



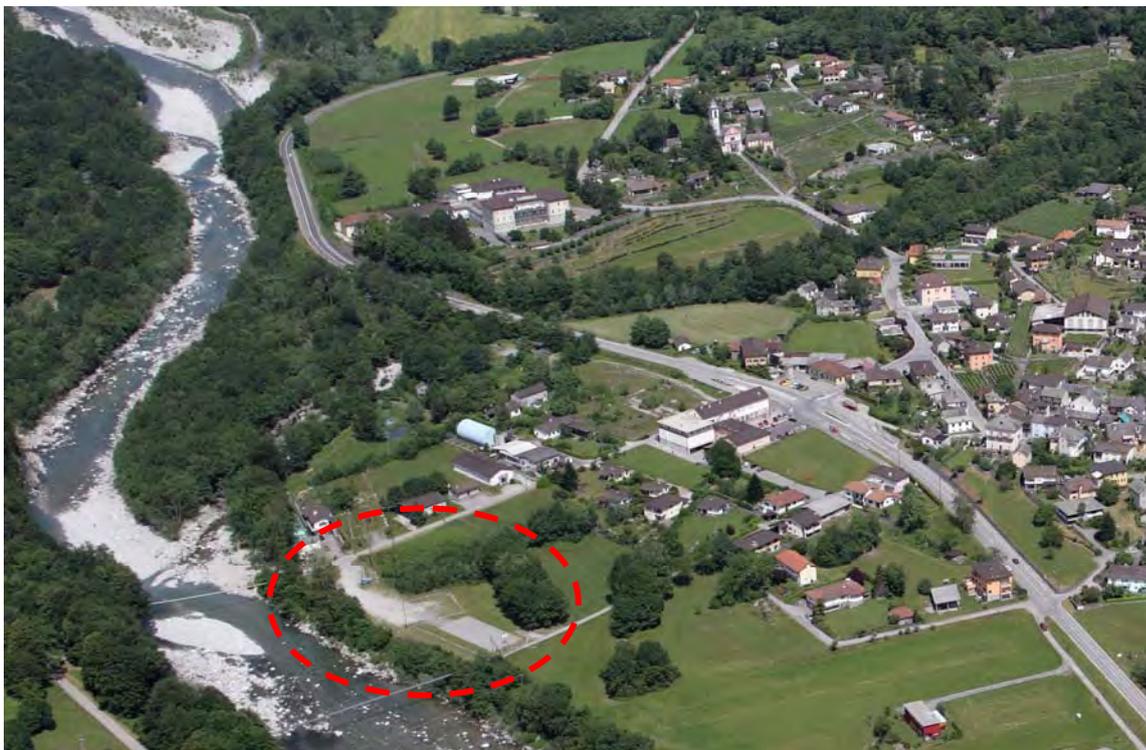
CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 10/2010

Variante di piano regolatore – Sezione di Maggia, “Lüeira – Crosello” Zona “posteggio” e zona “attrezzature pubbliche – area di svago attrezzata”

Egregio signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori consiglieri comunali,

Il Piano Regolatore (PR) di Maggia è stato approvato dal Consiglio di Stato il 19 dicembre 1997 con ris. no 6565. Sono seguite numerose varianti inerenti alcune decisioni sospese dal Consiglio di Stato (CdS) in fase di approvazione del PR, come pure varianti successive.

La presente variante ha lo scopo di sistemare la situazione pianificatoria nei pressi dell’infrastruttura per bagnanti già ampiamente frequentata e più precisamente sui mappali n. 328, di proprietà del Patriziato di Maggia, e 329, di proprietà del Comune di Maggia, al fine di codificare nel PR la situazione di fatto esistente e, in secondo luogo, permettere la realizzazione di un fabbricato di supporto alle attività esistenti al fiume (servizi igienici, deposito, raccolta rifiuti).



Area oggetto della variante.

