonale nell'ambito dell'esame preliminare. Sostanzialmente, l'area del bagno spiaggia, fatta eccezione per una piccola parte in sponda sinistra della Vadina, corrisponderà al delta e alle rive naturali sulle quali non sono previsti interventi infrastrutturali.

L'istituzione della zona per il tempo libero così come proposta permette di integrare in un'unica destinazione elementi che sono tra loro complementari, dando all'attuale ristorante un ruolo di centralità per il servizio al campeggio e al bagno spiaggia, evitando quindi una frammentazione delle destinazioni.

Il PP conferma:

- l'assegnazione del mappale no. 313 alla Zona agricola, come attualmente in vigore;
- l'istituzione di una zona per il tempo libero con possibilità di riedificare il ristorante nel rispetto dell'ingombro e delle altezze massime stabilite dalle linee di arretramento, definite nel Piano delle Zone.

### ***Il ristorante, centro tennis e il belvedere-ristorante***

Queste strutture sono ubicate in corrispondenza del mappale no. 253, fondo di proprietà del Comune.

Coscienti del fatto che i campi da tennis resteranno attivi ancora per diversi anni, il Municipio ha fatto elaborare un progetto edificatorio/architettonico relativo al ristorante per verificarne la posizione, gli ingombri e quindi fissare vincoli di raccordo con il lago.

Lo studio preliminare ha permesso di stabilire le condizioni edificatorie; il futuro concorso di progetto permetterà poi di precisare i costi e il relativo finanziamento dell'opera.

La proposta pianificatoria si limita a prevedere:

- l'ingombro e le altezze massime della costruzione che sono previste in modo da garantire la prospettiva visiva verso il lago rafforzando nel contempo l'emergenza del nucleo storico;
- un raccordo pedonale verticale fra la quota dei campi da tennis e il sottostante porto;
- la valorizzazione del terrazzo intermedio, per rafforzare il collegamento visivo verso il lago.





### ***L'imbarcadero, il porto e l'attracco temporaneo***

Sono evidentemente consolidati l'imbarcadero e il porto che, tra l'altro, è ritenuto anche bene culturale di valenza locale. Lungo il limite est del porto è prevista la realizzazione di un attracco temporaneo (attualmente in fase di studio) la cui ubicazione è particolarmente centrale e permette di raggiungere attraverso vie esistenti il centro del villaggio, senza entrare in conflitto con la balneazione.

### ***La fascia tra la strada cantonale e la riva del lago ad Ovest***

La fascia tra la strada cantonale e la riva del lago ad ovest del campeggio corrisponde in una prima parte ad uno slargo della quota stradale, mentre in una seconda parte è ancora ben conservato il profilo del terreno naturale che digrada verso la riva del lago. La parte pianeggiante di questa fascia è parzialmente occupata da posteggi privati.

In funzione della costruzione del percorso ciclopedonale, che per questioni di sicurezza sconsiglia particolari manovre veicolari in corrispondenza dello spazio destinato al traffico lento, si rinuncia alla costruzione di posteggi pubblici, soluzione ipotizzata a suo tempo per il servizio delle residenze a monte della strada cantonale.

Contemporaneamente alla messa in servizio del porto, il campo boe lungo questa fascia sarà riordinato e allontanato dal delta. Per contro non è ancora stato possibile individuare una soluzione per il deposito ordinato delle barchette di accesso alle boe, tema di fondamentale importanza nell'ambito del riordino delle rive. In tal senso è stato coinvolto il Cantone.

## **LA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO GABBI/POZZASC/RAGNO**

(da pagina 15 a pagina 16 della Relazione di pianificazione)

Il comparto Gabbi/Pozzasc/Ragno, oltre il ponte ferroviario, presenta ancora elementi di naturalità significativi, in particolare l'area degli orti sulla sponda destra della Vadina con alcuni edifici storici.

La sponda sinistra, relativamente pianeggiante, è stata in parte intaccata da esigenze d'interesse pubblico, ma mantiene ancora un suo fascino, in particolare lungo la sponda del fiume. Questo comparto, fatta eccezione per le strutture pubbliche, è destinato ad area di svago a carattere generale. In corrispondenza dell'ex Grotto Ragno è delimitata una zona degli spazi liberi fuori zona edificabile, che permette il mantenimento degli edifici esistenti.

