

COMUNE



di

G

AMBAROGNO

sezione di Vira

piano particolareggiato del delta

relazione di pianificazione

INDICE

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	1
A. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE	3
1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PP2 NEL CONTESTO DEL PIANO REGOLATORE DI GAMBAROGNO	
2. IL RILIEVO DELLA SITUAZIONE ESISTENTE	4
2.1 Il perimetro del Piano particolareggiato	
2.2 La condizione paesaggistica e naturalistica	
2.3 Il patrimonio edilizio e le funzioni	5
2.4 I beni culturali	6
2.5 Il traffico	7
2.6 Le strutture di interesse pubblico	8
2.6.1 Il Palazzo comunale	
2.6.2 Le sedi scolastiche	
2.6.3 Gli edifici religiosi	
2.6.4 Il cimitero	
2.6.5 Il lido comunale	9
2.7 I trasporti	
2.7.1 L'imbarcadero	
2.7.2 Il servizio autopostale	
2.7.3 Le strutture portuali	
3. GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	
B. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA	11
1. LA VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA LUNGO LA RIVA DEL LAGO	
1.1 La passeggiata e il sentiero a lago	12
1.2 Il complesso deltizio	13
1.3 Il ristorante, centro tennis e il belvedere-ristorante	
1.4 L'imbarcadero, il porto e l'attracco temporaneo	14
1.5 La fascia tra la strada cantonale e la riva del lago ad Ovest	
2. LA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO GABBI/POZZASC/RAGNO	15
3. GLI INSEDIAMENTI	16
3.1 Il nucleo storico e la zona di completazione del nucleo	
3.2 Le porte di entrata al nucleo storico	17
3.3 La Zona residenziale/turistica	18
3.4 La Zona residenziale estensiva speciale	
3.5 La Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche	
3.6 La Zona residenziale semi-intensiva	
4. LE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO	19
4.1 Gli edifici pubblici	
4.2 Le attrezzature pubbliche	

5.	LA RIORGANIZZAZIONE DEI POSTEGGI	19
5.1	Il calcolo del fabbisogno	
5.2	I posteggi previsti	20
5.3	I percorsi pedonali	21
6.	I BENI CULTURALI E IL PERIMETRO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	
7.	LE ZONE E GLI ELEMENTI DI PROTEZIONE	22
7.1	La Zona forestale	
7.2	La Zona agricola	
7.3	La Zona di protezione della natura d'interesse locale ZPNL	
7.4	La Zona di protezione del paesaggio	23
7.5	La fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dal lago	
7.6	Le Zone di pericolo	
7.7	Gli elementi di protezione	
7.8	La gestione dei rischi ambientali	
8.	I COSTI DELLE OPERE	24
8.1	L'art. 24 della Legge sullo sviluppo territoriale	
8.2	I costi delle opere previste dal Piano particolareggiato	
8.2.1	Il posteggio pubblico, 60 stalli, mappale no. 252	
8.2.2	La Zona edificabile di interesse comunale e posteggio pubblico, mappali no. 213 e 214	
8.2.3	L'edificio comparto tennis, mappale no. 253	
8.2.4	La passeggiata a lago, mappale no. 313	
8.2.5	La passerella sulla Vadina, località Ragno	
8.2.6	La strada ciclopedonale verso Ovest	25
8.2.7	L'attracco temporaneo	
8.2.8	L'interramento raccoglitori rifiuti	
8.2.9	Le altre opere	
9.	L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE	
10.	II DEPOSITO DEGLI ATTI	26
11.	IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	27
11.1	La composizione formale	
C.	CONCLUSIONE	28

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

In data 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore di Gambarogno. Il Piano regolatore della Sezione di Vira delimita un Piano particolareggiato che comprende la Zona dal nucleo storico fino al Delta del riale Vadina (PP2).

Analogamente a quanto fatto per Magadino e Gerra Gambarogno, il Piano particolareggiato del nucleo storico di Vira fu avviato parallelamente alla revisione del Piano regolatore consortile, facendo poi oggetto di un esame preliminare cantonale secondo i disposti della LALPT (18 gennaio 2003).

Nel caso specifico del Piano particolareggiato di Vira i tempi di elaborazione si sono allungati per diversi motivi, non da ultimo la crescita in giudicato della variante relativa al mappale no. 313, il grande fondo agricolo ad ovest del paese. Va poi considerato che l'approvazione del Piano particolareggiato era subordinata all'approvazione del Piano regolatore consortile avvenuto solo nel luglio del 2011. Nel frattempo era comunque già stato istituito il Comune di Gambarogno; l'allora Municipio di Vira aveva terminato il progetto pronto per l'avvio della procedura di adozione.

Considerati i lunghi tempi intercorsi dall'avvio degli studi, il Municipio di Gambarogno ha voluto riprendere i lavori verificando e aggiornando il progetto in una visione territoriale più ampia. Va sottolineato che le specificità di Vira sono uniche ed erano già state considerate nel progetto originario. Proprio in tale contesto gli obiettivi di sviluppo del Piano particolareggiato che il Municipio di Gambarogno intende raggiungere non sono mutati rispetto alle aspettative di un tempo. La rielaborazione del Piano particolareggiato ha permesso però di approfondire alcune tematiche significative e di aggiornare la documentazione a nuove esigenze infrastrutturali di carattere puntuale con studi pianificatori maturati nel frattempo, come ad esempio lo studio di fattibilità per la mobilità lenta lungo la strada cantonale, la passeggiata a lago e la valorizzazione delle rive.

Non va però sottovalutata l'importanza dei lavori elaborati precedentemente e in parte ripresi nell'ambito del progetto definitivo.

Ad esempio, sulla base degli indirizzi del PP2, era stato possibile l'elaborazione del progetto di moderazione del traffico che doveva rappresentare l'occasione per una valorizzazione urbanistica del nucleo storico. Poi motivi di ordine finanziario e le lungaggini procedurali hanno fortemente condizionato e ridotto gli obiettivi per cui l'intervento di moderazione del traffico attraverso Vira non ha permesso di conseguire gli auspici originari.

Migliore sorte ha invece avuto il coordinamento tra gli studi pianificatori e l'acquisto del mappale no. 253 (bar/tennis) che l'allora Comune di Vira ha potuto acquistare grazie ad un'importante partecipazione del Cantone (Fr. 500'000.00) che ha predisposto il sussidio sulla base della Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986. Il concetto progettuale elaborato per il Piano particolareggiato aveva evidenziato la possibilità di creare un raccordo urbanistico tra il mappale no. 253 e il lago; questo aveva evidentemente reso coerente la richiesta di sussidio cantonale con gli obiettivi della Legge sul Demanio. Le motivazioni urbanistiche che avevano giustificato il contributo cantonale sono attuali e come vedremo oltre, da un punto di vista concettuale, la nuova proposta pianificatoria ricalca quanto concordato a suo tempo tra il Comune e il Cantone.

Va infine ricordato come nel frattempo sia stata adottata una variante al Piano regolatore 1985 relativamente al mappale no. 313, il grande fondo agricolo ad Ovest del villaggio.

Più recentemente si ricorda infine che nell'ambito della revisione del Piano regolatore, parallelamente all'approvazione del perimetro del Piano particolareggiato, il C.d.S ha reintrodotta la validità del PR 1985 e questo per evitare temporanei vuoti pianificatori. Da un punto di vista formale questa decisione non comporta problemi applicativi relativi alla salvaguardia della pianificazione poiché il Piano particolareggiato è già stato oggetto di un Esame preliminare dipartimentale.

A. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE

1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PP2 NEL CONTESTO DEL PIANO REGOLATORE DI GAMBAROGNO

Vira ha sempre avuto una particolare centralità dovuta all'importante presenza di commerci e di servizi. La Frazione presenta ancora quelle qualità tipiche del borgo lacustre dove vi sono ancora diverse attività economiche legate alla vita residenziale e turistica del luogo e della Regione.

Recentemente si è potuto rilevare qualche dismissione principalmente derivante da scelte strategiche che il Comune non può gestire, si pensi in particolare alla chiusura della banca. Per contro è stato aperto un nuovo commercio.

Senza ombra di dubbio il nucleo storico di Vira rappresenta un unico da un punto di vista urbanistico che nelle dovute proporzioni ha le caratteristiche dei centri storici delle città. Evidentemente lo sviluppo commerciale avvenuto a Contone rappresenta una ben diversa tipologia di impianto urbanistico: lì è generato dalla presenza della strada cantonale di grande traffico che però non promuove aggregazione e urbanità.

Il Piano particolareggiato deve quindi diventare uno strumento che definisca quelle misure necessarie per valorizzare l'importante funzione di Vira nell'ambito dello sviluppo socioeconomico di tutto il Gambarogno. Questo obiettivo è specificatamente definito nelle Norme di Piano regolatore e in particolare l'art. 34 cpv 1 b recita

b. Il Piano particolareggiato di Vira PP2

Il nucleo storico di Vira è di particolare valore ambientale per la sua composizione architettonica e per la sua posizione sul lago. La presenza di diversi servizi d'interesse regionale e la particolare attrattività turistico/ricreativa necessitano un processo di riqualifica urbana atta a garantire lo sviluppo futuro delle attività economiche e dei servizi.

L'obiettivo di riordino e di riqualifica urbanistica e di potenziamento della centralità regionale del comparto giustifica l'elaborazione di un Piano particolareggiato i cui obiettivi sono:

- *definire le misure d'intervento e di gestione del traffico di attraversamento del nucleo e dello stazionamento delle vetture nell'ambito di una riqualifica urbanistica del comparto;*
- *riqualificare la strada di attraversamento del nucleo in funzione di un miglioramento dell'immagine pubblica dello stesso;*
- *riassegnare un ruolo di centralità all'area del Municipio e della zona sottostante considerando la possibilità di realizzare infrastrutture di servizio d'interesse regionale;*
- *riassetto urbanistico a scopo pubblico del comparto del delta, fino alla zona del "Pozzon", con particolare attenzione ai valori paesaggistici e naturalistici del comparto;*
- *definire le misure di gestione dell'edificazione e degli spazi pubblici di connessione.*

Le peculiarità specifiche fanno di Vira un comparto diverso dalle altre aree strategiche come il delta di Gerra piuttosto che il delta di Magadino.