1. SITUAZIONE ATTUALE E PR IN VIGORE

Nel PR in vigore i due mappali 328 e 329 sono inseriti in zona agricola. Questo però non rispecchia più le esigenze e la realtà di utilizzazione dell’area all’interno della quale si iscrive la variante. In effetti, l’area in questione è in parte sfruttata come posteggio di accesso alla spiaggia ed all’infrastruttura balneare, in parte come area

di gioco. Il parcheggio è in terra battuta, con limiti e organizzazione interna non ben definiti. L'area di gioco è parzialmente pavimentata. Nell'angolo in prossimità dell'accesso alla spiaggia fluviale vi sono alcune installazioni di gioco per bambini e una fontana. Verso i terreni agricoli a monte il comparto oggetto della variante è chiaramente delimitato da una fascia di alberi e siepi.

L'area è attraversata dalla condotta principale ad alta tensione dell'OFIMA, che pone determinate limitazioni per quanto riguarda le possibilità di utilizzo e di edificazione.

È pure da tenere in considerazione la **prossimità del fiume Maggia**, che impone degli **arretramenti alle costruzioni e alle sistemazioni del terreno.**

2. GIUSTIFICAZIONE DELLA VARIANTE

La variante si giustifica – oltre che per la necessità di adeguare il PR alla situazione di fatto esistente, necessità evidenziata nella presa di posizione della Sezione Enti Locali del 14 agosto 2008 su ipotesi di irregolarità nella gestione del precedente Comune di Maggia – per **l'esigenza di sistemare, riordinare e adeguare le strutture di posteggio e di svago alle necessità legate alla fruizione dell'area da parte dei bagnanti e della popolazione locale**, anche per poter avere la possibilità di inserire una nuova eventuale struttura di supporto (servizi igienici, depositi, raccolta rifiuti).

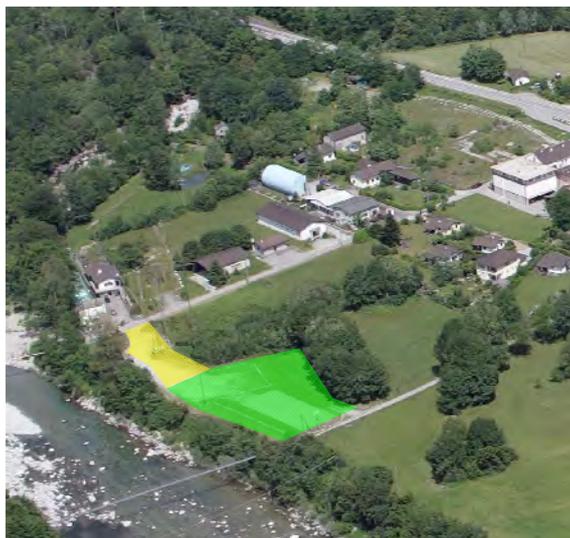
3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

3.1 Delimitazione e organizzazione interna

In concreto la variante consiste nell'**attribuire le parti dei mappali n. 328 e 329 interessate alla variante, in parte alla zona AP 14 "Area di svago", in parte a zona di posteggio.** L'area oggetto della variante copre una superficie di mq 3'125, in parte su proprietà del Comune di Maggia, in parte del Patriziato di Maggia.



Situazione attuale.



Codifica pianificatoria.

In particolare la zona AP "Area di svago" viene delimitata nel settore est più ampio dalle fasce di vegetazione esistenti ed accessibile sia mediante la strada pedonale che conduce alla passerella sul fiume Maggia, sia attraverso la strada di quartiere che scende a lato del centro commerciale esistente.

La zona di posteggio viene delimitata nella parte nord del comparto dalla strada di servizio che ne assicura l'accesso. Questo settore del comparto è attraversato dalla condotta aerea ad alta tensione e per questo motivo è esclusa ogni altra destinazione.