Per la Zona degli orti, sulla sponda destra della Vadina, il PP prevede una sovrapposizione di destinazioni fra Zona residenziale molto estensiva (Indice di sfruttamento massimo 0.3) e una Zona di protezione del paesaggio.

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

## **GLI INSEDIAMENTI**

(da pagina 16 a pagina 18 della Relazione di pianificazione)

### ***Il nucleo storico e la Zona di completazione del nucleo***

Il nucleo di Vira presenta ancora un'importante presenza storica di residenza primaria e questo contribuisce ad assicurare una certa vitalità sociale, rafforzata inoltre dai diversi eventi che si svolgono nelle piazze e nei viottoli. Per il suo impianto urbanistico e struttura tipologica Vira è stato di conseguenza ritenuto un nucleo di protezione Grado I, secondo la tipologia di classificazione dei nuclei storici del Gambarogno. Si rimanda in tal senso alla decisione del Consiglio comunale del 17 dicembre 2018 relativa all'adozione di varianti di aggiornamento del PR.

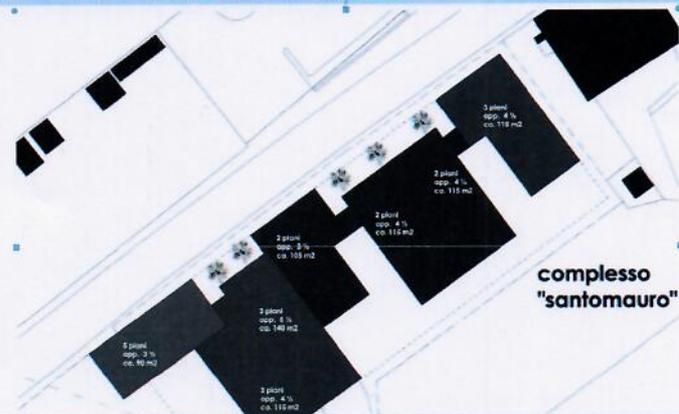
Il PP prevede per la parte a monte della strada cantonale, oltre ad una completazione puntuale del tessuto urbano, si propone una estensione del nucleo storico (Zona di completazione) verso ovest in corrispondenza di alcuni mappali in parte già edificati e assegnati alla Zona edificabile R3, sulla base del PR 1985. L'edificazione di questo comparto è vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere.

### **Le porte di entrata al nucleo storico**

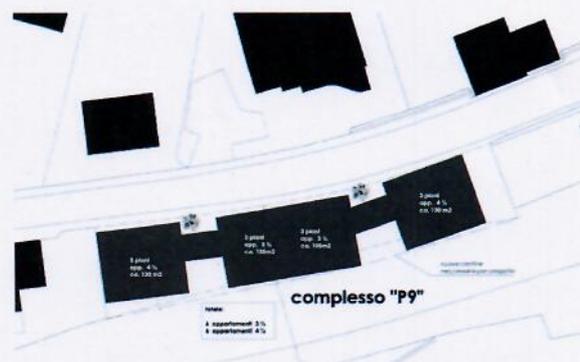
Un importante obiettivo del Piano particolareggiato è relativo al rafforzamento dell'impianto urbanistico grazie alla realizzazione di progetti di qualità che vadano a significare il valore urbanistico del sito. Le due porte d'entrata al nucleo storico corrispondono al cantiere nautico in entrata da Ovest e l'attuale posteggio pubblico presso la sede dell'Organizzazione turistica Gambarogno, in entrata da Est.



Porta ovest: terreno Santomauro



Porta est: posteggio comunale presso Ente turistico



Il PP Vira prevede:

- per la porta Est, in corrispondenza del posteggio pubblico presso la sede dell'Ente turistico, una Zona edificabile di interesse comunale (ZEIC) per la realizzazione di alloggi primari con integrato un posteggio pubblico coperto per circa 30 stalli. L'iniziativa è particolarmente importante poiché rientra negli obiettivi di valorizzazione della funzione residenziale primaria a Vira. La concretizzazione della ZEIC avverrà nell'ambito di una collaborazione pubblico/privato, riservato che il Comune potrà evidentemente stabilire la tipologia degli insediamenti in funzione delle scelte politiche che saranno stabilite in materia di sviluppo demografico. Per questo comparto sono predisposti impianti planovolumetrici analoghi a quelli stabiliti per le zone adiacenti;
- per la porta Ovest si propone un edificio abitativo nel cui ambito il Comune si riserva i diritti di realizzare un posteggio pubblico e coperto per 63 stalli.