2. IL RILIEVO DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

L'iter particolarmente lungo che interessa il PP2 da ormai quasi 15 anni comporta inesorabilmente che molti studi di base elaborati a suo tempo non sono stati aggiornati. Le situazioni sono in parte mutate, ma in ogni caso le letture, gli indirizzi e le sintesi non sono sostanzialmente cambiati. Tutta la documentazione di analisi elaborata a suo tempo era parte integrante del progetto sottoposto all'Esame preliminare dipartimentale e tutti questi atti sono sempre ancora a disposizione nell'incarto originario.

Per contro alcuni approfondimenti sono stati elaborati di recente, come ad esempio il calcolo del fabbisogno di posteggi e la delimitazione della fascia di rispetto dai corsi d'acqua e dal lago ai sensi dell'Ordinanza federale sulla protezione dei corsi d'acqua.

Da un punto di vista del metodo il nuovo progetto di PP2 ha privilegiato approfondimenti legati alla valorizzazione di alcuni comparti ritenuti strategici. In questo modo il progetto pianificatorio è supportato da verifiche di carattere architettonico.

2.1 Il perimetro del Piano particolareggiato

Il perimetro del Piano particolareggiato è stato oggetto a suo tempo di importanti riflessioni e ha trovato la sua concretizzazione attraverso tutta una serie di analisi che hanno permesso di individuare un'area con contenuti molto diversificati, ma anche complementari. Ad esempio l'integrazione nel perimetro della fascia tra la strada cantonale e il lago verso la Vignascia si è resa necessaria per la forte complementarietà di questi fondi con l'edificazione a monte della strada e della ferrovia.

Altro esempio significativo è l'integrazione del comparto "Ragno-Pozzasc-Gabbi", di alto valore naturalistico e paesaggistico, che solo dopo un'attenta lettura ha evidenziato la sua chiara appartenenza alla struttura urbanistica del delta e del nucleo storico.

Il Piano particolareggiato comprende comparti di diversa natura che sono urbanisticamente uniti da relazioni di vario genere: strada, percorsi pedonali, rapporto residenza e svago, urbano e naturale. Come vedremo nel dettaglio nel Piano particolareggiato saranno inglobate anche Zone di utilizzazioni per le quali non sono previsti obiettivi pianificatori diversi da quanto stabilito nel Piano regolatore generale per Zone analoghe.

2.2 La condizione paesaggistica e naturalistica

La lettura del territorio individua alcune strutture particolarmente significative.

Un primo e significativo comparto comprende il delta della "Vadina" fino al "Pozzon" che presenta ancora diverse componenti naturali e strutture paesaggistiche del tutto particolari.

La foce del torrente è ancora naturalmente composta da alberatura di tipo ripuale. Risalendo, dopo il grande prato corrispondente al mappale no. 313 e passata la strada e il ponte ferroviario, tutto il comparto diventa essenzialmente naturale. Alcuni elementi di grande valenza paesaggistica (struttura terrazzata a orti con muri a secco lungo la sponda destra della "Vadina") fanno di questo comparto forse l'unico ancora prevalentemente naturale lungo la costa lacustre. Notevoli sono i percorsi pedonali e viottoli murati.

Va qui segnalato che con il passare degli anni, in parte, il comparto lungo la sponda sinistra della Vadina è stato forzatamente sacrificato per necessità di carattere pubblico. In primis l'allora Comune di Vira aveva realizzato il proprio magazzino comunale ristrutturando un deposito già esistente.

Successivamente il progetto di captazione dell'acqua potabile lungo la riva ha comportato la necessità di dover realizzare una struttura per il pompaggio e la potabilizzazione dell'acqua. Le diverse verifiche hanno evidenziato che questa struttura non poteva trovare posto in altro luogo.

La sponda destra è rimasta per contro intatta anche se, in base al PR 1985, questo comparto è stato assegnato alla Zona edificabile. La mancata edificazione di questo comparto resta fondamentalmente dovuta alla difficoltà di accesso veicolare e alla cattiva esposizione.

Ciò non di meno, come vedremo oltre, l'assetto pianificatorio di questo comparto è stato lungamente dibattuto sulla volontà di valorizzare l'ambiente paesaggistico e il mantenimento della zona edificabile.

Altra struttura di notevole valenza paesaggistica e naturalistica sono le rive del lago che si diversificano lungo tutta l'area del PP2. La parte più naturale corrisponde alla zona della foce della "Vadina", lungo la sponda destra. Questa naturalità è garantita dalla presenza dell'ampio spazio agricolo del mappale no. 313. Lungo la sponda sinistra per contro la presenza del lido, ristorante e campeggio non ha garantito quello spazio di transizione tra il naturale e la strada. Proseguendo verso ovest la riva del lago è stata modificata con il passare degli anni. Qui forte è stata la pressione in relazione alla necessità di realizzare dei posteggi di servizio alla zona residenziale sovrastante la strada cantonale. Questo ha comportato la realizzazione di muri e terrapieni che nel tempo hanno invaso la riva naturale.

Dalla sede scolastica fino al porto comunale infine è stata realizzata la passeggiata a lago che delimita in modo chiaro il passaggio dall'urbano al naturale.

2.3 Il patrimonio edilizio e le funzioni

L'area del Piano particolareggiato è essenzialmente occupata dalla presenza del nucleo storico di Vira. Per coerenza con l'impianto urbanistico, oltre al nucleo storico, il PP" comprende, verso Est, le Zone residenziali tra la strada e la ferrovia e la zona residenziale a monte della ferrovia.

Il nucleo principale di Vira è qualificato all'interno dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), quale villaggio d'importanza regionale. La realizzazione della strada cantonale (anni '60) ha comportato uno "sventramento" importante del nucleo storico, il che ha generato una separazione tra una parte più antica (edifici perpendicolari alle curve altimetriche) e una parte più recente a monte della strada cantonale.

Si richiama in tal senso la pubblicazione "Uno sguardo sul passato" curata dal Comune ⁽¹⁾ che ha raccolto tutta la documentazione grafica e narrativa dei tempi dei lavori e che permette di capire come l'arrivo della strada rappresentava senz'altro una priorità rispetto alla conservazione del tessuto urbano originario.

La realizzazione della strada ha avuto le sue conseguenze sull'evoluzione dell'impianto urbanistico complessivo del nucleo storico. La parte a valle della strada ha mantenuto essenzialmente le sue caratteristiche di compattezza e le tipologie architettoniche sono state sostanzialmente rispettate. Per contro a monte della strada, a parte il complesso delle case Gilardi, l'impianto urbanistico è più rado, meno denso, alcuni interventi in particolare lungo la strada e verso ovest, non hanno alcuna relazione con il valore tipologico dell'insediamento originario.

Questa situazione è inoltre aggravata dalla presenza della ferrovia che a sua volta genera una nuova cesura urbanistica che si è accentuata con la realizzazione dei pannelli fonici.

⁽¹⁾ **Uno sguardo sul passato, Comune di Vira Gambarogno - Olga Cippà, Vira Gambarogno, 1998**

Per onor di cronaca va ricordato che il progetto di valorizzazione e di sistemazione della strada cantonale aveva lo scopo di risolvere la cesura urbanistica attraverso il nucleo. Gli obiettivi predisposti allora non sono stati raggiunti poiché gli interventi realizzati si sono limitati ad una semplice ripavimentazione senza particolare sensibilità verso l'uso di materiali coerenti con le strutture tipologiche del nucleo.

In sintesi si rileva:

- l'importante presenza di residenza primaria: la tipologia edificatoria del Nucleo evidenzia la grande importanza sempre avuta dal nucleo storico di Vira; da rilevare anche la presenza di strutture ricettive turistiche. Ancora recentemente è stato avviato un bed and breakfast ricavato da un edificio storico;
- la rilevante presenza di attività commerciali e di servizi: nel nucleo di Vira troviamo quei servizi di riferimento per tutta la Regione come medico, la Posta e altri commerci specifici;
- la forte presenza di infrastrutture di interesse pubblico come una sala manifestazioni, SM, SE e SI, la palestra, un campo da tennis;
- la particolare concentrazione in un limitato comparto spaziale di diverse attività con interessi a volta diversi, ma anche complementari (posta/ristorazione/posteggi, medico);
- la qualità tipologica degli edifici ancora ben conservati, in particolare in corrispondenza della parte a valle della strada cantonale.

Il Nucleo di Vira risulta essere il polo socio/economico di riferimento per tutto il Gambarogno. Attraverso il Piano particolareggiato s'intende da una parte definire le premesse per un ulteriore rafforzamento di queste potenzialità di sviluppo e d'altra parte attuare le necessarie misure di gestione dei flussi e dei conflitti.

2.4 I beni culturali

Il nucleo storico di Vira è particolarmente ricco di elementi di valenza storico culturale. Infatti la funzione di centro che Vira ha sempre avuto durante la sua storia ha sviluppato una condizione urbanistica che valorizza l'organizzazione di diverse attività culturali che hanno generato un effetto autorigenerante, arricchendo il patrimonio culturale del villaggio. Ad esempio, grazie alla scuola dell'affresco organizzata nell'ormai lontano 1970, ancora oggi numerose facciate sono affrescate con dipinti di autori che hanno poi avuto un ruolo importante nel panorama artistico non solo cantonale. Nel 2010 la scuola dell'affresco ha permesso in alcuni casi di recuperare dei dipinti che nel tempo erano degradati.

Questo genere di espressione artistica è evidentemente favorita dalla presenza di edifici di particolare valore architettonico e rappresentativi anche di attività istituzionali di un tempo. Si segnala ad esempio come l'attuale Ristorante Rodolfo fosse a suo tempo un convento francescano, oppure la casa Antognini era una casa borghese del 700. Senza dimenticare tutta una serie di corti, fontane, ecc. sparse nel nucleo.