La variante comporta la modifica del Piano del traffico e delle AP-EP e del Piano del paesaggio, nonché dell'Art. 51 "Edifici e attrezzature d'interesse pubblico" delle Norme di attuazione di piano regolatore, art. 51 "Edifici e attrezzature d'interesse pubblico" al quale viene aggiunta l'AP 14 "Area di svago".

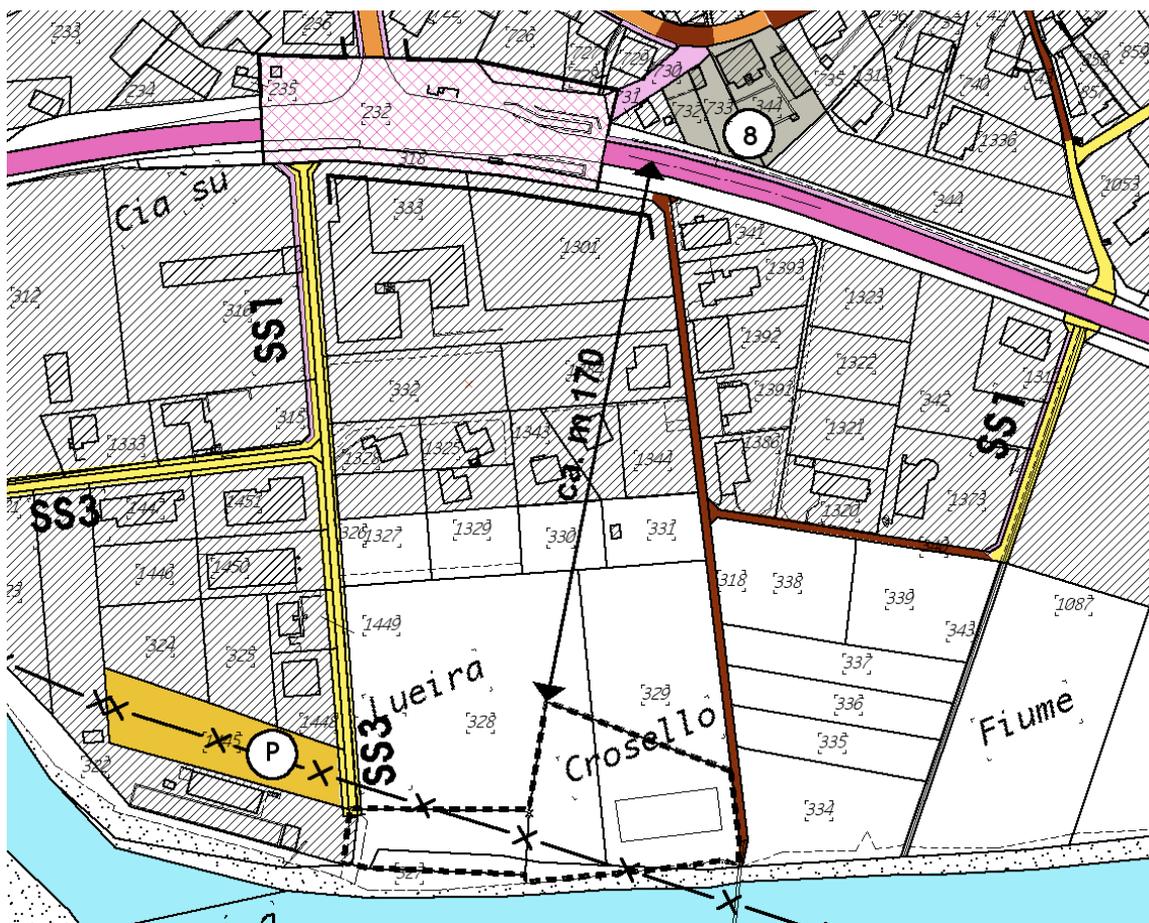
Siccome tali strutture sono sorte dopo l'entrata in vigore della Legge sulla conservazione del territorio agricolo, nel 1990, è richiesto il **compenso agricolo pecuniario** (v. cap. 4).