Preso atto delle osservazioni Dipartimentali formulate nell'esame preliminare e alla luce delle osservazioni della Commissione speciale di accompagnamento si è deciso di rinunciare alla realizzazione di un edificio emergente in corrispondenza del limite Ovest del comparto, ritenuto troppo impattante rispetto alla skyline prevalente. In ogni caso i parametri edificatori previsti permettono la realizzazione di un edificio significativo. Per la sua posizione il progetto preliminare ha permesso di tradurre in normativa l'impostazione il cui scopo è la realizzazione di una struttura che per impianto riprenda il tessuto urbanistico del nucleo nell'ambito di una lettura architettonica contemporanea. Nell'edificio è predisposta la realizzazione di un posteggio coperto di interesse pubblico nell'ambito di un accordo preliminare tra il Comune e il proprietario privato.

### ***La Zona residenziale/turistica***

All'entrata Est, a valle della strada cantonale, è proposta una Zona a scopo residenziale turistica. La proposta, che prevede un supplemento di potenzialità edificatorie in caso di realizzazione di strutture a scopo turistico, è volta a stimolare la realizzazione di una offerta di posti letto che non rientrino nell'ambito della Legge sulle residenze secondarie.

### ***La Zona residenziale estensiva speciale***

Comprende alcuni fondi lungo il lago, ad Est, recentemente edificati. Per l'azonamento è sostanzialmente ripreso quanto previsto dal PR 1985. Ulteriori affinamenti saranno affrontati nell'ambito della variante generale che farà seguito allo studio di fattibilità passeggiata a lago e valorizzazione delle rive.

### ***La Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche***

Comprende il versante della sponda destra della Vadina, Zona degli orti, nel cui merito abbiamo già espresso le considerazioni nei capitoli precedenti. Per questo comparto si propone un'edificabilità molto estensiva, imponendo il rispetto e la salvaguardia degli elementi naturalistici e paesaggistici esistenti.

### ***La Zona residenziale semi-intensiva***

Comprende il comparto lungo la strada cantonale dalla ferrovia, direzione Fosano, compreso nel Piano particolareggiato. Per questo comparto non sono previsti obiettivi particolari per cui è adottata la destinazione del comparto limitrofo con il vincolo di residenza primaria.

### ***LE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO***

(pagina 19 della Relazione di pianificazione)

#### ***Gli edifici pubblici***

In linea generale non sono previsti nuovi edifici pubblici o ampliamenti di quelli già esistenti. Per il Palazzo scolastico, dopo attente verifiche e valutazioni, non sono previsti obiettivi di ampliamento conseguentemente al fatto che la struttura resta esposta all'erosione del lago.

Da un punto di vista normativo, per gli edifici pubblici valgono le regole edificatorie della zona in cui sono compresi. La possibilità di riedificazione è prevista solo in corrispondenza dell'Oratorio, riprendendo tipologie architettoniche più consoni al nucleo.

#### ***Le attrezzature pubbliche***

Il PP Vira conferma sostanzialmente l'ubicazione delle infrastrutture pubbliche esistenti. Nell'impossibilità di individuare soluzioni alternative per la collocazione dell'Eco Centro, il Municipio ha deciso di mantenere l'attuale ubicazione ad Ovest del Cimitero, predisponendo delle misure di riordino a garanzia di un miglior inserimento nel contesto.

### ***LA RIORGANIZZAZIONE DEI POSTEGGI E I PERCORSI PEDONALI***

(da pagina 19 a pagina 21 della Relazione di pianificazione)

#### ***Il calcolo del fabbisogno***

Il calcolo è stato eseguito su mandato dallo Studio dell'ing. Francesco Allievi. In base allo stato attuale vi è un ammanco di 91 stalli. Nell'ambito del progetto pianificatorio sono stati riconsiderati 83 stalli per cui il fabbisogno complessivo ammonta a 174 stalli. La proposta pianificatoria predispone posteggi per 160 stalli, quindi molto vicini al fabbisogno teorico calcolato.

I posteggi esistenti sono stati in buona parte riconfermati anche se per questioni geometriche e di messa in norma alcune capienze sono state aggiornate. Di fondamentale importanza risulta essere il posteggio in corrispondenza dell'attuale cantiere nautico dove sono previsti 63 stalli che risponde in modo adeguato al fabbisogno calcolato.