Di grande rilievo è il complesso delle case Gilardi: due edifici collegati da una corte cintata e alla quale si accede attraverso un portale che potrebbe anche risalire al 400. In questo complesso di particolare rilevanza c'è l'affresco del 500 "Madonna con il Bambino fra due santi" posto sulla facciata ovest di uno dei due edifici. Questo affresco è stato oggetto di diverse perizie da parte dell'Ufficio dei beni culturali. Va qui ricordato che nell'ambito degli studi del PP da parte dell'UBC era stata ventilata la possibilità che l'affresco cinquecentesco potesse essere iscritto nell'elenco dei beni culturali cantonali. Recentemente, per contro, l'UBC segnala che questo dipinto deve essere vincolato limitatamente all'interesse comunale.

Infine non vanno dimenticate le opere pubbliche realizzate a suo tempo e che meritano di essere conservate. Ci si riferisce, ad esempio, al porto comunale tipologicamente ancora ben conservato nella sua struttura originaria.

Infine l'inventario federale delle vie storiche (IVS) segnala il tratto di sentiero a monte della Zona degli orti, lungo la sponda destra della Vadina. La presenza del muro che accompagna il sentiero e il ponte in sasso sulla Vadina rendono questo percorso particolarmente affascinante.

2.5 Il traffico

• La viabilità

Il villaggio di Vira è attraversato da due strade cantonali: la litoranea e il collegamento per la collina, Neggia e Indemini.

Lo studio di fattibilità per la passeggiata a lago e il percorso ciclopedonale ha evidenziato che da Vira il traffico giornaliero medio è fortemente incrementato poiché ai veicoli lungo la litoranea si aggiungono quelli provenienti dalla collina che comprende Fosano-Piazzogna e Vairano. Questo traffico diventa viepiù importante proprio lungo l'asse tra Vira e Magadino in coincidenza di un tratto dove maggiormente sarebbe importante poter proteggere il pedone e il ciclista. Lo studio di fattibilità ha evidenziato come la realizzazione di una ciclo pista lungo questa tratta non sarà praticamente possibile e questo malgrado le esigenze della mobilità lenta siano molte, proprio per l'importante presenza di servizi. Interventi di miglioria e protezione viaria sono stati realizzati alcuni anni orsono. Come già segnalato in precedenza il progetto di moderazione del traffico doveva considerare gli obiettivi di riqualifica urbanistica previsti dal PP2. Poi motivi di diversa natura hanno ridimensionato il progetto stradale a semplici interventi di carattere geometrico nell'ambito di un rifacimento del manto stradale, sistemazione dei marciapiedi e realizzazione di un dosso rallentatore in entrata da Est.

• I percorsi pedonali e passeggiata a lago

I percorsi pedonali sono elementi strutturanti e costitutivi del Piano particolareggiato.

Il Comune di Vira ha realizzato ormai diversi anni orsono una passeggiata a lago che dal porto comunale raggiunge il centro scolastico.

Al di là dei viottoli e percorsi pedonali interni al villaggio, significativi sono i sentieri che corrono lungo le due sponde della Vadina e collegati a monte da un ponte in sasso. Il superamento della Vadina, tra la foce e il ponte stradale, non è di facile soluzione. Il ponte in legno in corrispondenza del lido comunale va considerato a carattere provvisorio nella misura in cui è esposto al regime alluvionale della Vadina. Questa struttura potrà in ogni caso essere mantenuta durante la stagione estiva.

Un ponte pedonale ad una quota di sicurezza, peraltro valutato anche nell'ambito del progetto Bürgi, avrebbe un impatto paesaggistico notevole. Più facile sembra un raccordo pedonale sulla Vadina in località "Gabbi". Per contro il raccordo stabile tra la riva del lago e la strada cantonale andrà individuato senza prevedere una passerella sul fiume.

• I posteggi

Richiamato quanto descritto in relazione alla centralità di Vira, il tema dei posteggi è particolarmente sentito in una condizione edificatoria che non permette facilmente di individuare ubicazioni se non in corrispondenza di comparti inedificati che allo stesso tempo sono sensibili dal punto di vista paesaggistico.

E' stato aggiornato il calcolo del fabbisogno di posteggi elaborato a suo tempo. Da un punto di vista dell'impostazione va segnalato che nel calcolo del fabbisogno è stato considerato anche un comparto a monte della ferrovia verso Ovest che non ha accesso stradale. Attualmente il fabbisogno di questi edifici viene soddisfatto almeno in parte lungo la fascia tra la strada e il lago dove la delimitazione di un posteggio pubblico pare insostenibile per questioni paesaggistiche e mancanza delle distanze dal lago ai sensi dell'OPAc.

Qui di seguito proponiamo la valutazione del calcolo del fabbisogno:

Lo studio specialistico ha evidenziato che vi è la seguente situazione:

– Fabbisogno:	→	453
– Posteggi privati esistenti	→	262
– Posteggi pubblici esistenti	→	<u>100</u>
– Totale posteggi mancanti		91

Evidentemente il calcolo non considera gli obiettivi pianificatori. Nell'ambito delle proposte pianificatorie sarà presentato il calcolo del fabbisogno effettivo conseguentemente alla scelte progettuali.

2.6 Le strutture di interesse pubblico

2.6.1 Il Palazzo comunale

Il Palazzo comunale, sede dell'allora Comune di Vira, ha mantenuto la sua centralità relativamente alla sala dove si svolgono diverse riunioni e conferenze. Gli spazi della ex cancelleria sono affittati. Per il resto l'edificio ha mantenuto la sua destinazione commerciale (posta/medico), fatta eccezione per la partenza della banca i cui locali sono ancora sfitti.

2.6.2 Le sedi scolastiche

A Vira vi è una sottosede della Scuola Media di Cadenazzo, particolarmente apprezzata dalla popolazione poiché è di dimensioni contenute e vicina alle famiglie. L'edificio realizzato negli anni '70 è stato oggetto recentemente di interventi di messa in sicurezza e di prevenzione degli incendi. Evidentemente l'edificio meriterebbe interventi più sostanziali che il Municipio non intende realizzare nel corto medio termine. In particolare va ricordato che l'edificio è esposto all'esondazione del lago per cui ci si è chiesti se interventi milionari sulla struttura siano giustificati alla luce della possibilità di esondazione del lago.

Nello stesso Palazzo ritroviamo anche delle sezioni di scuola elementare. Infine nel nucleo storico verso il comparto del tennis, vi è la scuola dell'infanzia.

2.6.3 Gli edifici religiosi

Vi sono due Chiese: quella Parrocchiale, la cui emergenza monumentale dal lago è di grande rilievo paesaggistico e la Chiesa Patriziale. In abbinamento alla Chiesa parrocchiale vi è la relativa casa parrocchiale e l'Oratorio, edificio costruito attorno agli anni '50. Il mantenimento dell'Oratorio quale spazio aggregativo è sicuramente importante.

2.6.4 Il cimitero

Il cimitero sorge ad Ovest del nucleo storico. Le foto di un tempo evidenziano come il cimitero fosse staccato rispetto al nucleo storico. Lo sviluppo degli insediamenti, in particolare della sede scolastica, la ex tessitura (ora deposito di natanti), la sistemazione della strada, posteggi e deposito rifiuti hanno di fatto inglobato il cimitero nell'ambiente urbano.

2.6.5 Il lido comunale

Il lido comunale è sostanzialmente ridotto ad un piccolo spazio attrezzato sulla sponda sinistra della Vadina. La struttura di servizio è desueta e priva di docce. Per contro lo spazio balneabile è di grande valenza paesaggistica.

2.7 **I trasporti**

Il comparto è interessato dalla presenza dell'imbarcadere e dalle fermate del servizio autopostale.

2.7.1 L'imbarcadere

La struttura di proprietà comunale è ubicata ad Est del comparto ed è particolarmente centrale rispetto ai diversi viottoli interni al nucleo e alla passeggiata a lago. **Il servizio navigazione è limitato alla stagione estiva**. Il servizio navigazione è attualmente sospeso ma va segnalato che la nuova gestione intende rivalorizzare questo attracco.

2.7.2 Il servizio autopostale

A Vira transitano tre linee di bus:

- ⇒ il servizio lungo la litoranea che permette di collegarsi con Cadenazzo - Stazione FFS rispettivamente con il battello navetta a Magadino;
- ⇒ il servizio collinare che da Vira si dirige verso Piazzogna, Vairano e Ronco per poi ridiscendere a Gerra ed attestarsi a Magadino;
- ⇒ la linea per Indemini.

2.7.3 Le strutture portuali

Di particolare interesse funzionale, ma anche architettonico e culturale, è il porto. Nell'ambito dell'impostazione della riorganizzazione degli stalli, il porto di Vira resta evidentemente destinato alle piccole imbarcazioni.

Al momento attuale non sono strutturati degli attracchi temporanei, servizio di grande importanza per i collegamenti con le rive del Verbano e in particolare con i centri turistici.

3. GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Richiamata l'importante valenza storico/culturale, ambientale e socioeconomico di Vira, il Municipio ha ritenuto importante che il progetto di Piano particolareggiato fosse rafforzato da progetti architettonici per alcune aree ritenute strategiche. Questo approccio rappresenta senz'altro una plusvalenza rispetto al normale procedere della pianificazione del territorio e rappresenta una buona mediazione tra le esigenze della pianificazione e quelle dell'architettura. Già questo approccio rappresenta un obiettivo di metodo molto importante. L'elaborazione del Piano particolareggiato è stata di conseguenza accompagnata da studi architettonici preliminari. Questa scelta di metodo deriva avantutto dalla volontà di dare la dovuta importanza agli aspetti architettonici già durante la fase pianificatoria, in particolare in situazioni urbane come è il caso del nucleo storico di Vira. La consulenza architettonica è stata assegnata allo studio di architettura Wespi/De Meuron/Romeo di Caviano che ha sviluppato un progetto preliminare in corrispondenza dei luoghi urbanisticamente più significativi; l'entrata est e ovest del nucleo e il comparto del tennis. Senza ombra di dubbio i tre siti sono centrali per rapporto alla struttura urbanistica del nucleo. I progettisti hanno lavorato sulla base di un programma di contenuti stabiliti dal Municipio.