3.2 Rispetto dei limiti di immissione fonica

Trattandosi di un **nuovo azzonamento**, in base all'**Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF)** del 15 dicembre 1986, **devono essere rispettati i valori di pianificazione per il grado di sensibilità (GS) attribuito alla zona**, in questo caso il grado II.

L'unica fonte di rumore significativa presente nei dintorni è la strada cantonale, con un traffico giornaliero medio (TGM) di 4'700 veicoli, prima dell'intersezione con il centro di Maggia, e con un limite di velocità attuale di 60 km/h, che in futuro potrebbe essere ridotto a 50 km/h.

Da una valutazione eseguita dal Dr. Fabio Breda della EcoControl SA, è stato stabilito che sulla base di questi parametri il limite teorico con terreno pianeggiante e senza edifici, oltre il quale i valori di pianificazione diurni per il GS II sarebbe rispettato, si situa a m 110 dall'asse della strada.



Rispetto alla strada cantonale il punto più vicino della nuova zona si trova ad una distanza di m 170 e ad una quota più bassa, con pendenza verso la parte opposta; inoltre vi sono degli edifici che schermano il rumore.

Il rispetto dei valori di pianificazione per il grado di sensibilità II dell'OIF è quindi ampiamente comprovato.

3.3 Condizioni dovute alla presenza della linea di alta tensione

L'area è attraversata dalla condotta principale ad alta tensione (AT) dell'OFIMA: ne conseguono delle limitazioni per quanto riguarda le possibilità di utilizzo e di edificazione. Le indicazioni e i calcoli in tal senso ci sono stati forniti dal Sig. Denys Tasinato dell'OFIMA e hanno portato alle seguenti conclusioni.

In base all'**Ordinanza federale sulle radiazioni non ionizzanti (ORNI)** del 23 dicembre 1999, **il limite d'esposizione per nuovi edifici e impianti con permanenza prolungata di persone è rispettato a partire da un arretramento di ca. m 40.00-42.00 dall'asse della linea AT.**

In base invece all'**Ordinanza federale sulle linee elettriche (OLEI)** del 30 marzo 1994, **qualsiasi edificio deve stare ad almeno m 5.00 di distanza orizzontale dal conduttore più esterno, nel caso specifico a m 12.20 (m 7.20 + m 5.00) dall'asse della linea AT.**

Nell'ambito dell'armonizzazione e adeguamento dei diversi PR (in fase di studio presso il Municipio), si intenderà far elaborare una norma unitaria riguardante gli arretramenti e le limitazioni dovute alla linea AT per tutto il territorio comunale di Maggia. Fino a quel momento le limitazioni imposte dall'ORNI e dall'OLEI sono comunque direttamente applicabili alle singole domande di costruzione.

3.4 Distanza dai corsi d'acqua

L' **Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA)** del 2 novembre 1994 ha tra gli altri lo scopo di assicurare lo spazio riservato alle acque in modo da garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque. A questo scopo si impone alla pianificazione locale di definire i limiti di zona e gli arretramenti adeguati, a dipendenza della situazione e della dimensione del corso d'acqua.

Nel caso specifico, considerata l'importanza e le caratteristiche idrologiche del fiume Maggia, **si impone l'arretramento massimo di m. 15.00 per le costruzione e per la modifica del terreno naturale dal piede di sponda.**

Nell'ambito dell'armonizzazione e adeguamento dei diversi PR di cui si accennava poc'anzi, il Municipio intende far eseguire il rilievo degli ambiti fluviali in corrispondenza di tutte le zone edificabili del Comune di Maggia e procedere con un pacchetto unico di varianti in tal senso. Fino a quel momento il rispetto degli arretramenti OSCA è garantito dall'art. 34 del Regolamento della Legge edilizia cantonale e dal relativo Allegato 4, applicabile direttamente alle singole domande di costruzione.