Il posteggio coperto in corrispondenza della Zona edificabile di interesse comunale, considerando il fabbisogno dei previsti appartamenti, permetterà la realizzazione di alcuni stalli supplementari rispetto alla situazione attuale. Si ricorda che il calcolo del fabbisogno ha carattere teorico e ha la funzione di indicare un valore al quale fare riferimento per la pianificazione dei posteggi.

### ***I percorsi pedonali***

I percorsi pedonali già collegano tutto il comprensorio del Piano particolareggiato. La sistemazione del sottopasso ferroviario ha permesso la realizzazione di un marciapiede confortevole e di innestarsi quindi sul sentiero storico che porta verso Fosano.

Una riorganizzazione dei percorsi è prevista in corrispondenza del comparto Ragno/Pozzon/Gabbi dove è prevista la formazione di una passerella pedonale di collegamento tra le due sponde e la valorizzazione del sentiero che dal Comparto degli orti porta al previsto autosilo, sottopassando il ponte ferroviario.

### ***I BENI CULTURALI E LE ZONE DI PROTEZIONE***

(da pagina 21 a 23 della Relazione di pianificazione)

#### ***I beni culturali***

I beni culturali richiamano la storia socio-economica e storico/culturale del villaggio. In questi beni rientrano gli edifici religiosi piuttosto che le infrastrutture di valore economico come il porto comunale oppure le ville borghesi evidente segno di una certa ricchezza, senza dimenticare, ad esempio, la via storica che porta verso Fosano. Attraverso il PP viene messo in protezione anche il ricco patrimonio di affreschi sia antichi sia realizzati e restaurati nell'ambito dell'attività di Gambarogno Arte. In base all'inventario allestito in collaborazione con l'Ufficio cantonale dei beni culturali non sono stati individuati beni di valenza cantonale.

#### ***La Zona forestale***

Lungo le aree edificabili e le AP-EP è segnato il bosco accertato nell'ambito della revisione del Piano regolatore.

Il bosco non a contatto con le Zone edificabili o le AP-EP è pure stato accertato, ma mantiene il carattere dinamico. In relazione alla funzione protettiva del bosco va segnalato l'instabilità lungo il versante sinistro della "Vadina" a valle della strada proveniente da Fosano.

### ***La Zona agricola***

La Zona agricola che concerne il mappale no. 313 è il settore a monte del Pozzasc a contatto con la strada cantonale. Verso Fosano assume un'importante funzione paesaggistica. In particolare, l'area agricola vignata del mappale no. 313 rafforza l'impianto urbanistico del nucleo e questo coerentemente con le valutazioni riportate dalla scheda ISOS. Una compensazione agricola ai sensi della Legge sulla conservazione del Territorio agricolo è prevista a seguito della delimitazione della passeggiata a lago lungo i confini del mappale no. 313.

### ***La Zona di protezione della natura d'interesse locale ZPNL***

Comprende l'area della foce in corrispondenza della Zona forestale accertata e l'alveo della Vadina, fino agli argini. In questa Zona sono ammessi unicamente interventi atti a rivalorizzare le importanti funzioni ecologiche del corso d'acqua.

### ***La Zona di protezione del paesaggio***

Comprende tutto il comparto della foce della Vadina con le relative rive, l'area agricola vignata (mappale no. 313), andando poi a comprendere il comparto in località "Ragno-Pozzon" e la "Zona degli orti". Le sue componenti paesaggistiche e naturalistiche sono protette puntualmente.

### ***La fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dal lago***

In relazione all'applicazione dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque sono state delimitate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua e dal lago. Le fasce sono state determinate in osservanza alle Direttive cantonali e sono state elaborate da uno studio specializzato del settore natura.

### ***Le Zone di pericolo***

Le Zone di pericolo segnalate sono:

- le Zone lungo la riva del lago potenzialmente esposte a pericolo di esondazione;
- una zona di scivolamento superficiale a monte dell'ex Grotto Ragno.

Non si segnalano comunque pericoli naturali che hanno comportato l'adozione di misure di prevenzione a livello pianificatorio.

### ***Gli elementi di protezione***

Il Piano delle Zone riporta i seguenti elementi di protezione:

- i corsi d'acqua e il lago;
- il rifugio dei chiroterri;
- i punti di vista panoramici.