Le analisi hanno evidenziato che Vira è un centro di riferimento per tutto il Gambarogno. Attraverso il Piano particolareggiato non vi è l'intenzione di caratterizzare diversamente l'insediamento.

Innanzitutto le qualità urbanistiche e storico/culturali non possono dissociarsi dai temi socioeconomici. Come segnalato in precedenza, Vira, nelle dovute proporzioni, è un borgo lacustre dove le qualità tipologiche del nucleo generano economia, eventi e residenza. Tutte queste valenze devono essere consolidate, valorizzate e integrate nell'ambito di una ponderazione tra interessi comuni.

Il Piano particolareggiato dovrà di conseguenza rappresentare l'occasione per valorizzare le peculiarità storico/culturali e naturalistiche paesaggistiche attraverso ad esempio un riordino dei posteggi, la riqualifica delle rive del lago in termini ricreativi/turistici, ma allo stesso tempo predisporre le necessarie misure per incentivare la residenza e i commerci.

B. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA

1. LA VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA LUNGO LA RIVA DEL LAGO

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 significativo sul quale il Comune ha recentemente speso molte energie. Senza entrare ora nei dettagli ricordiamo avantutto lo studio sul riordino delle boe elaborato parallelamente al progetto del porto che aveva già individuato alcune risposte a obiettivi di valorizzazione della riva. Nel caso che ci riguarda segnaliamo ad esempio lo spostamento verso Ovest del campo boe alla foce della Vadina che innegabilmente ha migliorato la qualità paesaggistica e la sicurezza in corrispondenza di un posto particolarmente frequentato dai bagnanti. Sempre nell'ambito del progetto di riordino delle boe è stato sviluppato anche il tema degli attracchi temporanei, studio poi ripreso dall'Ente regionale di sviluppo. Anche nel nostro caso il Piano particolareggiato riprende gli effetti di questo studio nella predisposizione di un attracco temporaneo in corrispondenza del porticciolo comunale.

Un attracco temporaneo a servizio del campo boe è previsto ad Ovest del delta.

Non può evidentemente non essere citato lo studio di fattibilità per la mobilità lenta, passeggiata a lago e valorizzazione delle rive del Gambarogno. Ricordiamo brevemente che lo studio di fattibilità voleva valutare la possibilità di garantire una continuità ciclopedonale attraverso tutto il Gambarogno individuando sinergie e complementarietà tra i percorsi lungo la strada cantonale e la riva del lago. Le proposte dello studio sono poi state tradotte in misure attuative nell'ambito del Piano di agglomerato del Locarnese (PAloc3) e devono trovare un consolidamento pianificatorio in particolare per quanto riguarda gli interventi lungo la riva. Il consolidamento pianificatorio necessita evidentemente di approfondimenti progettuali preliminari il che non permette sempre di poter coordinare i piani particolareggiati in corso con i risultati degli studi di dettaglio. Ne deriva, come vedremo oltre, che per il caso in esame non sarà possibile definire nel Piano particolareggiato alcune tratte della passeggiata a lago e di sentiero poiché queste informazioni di dettaglio non sono ancora disponibili. D'altra parte non è nemmeno sostenibile che la pianificazione di un comparto significativo come quello della frazione di Vira debba rimanere sospesa in attesa dello sviluppo di altri progetti. Non va nemmeno dimenticata la complessità degli interventi lungo la riva del lago che infatti lo studio di fattibilità ha evidenziato. La realizzazione di passeggiate lungo la riva del lago oppure di sentieri è possibile nell'ambito di interventi di valorizzazione naturalistica quindi con l'apporto di materiale idoneo. L'apporto di materiale idoneo comporta una serie di verifiche preliminari che giustamente andranno affrontate.

E' in questo contesto che il Municipio ha quindi previsto un procedere per tappe continue da Est verso Ovest. Nel corto termine sarà realizzata la pista ciclopedonale che dal Centro sportivo raggiunge la Traversa della Peppa per poi proseguire lungo le Bolle fino al Palazzo comunale.

Lo studio di fattibilità ha evidenziato la grande importanza e necessità di realizzare una passeggiata a lago ciclopedonale tra Vira e Magadino, ritenuto che lungo la strada cantonale non è possibile delimitare una corsia ciclabile. Questo tratto di passeggiata assume una importante valenza urbanistica poiché collega Vira con Magadino, i centri di valenza pubblica più importanti del Gambarogno.

Considerata la particolarità e l'importanza dell'opera il Municipio intende procedere a breve con l'allestimento di uno studio di fattibilità che permetterà di definire i contenuti di un bando di concorso per la progettazione di questa opera.

Nel frattempo il Municipio farà allestire uno studio di fattibilità per la realizzazione della ciclopedonale da Vira verso San Nazzaro prevista nel PALoc3.

1.1 La passeggiata e il sentiero a lago

L'elemento di coesione urbanistico principale è rappresentato dai percorsi lungo la riva del lago individuati nell'ambito dello studio di fattibilità. Come anticipato nel cpv precedente la proposta pianificatoria non può ancora recepire alcune scelte di tracciato che sono oggetto di altri studi.

La proposta pianificatoria di conseguenza allo stato attuale delle conoscenze 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 per raccordarsi alla strada cantonale. Da questo punto viene delimitato un percorso ciclopedonale di m 2.50 lungo la strada cantonale riprendendo in tal senso quanto previsto dal PALoc3.

La particolare qualità naturalistica del delta della Vadina non permette evidentemente di realizzare una passerella importante per passare sul lato opposto del fiume. Le quote inoltre esporrebbero il manufatto a situazioni di potenziale pericolo di alluvionamento della Vadina. Resta evidentemente possibile la posa della passerella in modo temporaneo durante la stagione estiva.

In questa fase del progetto pianificatorio alcune scelte non possono essere fatte, in particolare per quanto riguarda la continuazione della passeggiata dal porto verso Magadino o del sentiero di svago che dal Delta della Vadina prosegue verso Ovest. Come segnalato in precedenza la realizzazione di queste tratte comporta la messa a dimora di materiale idoneo lungo la riva il che necessita l'elaborazione di verifiche di impatto ambientale. In tal senso il Piano particolareggiato non prevede ancora la continuazione della passeggiata a lago dal porto comunale verso Magadino.

La realizzazione di un sentiero lungo la riva del lago dal Delta verso Ovest non pare inoltre necessaria nella misura in cui è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la strada cantonale, opera prevista dal PALoc3 e per la quale si accede a finanziamenti federali e cantonali. Una particolare segnalazione va fatta in relazione al tracciato della passeggiata a lago in corrispondenza del mappale no. 313. Nella misura in cui il tracciato deve mantenere una distanza di m 2.00 dal limite del bosco accertato, l'estensione dell'area destinata al percorso risulta di conseguenza più larga rispetto alla sezione del percorso (m 2.50). Come concordato con il Servizio forestale tra il ciglio Nord della passeggiata e il limite del bosco la fascia dovrà essere mantenuta a verde e sarà ammessa la posa di panchine. In coincidenza della realizzazione della passeggiata sarà necessario considerare anche interventi di manutenzione e ristrutturazione del muro esistente nel rispetto della struttura tipologica originaria.

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

Nel caso in oggetto si procede con una compensazione di tipo pecuniario che ha fatto oggetto di un preavviso cantonale vincolante. Si richiama l'incarto specifico parte integrante del progetto pianificatorio. Nella misura in cui il tracciato della passeggiata a lago è delimitato lungo il confine Nord del mappale no. 313 la valenza agricola del fondo non viene intaccata.

1.2 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.

Nell'ambito degli approfondimenti il Municipio ha attentamente considerato la possibilità di ampliare l'area del bagno spiaggia. La proposta di estendere il bagno spiaggia in corrispondenza del mappale no. 313, sulla sponda destra della Vadina, non trova un consenso da parte del Cantone poiché da una parte non è dimostrata la necessità e d'altra parte comporterebbe una perdita di un'importante superficie agricola. Ad una più attenta analisi il Municipio ritiene effettivamente che un ampliamento del bagno spiaggia in corrispondenza del mappale no. 313 non è attualmente un obiettivo prioritario. Ma non va nemmeno dimenticato che in base allo studio di fattibilità sulle rive in corrispondenza del delta della Vadina è stato ipotizzato un intervento di valorizzazione naturalistica con apporto di materiali idonei il che permetterà una estensione del delta, quindi dell'area disponibile per lo svago al lago. Sostanzialmente l'area del bagno spiaggia, fatta eccezione per una piccola parte in sponda sinistra della Vadina, corrisponde al delta e alle rive naturali sulle quali non sono previsti interventi infrastrutturali. In questo contesto la proposta in corrispondenza della sponda destra conferma l'assegnazione del mappale no. 313 alla Zona agricola come attualmente in vigore.

In corrispondenza del comparto sulla sponda sinistra della Vadina, il Municipio ritiene che sia opportuno valorizzare le attività esistenti nell'ambito di una gestione coordinata dei diversi servizi esistenti. In tal senso il Piano particolareggiato assegna al ristorante una funzione centrale di servizio sia al campeggio sia al bagno pubblico. Una riedificazione dell'attuale piccolo edificio del lido non pare opportuna nella misura in cui essa è praticamente a filo del corso d'acqua e condizionata dal posteggio sovrastante.

La realizzazione di una struttura per il lido in quel punto comporterebbe interventi importanti. Il Dipartimento del Territorio ha inoltre segnalato che la struttura è all'interno della fascia di rispetto dai corsi d'acqua. Una ubicazione alternativa su suolo comunale non è di facile individuazione. In questo contesto pare quindi più che giustificato che il ristorante diventi l'elemento di servizio anche per il bagno pubblico; questo è evidentemente valido anche per il campeggio.