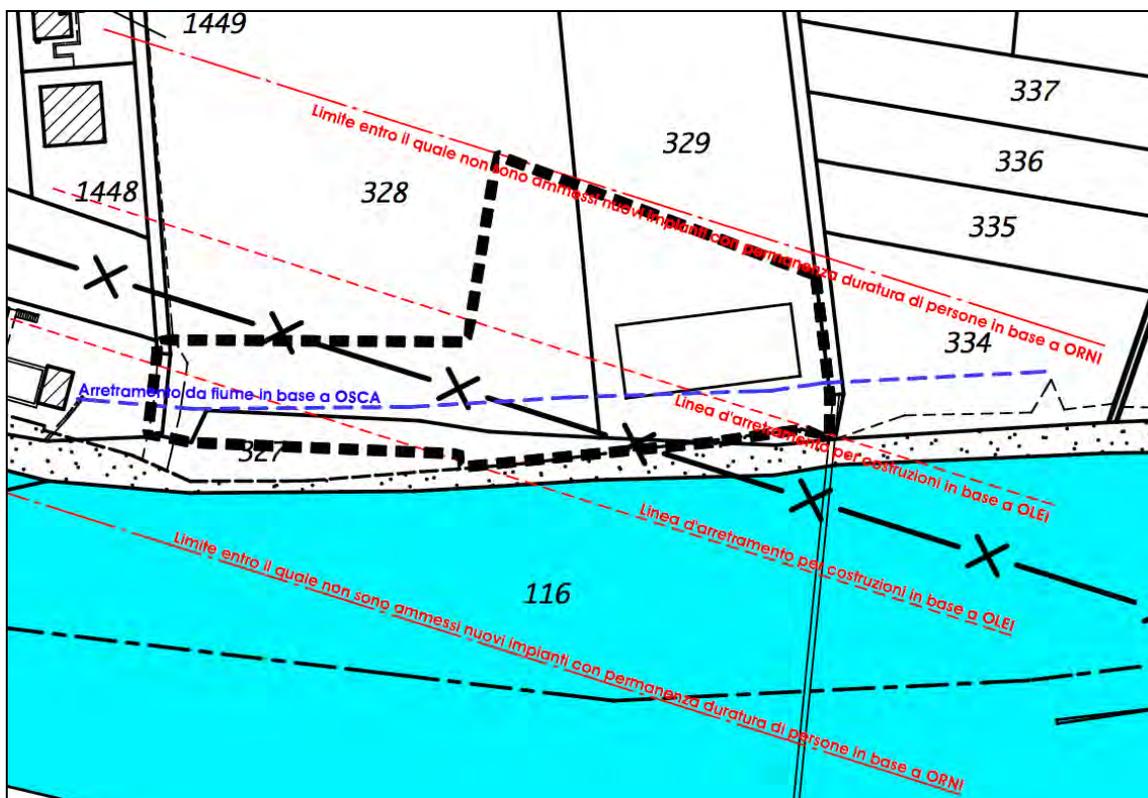
3.5 Tavola riassuntiva degli arretramenti e delle limitazioni

Riportando i diversi arretramenti e limitazioni sulla perimetro delle nuove zone AP e di posteggio, si possono trarre le seguenti conclusioni.

- Tutta l'area in questione è soggetta al superamento dei limiti di esposizione ORNI; **non è quindi ammesso alcun nuovo impianto di gioco o di svago o edificio per la permanenza duratura di persone; gli impianti di gioco esistenti, anteriori al 2000, possono essere mantenuti.** Ciò significa che **il campo in duro e l'attuale rampa da skate potranno continuare a svolgere il loro ruolo.** Dovrebbe inoltre essere possibile effettuare i necessari **interventi di manutenzione ed ammodernamento delle strutture esistenti.** Questo è l'aspetto

forse più importante, ma contemporaneamente problematico, per la variante in oggetto. Ne riparleremo nelle conclusioni del presente messaggio.