### ***La gestione dei rischi ambientali***

Il Piano particolareggiato stabilisce le fasce all'interno delle quali non vanno realizzate nuove infrastrutture di carattere collettivo con importante presenza di persone (scuole, case per anziani, ecc.) che possono essere esposte a rischi ambientali, nel caso concreto dovuto alla ferrovia. Si tratta unicamente di una segnalazione che non ha alcun effetto pratico sul progetto pianificatorio ritenuto che all'interno di questa fascia non sono previste nuove opere collettive.

### ***I COSTI DELLE OPERE***

In base all'art. 24 della Legge sullo sviluppo territoriale il rapporto di pianificazione "**informa** sui costi delle opere e le relative modalità di finanziamento, come pure sulle priorità di realizzazione. **Esso ha valore indicativo**".

La Legge sullo sviluppo territoriale relativizza la portata del tema relativo agli investimenti e al programma di realizzazione delle opere. Va segnalato come sia attualmente piuttosto difficile valutare i costi e i tempi di realizzazione poiché le opere previste dal Piano particolareggiato, se condivise, andranno inserite nel Piano finanziario.

I valori d'investimento riportati devono essere considerati di grande massima e da pianificare nel periodo di validità del PP, che la Legge indica in 15 anni. Gli stessi andranno approfonditi in seguito nell'ambito dell'affinamento dei singoli progetti:

- posteggio pubblico di 60 stalli, al mappale no. 252 (Cantiere nautico), realizzato nell'ambito della costruzione di un edificio di appartamenti privati = CHF 3'000'000.00, soggetto a prelievo di contributi di miglioria;
- Zona edificabile d'interesse comunale e posteggio pubblico ai mappali no. 213 e 214 RFD = CHF 10'000'000.00, di cui ca. CHF 1'500'000.00 per la realizzazione del parcheggio comunale. Gli appartamenti si autofinanzieranno, mentre i posteggi pubblici saranno oggetto del prelievo dei contributi di miglioria;
- l'edificio comparto tennis, da realizzarsi al mappale no. 253 = CHF 3'000'000.00;
- la passeggiata a lago, da realizzarsi sul mappale no. 313 = CHF 200'000.00;
- la passerella sulla Vadina, località Ragno e la completazione del sentiero fino a al Sentée dal Murin = CHF 200'000.00;
- l'attracco temporaneo = CHF 300'000.00;
- l'interramento contenitori rifiuti = CHF. 150'000.00.

## **IL CONTRIBUTO PECUNIARIO SOSTITUTIVO PER LA DIMINUZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Il 21 dicembre 2018 il Municipio ha chiesto il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione di area agricola prevista dalla modifica del Piano regolatore relativa alla variante del Piano particolareggiato del Delta di Vira. La domanda si è resa necessaria per permettere al Municipio di sottoporre all'adozione del Legislativo comunale un atto pianificatorio con l'indicazione di tutte le ripercussioni d'ordine territoriale e finanziario che comporta la diminuzione dell'area agricola prospettata con la variante menzionata.

La domanda del calcolo del compenso pecuniario è stata verificata dalla Sezione dell'agricoltura e dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Con decisione 20 marzo 2019 del Consiglio di Stato si è formalizzato un preavviso favorevole per un contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo di CHF 10'221.00. Il preavviso vincolante deve ora essere formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione ai sensi della Lst della variante del Piano regolatore.

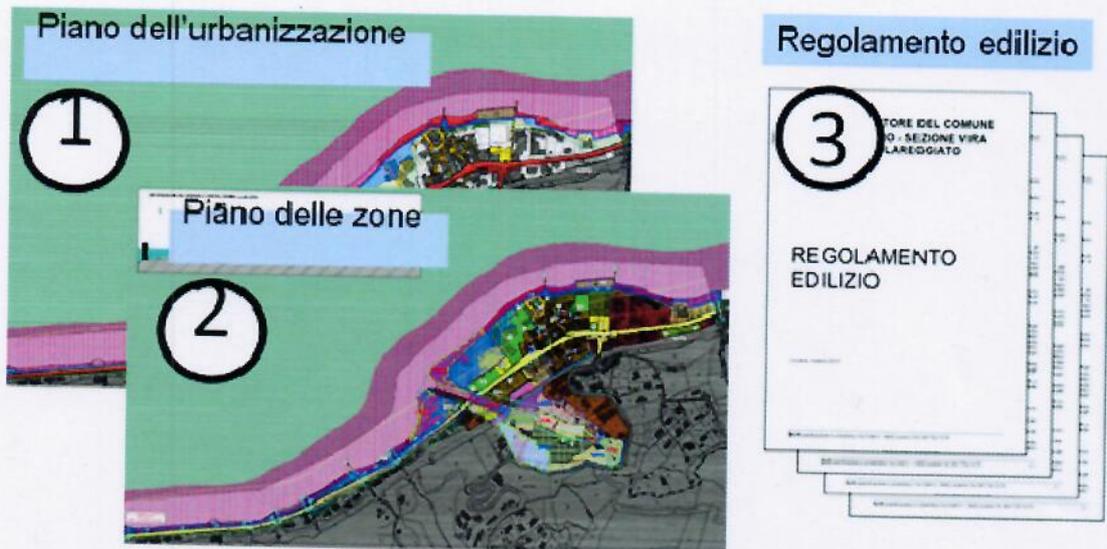
## **LA COMPENSAZIONE DEI VANTAGGI E DEGLI SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE**