Il Piano particolareggiato prevede l'istituzione di una zona per il tempo libero. A rafforzamento dell'obiettivo di valorizzazione turistica/ricreativa del comparto è prevista la possibilità di riedificare il ristorante nel rispetto dell'ingombro massimo stabilito dalle linee di arretramento definite nel Piano delle Zone. L'altezza massima è stabilita in m 205.00 s.l.m. alla gronda e m 207.00 s.l.m. al colmo. In tal senso, e contrariamente a quanto asserito nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale, va segnalato che l'altezza prevista per il nuovo edificio non è sicuramente fuori scala rispetto alla situazione del luogo. La quota della strada è di ca m 197.80 s.l.m. per cui l'altezza massima alla gronda rispetto alla strada sarà pari a ca m 7.20. La linea di arretramento a valle corrisponde al limite della terrazza del ristorante esistente al cui piede vi è una quota di ca m 196.70 s.l.m., per cui l'edificio in quel punto potrà avere una altezza massima alla gronda pari a ca m 8.30. Non vanno nemmeno sottovalutate le esigenze operative in particolar modo per quanto riguarda il ristorante che necessita di una altezza dei locali maggiore rispetto agli spazi residenziali.

1.3 Il ristorante, centro tennis e il belvedere-ristorante

Queste strutture sono ubicate in corrispondenza del mappale no. 253, fondo che l'allora Comune di Vira aveva acquistato con il contributo cantonale. Richiamate le richieste cantonali fatte a suo tempo, il Municipio ha voluto verificare tramite un progetto architettonico preliminare la possibilità di mettere in relazione questo fondo con il lago. Va segnalato che questo obiettivo era già stato previsto nell'ambito del Piano particolareggiato originario che prevedeva interventi che garantissero un raccordo tra la quota strada e la riva del lago.

Coscienti che in ogni caso i campi da tennis resteranno attivi per diversi anni, il Municipio ha fatto sviluppare un progetto edificatorio relativo al ristorante che considerasse degli elementi che si raccordassero con il lago. Il progetto è stato assegnato allo studio di architettura Wespi/Romeo/Demuron di Caviano. Va soprattutto ricordato che il progetto di massima non è evidentemente vincolante nel Piano regolatore, ma è servito per definire le regole edificatorie principali e gli obiettivi urbanistici fondamentali.

Il progetto prevede la creazione di un'importante relazione con il lago sia da un punto di vista architettonico sia funzionale. La facciata nord del corpo ristorante si appoggia alla quota della passeggiata al lago e al suo interno sono previsti i collegamenti verticali (rampa scale e lift) che portano alla quota tennis con un'uscita intermedia in corrispondenza della terrazza belvedere che verrà ricavata dall'esistente terrazzo attualmente incolto. In questo modo viene garantita la possibilità di raccordare la quota strada cantonale con la quota lago permettendo quindi l'accesso anche a motulesi.

In relazione alle riserve sollevate dal Dipartimento del Territorio in merito al mantenimento del tennis il Municipio fa rilevare che al momento attuale questa offerta è molto importante ed è un motivo di attrattività del luogo. Infatti la Società del tennis organizza diversi eventi sia sportivi sia ricreativi coinvolgendo in particolare anche i ragazzi, il che porta naturalmente al coinvolgimento anche dei genitori. Un raccordo orografico diretto con il lago non è evidentemente ipotizzabile poiché comporta un sostanziale cambiamento dell'impianto urbanistico e paesaggistico.

La proposta pianificatoria per contro individua la relazione con il lago attraverso il corpo di collegamento che permette di raccordare pedonalmente la quota tennis con il porto. La valorizzazione del terrazzo intermedio esistente previsto dalla studio preliminare è a sua volta una misura che rafforza il collegamento visivo verso il lago. In questo modo il Municipio ritiene di aver ottemperato alle condizioni stabilite per l'accesso al sussidio cantonale nell'ambito dell'acquisto fatto a suo tempo.

In relazione alla sostenibilità del progetto pare prematuro a questo momento entrare in maggiori dettagli. Lo studio preliminare ha permesso di stabilire le condizioni edificatorie. Il concorso di progetto permetterà poi di stabilire con maggiore precisione i costi e il relativo finanziamento dell'opera.

1.4 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, la cui ubicazione è particolarmente centrale poiché permette di raggiungere attraverso vie esistenti, in modo comodo, il centro del villaggio e non è conflittuale con la balneazione ritenuto che in quel punto non vi è praticamente riva naturale. Il Regolamento edilizio precisa in ogni caso le condizioni per la realizzazione dell'attracco.

1.5 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 particolarmente disordinata a seguito della realizzazione di posteggi di diversa natura e fattezze, senza dimenticare le siepi che impediscono una prospettiva sul lago.

Questa fascia è stata oggetto di particolari riflessioni. Si è soprattutto ipotizzata la possibilità di concedere la realizzazione di posteggi nel rispetto di tipologie unitarie. Un'ulteriore variante considerava la possibilità di realizzare un posteggio pubblico permettendo quindi di riordinare gli stalli.

Tutte queste proposte sono venute a cadere alla luce della necessità di un riordino paesaggistico, ma anche in relazione al previsto marciapiede ciclopedonale, per cui, per questioni di sicurezza, devono essere evitate il più possibile manovre veicolari in corrispondenza dello spazio destinato al traffico lento.

Lungo questa fascia è operativo un attracco di servizio al cantiere nautico Santomauro. Nell'ambito delle diverse valutazioni era stato ipotizzato che questo attracco potesse essere di servizio anche al campo boe. E' risaputo che i campi boe generano disordine lungo le rive che diventano i depositi dei piccoli natanti necessari per accedere alla boa. Attrezzare la riva per il deposito di questi natanti non è di facile soluzione. Gli spazi per la posa di rastrelliere come pure la condivisione dell'uso dei natanti da parte degli utenti non è di facile attuazione. Inoltre, in base al piano di riordino allestito nell'ambito del progetto del porto, resteranno ancora diversi campi boe per cui il tema andrà affrontato in modo unitario per tutta la fascia litoranea coinvolgendo anche l'Autorità cantonale che comunque è il concessionario delle boe.

Queste considerazioni hanno di conseguenza portato il Municipio a rinunciare all'ipotesi di utilizzare l'attracco privato per la gestione delle boe.

Attraverso la delimitazione di una zona degli spazi liberi (art. 18LPT) si vuol rafforzare la funzione di stacco tra la strada cantonale e la riva del lago.

2. LA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO GABBI/POZZASC/RAGNO

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 di interesse pubblico, ma mantiene ancora un suo fascino, in particolare lungo la sponda del fiume.

La conformazione pianeggiante della sponda sinistra e l'ubicazione piuttosto periferica ha favorito la realizzazione di strutture pubbliche che evidentemente non erano ubicabili altrove.

Si pensi in particolare alla stazione di pompaggio dell'acqua potabile che non poteva trovare posto altrove in relazione al progetto generale di potenziamento dell'acquedotto comunale, peraltro riconosciuto dal Cantone nell'ambito del PCAI.

Ad onor del vero nell'ambito degli studi era stata valutata la possibilità di organizzare un ecocentro, ma poi questa ipotesi è venuta a cadere poiché non si è ritenuto opportuno "caricare" ulteriormente questo comparto con strutture e flussi di traffico.

Da un punto di vista formale questo comparto, fatta eccezione per le strutture pubbliche, viene destinato ad area di svago a carattere generale. In corrispondenza del Grotto Ragno viene delimitata una zona degli spazi liberi fuori zona edificabile che permette il mantenimento degli edifici esistenti. Più controversa è stata invece la proposta relativa alla Zona degli orti sulla sponda destra della Vadina. In base al Piano regolatore 1985 questo comparto è assegnato alla Zona edificabile.

Il mantenimento di questo comparto nella Zona edificabile è stato oggetto di importanti riflessioni. Innegabilmente il comparto presenta una parte ancora naturalisticamente interessante. Infatti in questo comparto troviamo orti terrazzati su strutture murarie a secco. Andava di conseguenza individuata una soluzione che da una parte permettesse una certa edificazione e d'altra parte fossero mantenute quelle strutture che caratterizzano il comparto.

L'ipotesi di imporre un Piano di quartiere non aveva evidentemente risvolti pratici per la complessità della procedura e in particolare per la ricerca del consenso tra i diversi proprietari.

La proposta prevede una sovrapposizione di destinazioni. Da una parte il comparto viene assegnato alla Zona residenziale molto estensiva (Indice di sfruttamento massimo 0.3), quindi in tal senso viene risposto positivamente alle richieste cantonali. Alla Zona residenziale viene sovrapposta una Zona di protezione del paesaggio. Questa sovrapposizione rafforza gli obiettivi di mantenimento delle strutture tipologiche tradizionali anche nell'ambito di nuove costruzioni.

D'altra parte la Zona di protezione del paesaggio corrisponde ad un contesto che tocca anche la sponda sinistra della Vadina per cui per ragioni di coerenza territoriale anche il versante in sponda destra deve essere parte della Zona di protezione. La protezione giustifica anche la scelta di non prevedere la realizzazione di strade di urbanizzazione per cui non sarà possibile l'accesso veicolare. Il relativo fabbisogno di posteggi sarà soddisfatto nell'ambito del previsto posteggio in corrispondenza del comparto cantiere nautico. Il relativo fabbisogno di posteggi sarà soddisfatto nell'ambito del previsto posteggio in corrispondenza del comparto cantiere nautico. Contrariamente a quanto segnalato dal Dipartimento del Territorio è senz'altro sostenibile ubicare i posteggi fuori dal quartiere quando misure di protezione paesaggistica lo giustificano. Si ricorda in tal senso analogia proposta, difesa dal Tribunale Amministrativo cantonale, a S. Abbondio in località "Pianello".