- Per l'**edificazione di un fabbricato di servizio** (WC, deposito e rifiuti), quindi senza permanenza duratura di persone, in base agli arretramenti OSCA e OLEI, restano a disposizione un piccolo spazio vicino all'accesso alla spiaggia, oppure l'area a monte del campetto in duro esistente. Dunque, sia per la realizzazione del WC, sia per l'edificazione di un **semplice fabbricato-deposito di servizio all'area di svago**, sono a disposizione due piccoli, ma riteniamo sufficienti, spazi.
- Per quanto riguarda i posteggi, l'unica limitazione è imposta dalla linea d'arretramento OSCA; **attualmente il posteggio sterrato oltrepassa la linea d'arretramento e può essere mantenuto**. Nel caso di un intervento di sistemazione importante (ad esempio posa di bordure di delimitazione, pavimentazioni, arredi) la fascia all'interno della linea d'arretramento OSCA dovrà essere riportata ad uno stato naturale. Ciò che non esclude comunque la formazione di un percorso pedonale a fondo naturale e la posa di alcuni arredi come ad esempio panche e tavoli. Le dimensioni dell'area di posteggio esterna alla linea d'arretramento OSCA sono tali da permettere anche l'inserimento di una ventina di posti auto. Visto che **non è previsto un intervento strutturale importante per la realizzazione dei parcheggi** – che, come del resto quello che verrà realizzato nelle immediate adiacenze, già vincolato a PR, **sono previsti a pagamento** (questa tematica sarà comunque sottoposta al legislativo in altra sede) – anche per questo aspetto **non dovrebbero esserci particolari problemi**.



3.6 Vegetazione protetta

La delimitazione della nuova area, comprendente le due zone, è stata scelta in considerazione della vegetazione esistente, che la delimita verso la vicina area agricola.

Per rafforzare e assicurare anche in futuro tale struttura spaziale, che giustifica la delimitazione delle zone, nel piano del paesaggio la vegetazione esistente, che funge da limite del comparto, viene sottoposta a protezione di categoria "siepi naturali, boschetti e alberi isolati", in base all'art. 28 NAPR "Elementi naturali protetti".

4. COMPENSO AGRICOLO

La variante in questione comporta delle **modifiche di zone agricole soggette alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr)** del 19 dicembre 1989.

In base a questa legge ogni **riduzione di territorio agricolo deve essere giustificata da un interesse pubblico superiore** e deve essere **compensata dall'ente pianificante in prima linea con una sostituzione reale di area agricola**. Solo se il compenso reale non è possibile, deve essere corrisposto al Cantone un contributo pecuniario sostitutivo.

Il Regolamento d'applicazione della Legge stabilisce i criteri di calcolo del valore da compensare realmente o mediante contributo pecuniario; il calcolo si basa sul valore di reddito agricolo (VRA) e sul valore commerciale del terreno della zona cui è stato attribuito con la variante; **per i Comuni di media forza finanziaria, com'è il caso di Maggia, viene applicata una riduzione del 15%**. L'ente pianificante che ha versato un compenso pecuniario ha un diritto di regresso sul proprietario del terreno o della costruzione fino alla metà dell'importo pagato.

In questo caso è possibile attuare parzialmente un compenso reale grazie al saldo attivo risultante dalla variante per la zona TR "Valegg". Il relativo bilancio, valutato preliminarmente, si presenta come segue.

Categoria	Tipo zona	Località	Sup. mq	VRA CHF/mq	Prezzo CHF/mq	Coeff Art. 3 LTAgr	Importo CHF
Riduzioni	P / AP	Lueira - Crosello	3'053	0.35	>200-400	50	53'428.00
Apporti	Saldo attivo variante zona TR "Valegg"						<u>17'168.00</u>
Contributo pecuniario							36'260.00
Aliquota di riduzione in funzione della forza finanziaria							-5'439.00
Contributo pecuniario netto da pagare							30'821.00

In merito al compenso agricolo, si fa riferimento al preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 20 gennaio 2010, richiesto ai sensi del Regolamento di applicazione LTAgr e sulla base dello studio di valutazione dei valori di reddito agricolo VRA allestito dall'ing. Cristina Solari della SEREC, il quale potrà comunque ancora essere impugnato nell'ambito della procedura di approvazione della variante.