In sede di esame preliminare il Dipartimento ha osservato che il Diritto vigente prevede un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi derivanti dalla pianificazione e per questo chiesto che in sede di adozione del PP si proceda a una valutazione di massima su tutto il comparto.

Il dettaglio del contributo sui singoli terreni sarà allestito dopo la crescita in giudicato del PP. In generale, hanno un vantaggio i fondi per i quali vi è un incremento dell'indice di sfruttamento di almeno 0.2 punti percentuali. Il contributo è calcolato sul valore commerciale del terreno, prima e dopo la modifica pianificatoria, e corrisponde al 20% dell'incremento del valore se era già assegnato alla zona edificabile, al 30% nei casi in cui sia assegnato per la prima volta alla zona edificabile. Non sono prelevati importi inferiori ai CHF 30'000.00.

La valutazione eseguita, che non ha valore giuridico o di merito, stima che i vantaggi economici legati al Piano particolareggiato potrebbe determinare un incasso di ca. CHF 1'000'000.00, da reinvestire nelle opere pianificate.

## LA COMPOSIZIONE FORMALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



Va premesso che il Piano particolareggiato è uno strumento pianificatorio indipendente dal Piano regolatore generale che venne allestito nell'ambito di un diritto poi decaduto e sostituito dalla Legge sullo sviluppo territoriale.

Il Piano particolareggiato è composto formalmente dai seguenti documenti:

- il Piano delle zone che definisce gli azionamenti e i vincoli di protezione;
- il Piano dell'urbanizzazione che stabilisce le opere infrastrutturali necessarie per urbanizzare le zone residenziali. In quest' ambito dobbiamo segnalare la gestione della rete viaria, i posteggi e le reti di evacuazione acque luride e di alimentazione idrica. A questo proposito va ricordato che, fatta eccezione per i posteggi non ancora realizzati, il comparto è da considerare pienamente urbanizzato ai sensi del diritto pianificatorio;
- il Regolamento edilizio che definisce le regole di gestione delle diverse destinazioni e i vincoli stabiliti dal Piano delle zone e dell'urbanizzazione. Richiamata la premessa si segnala che nel Regolamento sono riprese alcune Norme di carattere generale in vigore per il Piano regolatore generale.

La relazione di pianificazione, che non ha carattere vincolante, descrive i lavori svolti, le proposte e una valutazione dei costi.

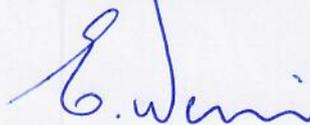
Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati i contenuti della relazione allestita dallo Studio di pianificazione e urbanistica BCM di Locarno, del mese di marzo 2019, allegata e parte integrante del presente Messaggio, s'invita il Consiglio comunale a voler

deliberare

1. È adottata la variante relativa al Piano Particolareggiato di Vira, comprensiva dei seguenti documenti:
  - a) Piano delle zone;
  - b) Piano dell'urbanizzazione;
  - c) Regolamento edilizio;
  - d) Relazione di pianificazione.
2. È stanziato un credito di CHF 10'221.00 quale contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo (LTAgr) ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).
4. La variante adottata sarà applicabile solo dopo l'approvazione finale da parte del Consiglio di Stato.

IL MUNICIPIO

Il Vice Sindaco



Eros Nessi



Il Segretario



Alberto Codiroli