Il fabbisogno di posteggi per le nuove costruzioni può essere soddisfatto nell'ambito di un posteggio pubblico. E questo in ragione del fatto che la realizzazione di una strada di servizio comporterebbe un impatto notevole sul paesaggio.

Tra le due sponde è prevista una passerella che 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.

3. GLI INSEDIAMENTI

3.1 Il nucleo storico e la zona di completazione del nucleo

L'impianto del nucleo storico è l'elemento forte degli insediamenti. Come segnalato in precedenza nelle analisi esso è ancora ben conservato, in particolare nella sua parte a valle della strada cantonale; più compromesso nella parte a monte dove comunque rileviamo alcuni edifici ancora di particolare valore storico (case Gilardi). 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. Queste peculiarità derivano da una qualità di vita significativa che trova una sua energia anche nella qualità urbanistica e architettonica degli edifici. Detto questo, Vira è stato di conseguenza ritenuto un nucleo di protezione Grado I, secondo la tipologia di classificazione dei nuclei storici del Gambarogno (vedi variante al Piano regolatore generale). In relazione alla 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.

Il comparto è particolarmente delicato nella misura in cui esso presenta quote e morfologia diversificate. In particolare l'edificio in corrispondenza del mappale no. 250 è ubicato sulla strada cantonale, quindi ad una quota inferiore rispetto agli altri edifici che si pongono ad una quota analoga a quella del nucleo principale, più elevata. D'altra parte l'edificio sul mappale no. 250 rappresenta il limite storico del nucleo verso Ovest, ritenuto che il cantiere nautico, ex tessitura, è stato costruito successivamente.

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

3.2 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 situazioni che sono state al centro dell'attenzione corrispondono al cantiere nautico in entrata al nucleo da Ovest e l'attuale posteggio pubblico presso la sede dell'Ente turistico in entrata Est.

Richiamati gli obiettivi di riqualifica e di valorizzazione delle potenzialità residenziali e di riordino dei posteggi, il Municipio ha voluto testare progettualmente la possibilità di edificare stabili abitativi nel cui ambito fosse possibile rispondere al fabbisogno di posteggi evidenziato nel calcolo del fabbisogno. Le due ubicazioni sono infatti ideali (ai confini del nucleo) per la realizzazione di posteggi, ma non era evidentemente pensabile che la risposta alle esigenze di stalli si limitasse alla delimitazione di un posteggio che avrebbe comportato la perdita di fondi significativi per la residenza e impatti paesaggistici notevoli.

I progetti preliminari sono stati elaborati dallo studio di architettura Wespi/De Meuron/Romeo e hanno evidenziato l'effettiva possibilità di abbinare una struttura residenziale con posteggi pubblici, possibilità già proposta nell'ambito del progetto originario.

- Per quanto riguarda l'edificazione in corrispondenza dell'attuale posteggio presso l'Ente turistico, il Comune potrà di conseguenza raggiungere in modo unitario due obiettivi significativi: riorganizzare i posteggi pubblici e assumere un ruolo attivo nella promozione della residenza primaria. Da un punto di vista formale questo fondo viene caratterizzato quale Zona edificabile di interesse comunale (ZEIC) per la quale vengono predisposti impianti planovolumetrici analoghi a quelli stabiliti per le zone edificabili adiacenti.

Il Municipio pone molta attenzione alla possibilità di realizzare appartamenti primari. Oltre ogni studio e verifica sul fabbisogno, il Municipio ritiene fondamentale che a Vira sia promossa la residenza primaria anche grazie allo stimolo della mano pubblica. Come già segnalato a varie riprese Vira è il centro socioeconomico del Comune. La crescita della residenza primaria è fondamentale per mantenere e promuovere nel futuro questa centralità. L'ubicazione prevista è particolarmente significativa, centrale rispetto al villaggio e alla fermata del trasporto pubblico. In pochi minuti si raggiunge anche la stazione ferroviaria. D'altra parte il comparto tra la strada cantonale e la ferrovia permette una intensificazione delle possibilità edificatorie nell'ambito di fondi facilmente costruibili rispetto alla parte collinare.

La riedificazione del fondo occupato dal cantiere nautico ha invece necessitato un approccio più sensibile per la posizione del fondo in rapporto al nucleo storico. Il progetto preliminare ha evidenziato la necessità di allineare la costruzione sulla strada evitando però, su richiesta del Municipio, l'edificazione di una stecca continua a volume unico. Il progetto ha evidenziato un possibile scenario edificatorio composto da un edificio articolato nelle volumetrie e delle rotture dell'allineamento che permette la realizzazione di slarghi arredati lungo la strada cantonale. Rispetto allo studio preliminare considerando le osservazioni dipartimentali e quelle pervenute nell'ambito del deposito pubblico degli atti, il Municipio ha deciso di rinunciare alla realizzazione di un edificio emergente in corrispondenza del limite Ovest del comparto. L'impatto volumetrico per rapporto alla skyline prevalente è parso eccessivo.

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.

3.3 La Zona residenziale/turistica

All'entrata Est, a valle della strada cantonale, viene proposta una Zona a scopo residenziale turistica. E' pur vero che la normativa così come proposta per quanto riguarda le funzioni ammesse non si diversifica rispetto alle altre Zone residenziali all'interno delle quali sono pure ammesse strutture ricettive. 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 rientrano nell'ambito della Legge sulle residenze secondarie alla luce anche del fatto che in corrispondenza dell'attuale garage vi sono importanti possibilità edificatorie. Che la zona abbia una predisposizione all'albergheria è evidente per la sua posizione verso il lago. D'altra parte sul fondo adiacente vi era già una struttura alberghiera poi trasformata in residenze secondarie, trasformazione che è stata possibile poiché questa specificità non era protetta pianificatoriamente. Da un punto di vista edificatorio l'edificabilità del comparto viene arretrata dal lago limitatamente al terrazzo quota strada. In tal senso la conformazione dei fondi non comporta perdita di potenzialità costruttive. Al fine di garantire una scalarità dei volumi edificati, alla Zona viene assegnata un'altezza massima di m 12.00, un piano in meno rispetto a quanto previsto a monte della strada cantonale. Si segnala infine che all'interno del comparto è individuato un complesso di edifici contigui di particolare pregio paesaggistico che merita di essere salvaguardato.

3.4 La Zona residenziale estensiva speciale

Comprende alcuni fondi lungo il lago, ad Est, recentemente edificati. Ad onor del vero va segnalato che questi fondi sono parte di tutte le Zone edificabili lungo il lago del Gambarogno non approvate dal Consiglio di Stato in sede di revisione PR. In questa procedura viene sostanzialmente ripreso quanto previsto dal PR 1985 pur riconoscendo che il tema non è ancora stato affrontato almeno per quanto riguarda la definizione di regole relative agli atteggiamenti che si renderanno necessari adottare per la sistemazione dei fondi in relazione alla passeggiata a lago e alla valenza naturalistica delle rive. Questi affinamenti saranno affrontati nell'ambito della variante generale che farà seguito allo studio di fattibilità passeggiata a lago e valorizzazione delle rive.

3.5 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.

3.6 La Zona residenziale semi-intensiva

Comprende il comparto lungo la strada cantonale dalla ferrovia, direzione Fosano, compreso nel Piano particolareggiato, ma per il quale non sono previsti obiettivi particolari per cui alla zona viene assegnata la destinazione del comparto limitrofo con il vincolo di residenza primaria. Le densità edificatorie corrispondono a quelle già in vigore nell'ambito del PR1985, in particolare l'indice di sfruttamento non viene aumentato.

4. LE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO

4.1 Gli edifici pubblici

In linea generale non sono previsti nuovi edifici pubblici o ampliamenti di quelli già esistenti. Nel dettaglio ci si limita a segnalare che per quanto riguarda il Palazzo scolastico 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, sempre allo stesso scopo, ma evidentemente riprendendo tipologie architettoniche più consoni al nucleo.

4.2 Le attrezzature pubbliche

Il PP2 conferma sostanzialmente l'ubicazione delle infrastrutture pubbliche esistenti. Particolarmente complessa è stata l'ubicazione del centro raccolta dei rifiuti domestici. Ipotizzato in un primo momento in corrispondenza del piazzale prima del ponte ferroviario, si è poi dovuto individuare un altro sito poiché gli spazi di manovra dei mezzi di evacuazione erano limitati. Una seconda ipotesi ha considerato il comparto oltre il ponte ferroviario, dopo il Grotto Ragno, ubicazione esclusa poiché comportava un aumento di traffico all'interno di un comparto delicato dal punto di vista paesaggistico.

Nell'impossibilità di individuare soluzioni alternative, il Municipio ha deciso di mantenere l'attuale ubicazione ad Ovest del Cimitero. Tutti concordi che la situazione è particolarmente delicata, ma grazie all'interramento dei cassonetti un certo miglioramento della situazione sarà senz'altro possibile.

5. LA RIORGANIZZAZIONE DEI POSTEGGI

Il calcolo del fabbisogno ha evidenziato un ammanco di 91 stalli. Il calcolo è stato eseguito considerando lo stato di fatto prima delle misure di riordino pianificatorie.