5. CONCLUSIONE

Come si è potuto constatare leggendo il presente messaggio, la **variante in questione pone alcune difficoltà legate soprattutto alla presenza della linea dell'alta tensione**, ed in particolare in merito agli arretramenti necessari richiesti dall'Ordinanza federale sulle radiazioni non ionizzanti (ORNI), entrata in vigore il 1. febbraio 2000 e quindi successiva all'approvazione del piano regolatore e alla realizzazione del campetto esistente.

Se per la realizzazione dei parcheggi non subentrano inconvenienti di rilievo, per l'area di svago invece dovremo sottostare all'impossibilità di creare nuovi giochi e di ampliare le strutture attuali. Potremo tuttavia, e questo è l'aspetto più importante,

mantenere le strutture esistenti e molto probabilmente procedere a semplici lavori di adeguamento.

D'altra parte, il Municipio non intravede la necessità di ampliare questo comparto destinato allo svago attraverso l'aggiunta di giochi e strutture ex-novo. L'obiettivo è invece quello di **fornire risposte più moderne ed adatte alle esigenze attuali**: in particolare ci dovrebbe essere la possibilità di **procedere, da una parte, alla ristrutturazione ed adattamento della rampa da skate**, più volte invocata dai nostri giovani, e, dall'altra, alla **completazione delle strutture relative al campo in duro**, con l'aggiunta di balaustre, due porte e forse due canestri. Tutto ciò, rispettando le limitazioni imposte dall'ORNI. Evidentemente prima di procedere a qualsiasi tipo di intervento, il Municipio si impegnerà ad approfondire ulteriormente la questione.

Per permettere la realizzazione del posteggio, il Municipio dovrà a tempo debito **stipulare una convenzione con il Patriziato di Maggia**, visto che quest'ultimo ente è proprietario di parte dell'area in questione (contatti in tal senso sono già stati intrapresi). Inoltre, ribadiamo di principio la volontà di **prevedere la modalità a pagamento** sia per il parcheggio in questione, che per quello che verrà realizzato proprio alle spalle dell'edificio-peschiera (verso est). Il legislativo sarà comunque chiamato in seguito a pronunciarsi sugli aspetti costruttivi, finanziari e gestionali delle citate strutture.

In conclusione, il Municipio ritiene che attraverso questa variante si potrà finalmente **sistemare e codificare la situazione pianificatoria** di questo comparto, **garantendo nel contempo sia la possibilità di parcheggio** che, pur con le limitazioni del caso, **il mantenimento di un'importante area di svago**. Per il suo auspicato ammodernamento sottoporremo il nostro progetto – come fatto con successo per Lodano – al DECS, sperando di ottenere gli specifici sussidi cantonali per le aree di svago.

Ricordiamo infine che l'incarto completo può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale negli orari di apertura.

Richiamato quanto sopra vi invitiamo quindi a deliberare quanto segue:

1. Sono approvati gli adeguamenti dei seguenti piani:
a) piano del paesaggio 1:2000 settore di Maggia
b) piano del traffico e AP-EP 1:2000 settore di Maggia
2. E' approvata la modifica dell'art. 51 NAPR, settore di Maggia.
3. E' approvata la richiesta di un credito massimo di fr. 30'821.00 da versare al Cantone quale contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla proposta di varianti del PR del Comune di Maggia, frazione di Maggia, zone Lueira Crosello e Valègg.
4. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 34, cpv 2 e 3 LALPT.

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:
Fiorenzo Quanchi

Il Segretario:
Luca Invernizzi