5.1 Il calcolo del fabbisogno

- **Stato attuale** (Ing. F. Allievi)

Totale fabbisogno calcolato 453

Posteggi privati esistenti → 262

Posteggi pubblici esistenti → 100

Totale posteggi esistenti 362

Posteggi mancanti 91

- **Posteggi che vengono toccati con la pianificazione per cui in una prima fase vengono eliminati**

Posteggi pubblici

Posteggio ETG → 17

Posteggio strada cant. scuole → 5

Posteggio Cimitero → 7

Posteggio Lido → 6

Posteggio Vadina → 20

Posteggio lungo la cantonale ad ovest → 3

Totale posteggi pubblici eliminati 58

Posteggi privati

Posteggio ETG, parte privata	→	16
Posteggio nel nucleo	→	6
Posteggi Sto Mauro	→	<u>3</u>
Totale posteggi privati eliminati		25
Totale posteggi pubblici e privati toccati dalla pianificazione		83

• **Fabbisogno**

Posteggi mancanti sulla base della situazione esistente (Ing. F. Allievi)	→	91
Posteggi toccati dalla pianificazione da rilocalizzare	→	<u>83</u>
Totale posteggi necessari		174

5.2 I posteggi previsti

La riorganizzazione dei posteggi prevede quanto segue:

• **Il posteggio coperto per 30 stalli, Zona edificabile di interesse comunale**

Il posteggio coperto P9 per 30 stalli, nell'ambito della Zona edificabile di interesse comunale, corrisponde all'attuale posteggio comunale presso la sede dell'Ente turistico. Come già segnalato in precedenza il posteggio viene ricavato nell'ambito della costruzione di un edificio di appartamenti primari. Da un punto di vista progettuale gli stalli vengono ricavati nello zoccolo della costruzione nel quale trovano pure posto i parcheggi degli appartamenti.

• **Il posteggio per 63 stalli, in corrispondenza del cantiere nautico**

Il posteggio coperto viene ricavato nell'ambito della prevista nuova costruzione in corrispondenza dell'attuale cantiere nautico. Anche per questo caso il posteggio viene ricavato nello zoccolo della costruzione.

• **Il posteggio per 18 stalli lungo la Vadina**

Il posteggio P11, già esistente lungo la Vadina, viene mantenuto e riorganizzato per un totale di 18 stalli. Esso viene arretrato dal filo di sponda della Vadina per consentire la realizzazione del percorso pedonale che segue tutto l'argine fino al Pozzasc.

• **Il posteggio per 27 stalli ad Est del cimitero**

Il posteggio P7, per una capienza di 27 stalli ad Est del Cimitero, viene mantenuto.

• **Il posteggio per 22 stalli presso l'ex Palazzo comunale**

Il posteggio P8 è stato recentemente riorganizzato e arredato, viene confermato e ha una capienza di 22 stalli. In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio ipotizzava l'interramento dei posteggi. Orbene questa possibilità venne già verificata a suo tempo giungendo alla conclusione che per questioni di inserimento e costi l'interramento dei posteggi non fosse sostenibile. Intanto va segnalato che l'interramento del posteggio utilizzando l'attuale accesso comporta la formazione di rampe particolarmente impattanti. Le geometrie necessarie delle rampe comportano la necessità di invadere non solo l'attuale sedime dei posteggi, ma anche l'area del tennis senza dimenticare l'importante perdita di spazio utile per gli stalli. Altra ipotesi consisteva nella realizzazione di posteggi sotto il tennis il cui accesso sarebbe stato possibile utilizzando la strada di accesso ai posteggi interrati dell'ex Vira Lago al mappale no. 250.

Questa strada sarebbe stata prolungata andando a costruire un autosilo sotto il tennis. Ritenute le evidenti difficoltà di individuare un accordo con i privati attraversati da una strada con funzione pubblica questa soluzione comportava costi importanti poco proporzionati rispetto alle esigenze di riqualifica del comparto. D'altra parte va ricordato che in più occasioni il posteggio assume comunque la funzione di piazza nella misura in cui vi vengono organizzati diversi eventi.

In base alle proposte vengono di conseguenza predisposte aree di parcheggio per un totale di 160 stalli rispondendo quindi al calcolo del fabbisogno stabilito in 174 posteggi.

Ma al di là del calcolo va sottolineata la posizione molto interessante dei due posteggi P6 e P9 ubicati in corrispondenza dell'entrata Ovest e Est del centro storico. Questi posteggi potranno di conseguenza essere destinati alla lunga durata, mentre ad esempio il posteggio al centro sarà di corta durata a servizio dei commerci esistenti.

5.3 I percorsi pedonali

I percorsi pedonali collegano i diversi avvenimenti all'interno di 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 certa 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. Questo percorso è particolarmente importante poiché permette di collegare direttamente il posteggio comunale con la Zona residenziale degli orti inaccessibile veicolarmente.

Nel merito dei percorsi lungo la riva del lago richiamiamo quanto segnalato in precedenza.

6. I BENI CULTURALI E IL PERIMETRO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Particolare attenzione è stata assegnata alla raccolta delle informazioni e all'allestimento dell'inventario dei beni culturali di particolare valore. Questo è stato fatto con la collaborazione dell'Ufficio dei beni culturali e con il rilievo sul terreno.

I valori culturali protetti hanno una valenza locale; non sono stati rilevati beni di importanza cantonale. A tale riguardo va richiamato che nell'ambito degli studi ancora elaborati dall'ex Comune di Vira Gambarogno era stata ipotizzata la possibilità che il complesso della casa Gilardi ai mappali no. 232/233, arricchito dalla facciata dell'edificio tardomedievale (mappale no. 232) dipinta con cornici, scritte e decorazioni architettoniche in cui spicca una Madonna col Bambino fra due Santi in grandezza naturale, fosse ritenuto un bene culturale di valenza cantonale.

Questo affresco venne segnalato nell'ambito dell'esame preliminare e aveva avuto come conseguenza un coinvolgimento dell'Ufficio dei beni culturali che successivamente ha fatto elaborare delle perizie che hanno evidenziato l'importanza dell'opera d'arte. Evidentemente questa importante opera ha permesso di rivalutare tutto il contesto delle case Gilardi dove troviamo, assieme alla costruzione con la facciata decorata, un altro edificio seicentesco al quale si accede attraverso un portale che potrebbe risalire all'ultimo quattrocento. In questo modo tutto il complesso della casa Gilardi viene protetto quale bene culturale. Recentemente purtroppo l'Ufficio dei beni culturali ha comunicato al Municipio che nemmeno il dipinto potrà essere annoverato quale bene di valenza cantonale. Si deve però ricordare che l'accesso a finanziamenti cantonali per interventi di restauro sono possibili anche per i beni di valenza comunale.

Ma il nucleo storico di Vira è ricco di altri beni di particolare rilievo e importanza locale. Oltre alla chiesa parrocchiale e a quella patriziale vi sono l'antico convento francescano in corrispondenza del mappale no. 276 e una casa a carattere borghese del 700 sul mappale no. 298. Sono inoltre protetti i portali e le fontane e la scultura esistente sotto il portico dell'asilo. Su indicazione dell'Ufficio dei beni culturali viene inserito tra i beni protetti il ponte ferroviario sulla Vadina.

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

Coerentemente con quanto previsto nell'ambito della revisione del Piano regolatore generale l'intervento pubblico per la conservazione dei beni culturali è prevista solo nei casi in cui l'impegno finanziario per il proprietario sarà troppo oneroso.

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

7. LE ZONE E GLI ELEMENTI DI PROTEZIONE

Il Piano particolareggiato segnala inoltre le seguenti Zone ed elementi di protezione.

7.1 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.

Questo versante, già geologicamente instabile, necessita di interventi di consolidamento attraverso una gestione forestale coerente con gli obiettivi di premunizione.

L'attraversamento della "Vadina" in località "Gabbi" verrà realizzato con un ponte in legno che sarà posato senza la necessità di dover realizzare manufatti importanti. In tal senso non si rende quindi necessario procedere con un dissodamento.

7.2 La Zona agricola

La Zona agricola che concerne il mappale no. 313 e 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. Si richiama a tale riguardo l'incarto specifico.

7.3 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. Si segnala che recentemente sono stati eseguiti dei lavori di valorizzazione del corso d'acqua dal ponte stradale verso monte e questo per favorire la risalita dei pesci. Si ricorda che interventi di rinaturazione dei corsi d'acqua non necessitano di una base pianificatoria.

7.4 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.

Va qui rilevata l’importanza della Zona di protezione del paesaggio che comprende un settore unitario ancora essenzialmente naturale che va dalla Zona della foce con le sue rive naturali fino al “Pozzon”. La protezione permette di mantenere integre importanti componenti naturalistiche e paesaggistiche quali i corsi d’acqua, le rive del lago e le strutture agricole tipiche della zona.

Si richiama inoltre l’importante funzione del mappale no. 313 la cui assegnazione alla Zona agricola permette di rafforzare l’emergenza monumentale del nucleo storico. Questo tema è stato ampiamente trattato nell’ambito della stesura della variante che è stata oggetto di approvazione cantonale il 17 marzo 2009.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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 dovuti 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.

8. I COSTI DELLE OPERE

8.1 L'art. 24 della Legge sullo sviluppo territoriale

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”*.

Giustamente la Legge sullo sviluppo territoriale relativizza la portata del tema relativo agli investimenti e al programma di realizzazione delle opere. Va soprattutto segnalato come sia attualmente piuttosto difficile valutare i tempi di realizzazione poiché le opere previste dal Piano particolareggiato devono rientrare nell'ambito di un Piano finanziario. Il Piano finanziario deve essere allestito entro un anno dall'inizio della legislatura. Quello a cui attualmente si fa riferimento esaurirà la sua funzione nel 2021 e non può evidentemente ancora considerare quanto previsto dal PP la cui approvazione da parte del Consiglio di Stato avverrà nel 2020. Vanno poi considerate tutte le procedure necessarie e i tempi realizzativi delle opere per cui la prioritizzazione delle opere potrà essere affrontata solo nel Piano finanziario 2021-2025.

8.2 I costi delle opere previste dal Piano particolareggiato

I valori riportati devono essere considerati di grande massima e andranno approfonditi successivamente nell'ambito dell'affinamento dei singoli progetti.

8.2.1 Il posteggio pubblico, 60 stalli, mappale no. 252

Il posteggio pubblico viene ricavato nell'ambito della costruzione di un edificio di appartamenti privati. Il costo dei posteggi è stimato in Fr. 3'000'000.00 e saranno finanziati in parte con i contributi di miglioria.

8.2.2 La Zona edificabile di interesse comunale e posteggio pubblico, mappali no. 213 e 214

E' stato stimato un costo complessivo di ca Fr. 10'000'000.00 di cui ca Fr. 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.

8.2.3 L'edificio comparto tennis, mappale no. 253

Lo studio preliminare ha stimato dei costi dell'opera per un valore di Fr. 3'000'000.00. Esso comprende opere che dovranno autofinanziarsi come pure opere di interesse generale a carico del Comune, come ad esempio il collegamento verticale alla riva del lago. Eventuali ulteriori finanziamenti non sono al momento quantificabili.

8.2.4 La passeggiata a lago, mappale no. 313

La realizzazione della tratta lungo il mappale no. 313 è stimata per un importo di Fr. 200'000.00. Al momento attuale non sono definibili eventuali sussidiamenti.

8.2.5 La passerella sulla Vadina, località Ragno

La realizzazione della passerella pedonale e la completazione del sentiero fino a Via al Sentée dal Murin è stimabile in Fr. 200'000.00. Al momento attuale non sono definibili eventuali sussidiamenti.

8.2.6 La strada ciclopedonale verso Ovest

L'opera è considerata nel PALoc3; il progetto è in fase di allestimento per cui al momento attuale non sono conosciuti i costi relativi alla tratta all'interno del Piano particolareggiato.

8.2.7 L'attracco temporaneo

Per questo intervento si stima un costo di Fr. 300'000.00.

8.2.8 L'interramento raccoglitori rifiuti

Sulla base di interventi analoghi progettati e realizzati l'interramento dei contenitori dei rifiuti presso il cimitero è stimato per un importo di Fr. 150'000.00.

8.2.9 Le altre opere

Ritenuto che l'area del Piano particolareggiato è completamente urbanizzata tutti gli altri interventi sono da considerare nell'ambito della normale gestione del territorio.

9. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Nel rispetto delle procedure di Legge il Municipio ha sottoposto il progetto del Piano particolareggiato al Dipartimento del Territorio che in data 06 Febbraio 2018 ha comunicato il proprio esame preliminare.

La risposta ad alcune riserve sollevate dal Dipartimento sono già state descritte nei capitoli precedenti. In questa sede è però importante esprimere alcune considerazioni, in particolare per quanto riguarda l'aumento della contendibilità insediativa dovuta all'aumento delle possibilità edificatorie previste dal Piano particolareggiato. Intanto va segnalato che la scheda del Piano direttore R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle Zone edificabili" introduce il principio dello sviluppo centripeto di qualità. Riprendiamo qui di seguito gli elementi principali della scheda di Piano direttore:

Indirizzi

Lo sviluppo centripeto di qualità

Lo sviluppo insediativo del Cantone è declinato in funzione del Modello territoriale, illustrato nella scheda R1, secondo i seguenti indirizzi:

- a. Le Zone edificabili comunali devono essere dimensionate secondo gli obiettivi di sviluppo all'orizzonte di 15 anni, stabiliti in funzione della crescita auspicata a livello locale, regionale e cantonale.*
- b. La qualità abitativa e di vita va incrementata attraverso misure volte a garantire sufficienti spazi liberi e verdi, l'offerta di servizi e di luoghi d'aggregazione, un senso di identità e appartenenza al territorio, una mescolanza generazionale e sociale (data anche da alloggi economicamente sostenibili), un senso di sicurezza nei quartieri, la mescolanza delle funzioni.*
- c. Gli spazi pubblici e le aree verdi vanno interconnessi, valorizzati e promossi quale trama per la definizione delle costruzioni e come elementi indispensabili alla qualità di vita.*
- d. La crescita di popolazione e posti di lavoro va affrontata attraverso uno sfruttamento più efficace e razionale delle Zone edificabili esistenti, in particolare con la mobilitazione e il riordino delle riserve (terreni sotto sfruttati e terreni liberi).*

- e. *La priorità d'intervento nella mobilitazione delle riserve va posta nei luoghi strategici (cioè ben allacciati al trasporto pubblico, dotati di servizi e infrastrutture alla popolazione e all'economia, lungo i principali assi stradali urbani e nei centri), nel rinnovamento o nella sostituzione degli edifici esistenti, nella riqualifica urbanistica di quartieri vetusti e nella riconversione e recupero di aree dismesse.*
- f. *L'incremento delle potenzialità edificatorie è ammesso nei luoghi strategici, nella misura in cui il potenziale del riordino e della mobilitazione delle riserve non fosse sufficiente per conseguire gli obiettivi di sviluppo e solo se l'incremento è compatibile con la corretta capacità complessiva delle Zone edificabili, con gli obiettivi di qualità urbanistica e con la funzionalità delle infrastrutture di urbanizzazione.*
- g. *La riduzione delle potenzialità edificatorie, va perseguita nei luoghi che, per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, sono inadatti all'edificazione, si prestano manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) e nei luoghi sensibili, dove le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi d'inserimento paesaggistico (ad esempio nei pressi di nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi).*
- h. *Lo sviluppo e l'aumento della densità insediativa è coordinato con la salvaguardia e la promozione di alloggi a pigione sostenibile, tenendo conto del Piano cantonale dell'alloggio. La trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie va regolata nelle località.*

Il progetto di Piano particolareggiato considera sostanzialmente gli indirizzi della scheda del Piano direttore. In particolare la proposta prevede la promozione e la valorizzazione degli spazi pubblici, in particolare sono consolidati la fruizione pubblica delle rive del lago attraverso la realizzazione di percorsi e passeggiate e la realizzazione, ad esempio, di attracchi temporanei. Lo studio di fattibilità per il comparto tennis ha evidenziato la possibilità di rafforzare il collegamento tra il villaggio e il lago a tutto vantaggio di una migliore qualità di vita generale. Vira è da considerare un luogo strategico per lo sviluppo socioeconomico del Comune, In tal senso si giustifica l'incremento delle potenzialità edificatorie ritenuto che il Piano particolareggiato intende mobilitare importanti riserve edificatorie, ad esempio in corrispondenza del cantiere nautico Santomauro e dell'attuale posteggio presso l'Ente turistico. Senza dimenticare infine la volontà di promuovere alloggi primari così come previsto in corrispondenza dell'attuale posteggio presso la sede dell'Ente turistico. Il comparto è peraltro urbanizzato e servito dai trasporti pubblici per cui in conclusione un incremento delle potenzialità edificatorie è più che giustificato e coerente con quanto stabilito dalla scheda del Piano direttore cantonale. D'altra parte lo stesso Dipartimento nelle sue conclusioni segnala come vi siano i presupposti per il prelievo dei contributi dovuti al plusvalore derivanti da incrementi delle potenzialità edificatorie. Questo significa implicitamente che quanto previsto dal progetto pianificatorio è coerente con quanto stabilito dal Piano direttore cantonale.

10. II DEPOSITO DEGLI ATTI

Il progetto di Piano particolareggiato è stato presentato durante una serata pubblica (18 settembre 2018) ed è stato esposto presso l'UTC per 30 giorni.

Al Municipio sono pervenute 5 osservazioni da parte dei privati che in generale hanno apprezzato il lavoro svolto e l'impostazione del progetto pianificatorio.

11. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

11.1 La composizione formale

Il Piano particolareggiato considera le esigenze della Legge sullo sviluppo territoriale ed è composto dalla seguente documentazione:

- il Piano delle Zone 1:1000;
- il Piano dell'urbanizzazione;
- Il Regolamento edilizio;
- la relazione di pianificazione.

● Il Piano delle Zone

Il Piano delle Zone elaborato in scala 1:1000 delimita tutti gli azionamenti e gli elementi di protezione descritti in precedenza secondo quanto stabilito dalla Lst e dalla Direttiva cantonale concernente la digitalizzazione e relativi vincoli della simbolistica.

● Il Piano dell'urbanizzazione e il programma di urbanizzazione

Il Piano dell'urbanizzazione riporta tutti gli elementi necessari all'infrastrutturazione delle Zone edificabili, traffico veicolare e lento, posteggi, trasporti pubblici e infrastrutture di base, rete canalizzazione e acqua potabile. In relazione all'urbanizzazione si conferma che tutto il comparto è servito dalle necessarie infrastrutture di base rete acqua potabile, acque luride e cablaggi di vario genere. In tal senso non sono previsti nuovi investimenti se non quelli di ordinaria amministrazione. Altri investimenti non sono attualmente valutabili, in particolare per quanto riguarda la realizzazione di posteggi nella misura in cui essi sono integrati nell'ambito di progetti edificatori importanti e di cui al momento attuale disponiamo solo di studi preliminari.

Nel caso in esame non viene elaborato il programma di urbanizzazione. Citando la direttiva cantonale Dicembre 2014:

Si ricorda che di principio il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti in ragione, ad esempio, di una modifica della destinazione d'uso della zona.

Pertanto nel PRU non devono essere elencate tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi. Le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel rapporto di pianificazione, come previsto dall'art. 24 Lst.

In relazione a quanto stabilito dall'art. 24 Lst si rimanda al capitolo 7.

● Il Regolamento edilizio

Esso definisce le regole attuative del Piano particolareggiato. Si segnala che nella misura in cui il Piano particolareggiato è elaborato sulla base della Lst non è possibile richiamare le Norme del Piano regolatore generale adottato sulla base della legislazione in vigore a suo tempo (Lst). Le Norme di carattere generale vengono di conseguenza riprese nel Regolamento edilizio così come attualmente in vigore.

C. CONCLUSIONE

Il Piano particolareggiato di Vira Gambarogno rappresenta un tassello importante dell'assetto territoriale di tutto il Comune. E' un centro di servizi che è nato e si è sviluppato nell'ambito di un impianto urbanistico del nucleo storico che ha favorito e stimolato le relazioni tra i cittadini. L'importanza pubblica di questo comparto è stata rafforzata nel tempo anche attraverso diverse manifestazioni e eventi che hanno esaltato questa funzione.

Attraverso il Piano particolareggiato s'intende rafforzare questa vocazione attraverso principalmente interventi di riordino e riqualifica di alcuni spazi pubblici che si prestano a progetti di particolare valore regionale.