



Comune di Faido

Piano regolatore – Sezione di Chironico

Variante

Zona di servizio allo svago attrezzata

Rapporto di pianificazione

Progetto per esame preliminare

Manno, ottobre 2014

urbass fgm

Gruppo di progetto urbass fgm

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Geogr. Alex Sollero, collaboratore

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

urbass fgm

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 752 42 03
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

INDICE

0. PREMESSA	4
1. L'ATTIVITÀ DI "BOULDERING"	5
2. APPROFONDIMENTI DIVERSI	7
2.1 Accertamento forestale	7
2.2 Fabbisogno e dimensionamento dei posteggi	7
2.3 Piazzuole per camper	8
2.4 Edificio di servizio	8
2.5 Presa in considerazione delle linee elettriche ad alta tensione	9
3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	11
3.1 Codificazione normativa	11
3.2 Compatibilità con le disposizioni transitorie della LPT	12
3.3 Costi di realizzazione e relativo finanziamento	12
4. CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI	14

ALLEGATI

Allegato 1	Estratto Piano delle zone - Variante - scala 1:1000
Allegato 2a	Variante nuovo art. NAPR 46 "Zona di servizio allo svago attrezzata"
Allegato 2b	Scheda grafica normativa (allegato 1 alle NAPR, art. 45bis) – scala 1:500
Allegato 3	Stima dei costi di realizzazione

0. Premessa

Uno studio sul gruppo di varianti di PR è stato avviato nella tarda primavera del 2009, dall'allora Municipio del Comune di Chironico, nel frattempo divenuto frazione del Comune di Faido, sulla base del messaggio municipale 4/2009 che annunciava i seguenti intendimenti:

- creazione di una nuova zona edificabile di interesse comunale, comprendente anche l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione (ZEIC)
- creazione di una nuova area artigianale di interesse comunale (ZArIC)
- formazione di un'area di supporto per attività "bouldering"
- verifica della possibilità di attribuire ad una zona edificabile gli insediamenti esistenti fuori dalle zone edificabili
- definizione degli ambiti di pertinenza fluviale secondo l'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA).

È seguito l'esame preliminare dipartimentale del 21 dicembre 2012, riguardante l'intero gruppo di varianti sopra citato, che ha portato il Municipio di Faido, Comune con il quale Chironico si è aggregato nel 2012, ad abbandonare alcune varianti e proseguire invece con l'approfondimento della variante "bouldering". In effetti l'attività di "bouldering" (v. descrizione al cap. 1), si sta affermando in questi ultimi anni come importante segmento turistico locale e regionale, che si concentra in modo particolare nell'area della "Gana" di Chironico, ma ancora privo di strutture e di servizi di supporto.

Anche se la creazione della nuova zona è originata dalle esigenze legate all'attività di bouldering, la stessa è intesa anche al servizio di altre forme di turismo e di svago sul territorio e per la popolazione della regione.

Dal momento che, con l'accertamento del limite del bosco, la struttura prevista ha dovuto essere spostata rispetto all'ipotesi iniziale, ciò giustifica un nuovo esame preliminare supplementare, sulla base delle modifiche intervenute e degli approfondimenti nel frattempo eseguiti.

1. L'attività di "bouldering"

Il "bouldering" è un'attività di arrampicata su massi nata intorno agli anni settanta. I massi possono essere naturali o artificiali, come nel caso delle competizioni. Quando praticata su massi naturali è chiamata anche arrampicata su massi o sassismo. Il nome deriva dall'inglese "boulder", ovvero un masso che può avere differenti dimensioni e che offre delle pareti arrampicabili. Il "bouldering" consiste nell'arrampicare (fino ad un massimo di ca. 5-6 metri) per risolvere particolari sequenze di movimenti concatenati e dinamici, in genere pochi (8-10), ma estremamente difficili.



Fra i nuclei di Nivo e Chironico, in località "Ganna" c'è un'area boulder molto frequentata dagli appassionati. Essa si svolge fra gli enormi blocchi rimasti dell'immensa frana che, scesa circa 11'000 anni fa dal versante sinistro della montagna ha occluso tutta la valle. La bellezza dell'ambiente naturale e le difficoltà dei passaggi ne fanno un luogo di prima scelta nel novero delle poche località note a livello internazionale per questo particolare tipo di disciplina. Si calcola che annualmente circa 12'000 persone, fra attivi e accompagnatori, giungono a Chironico e nella regione per praticare quest'attività. La durata media del soggiorno è di due notti. L'attività si svolge su tutto l'arco dell'anno e conosce il picco di frequenze (fino a 200-300 persone al giorno) nei periodi fra gennaio e giugno e fra settembre e novembre. Chi trova posto pernotta in pensioni o in campeggi della regione; in mancanza di un'adeguata e sufficiente offerta ricettiva, molti sono quelli che si accampano nei boschi¹.

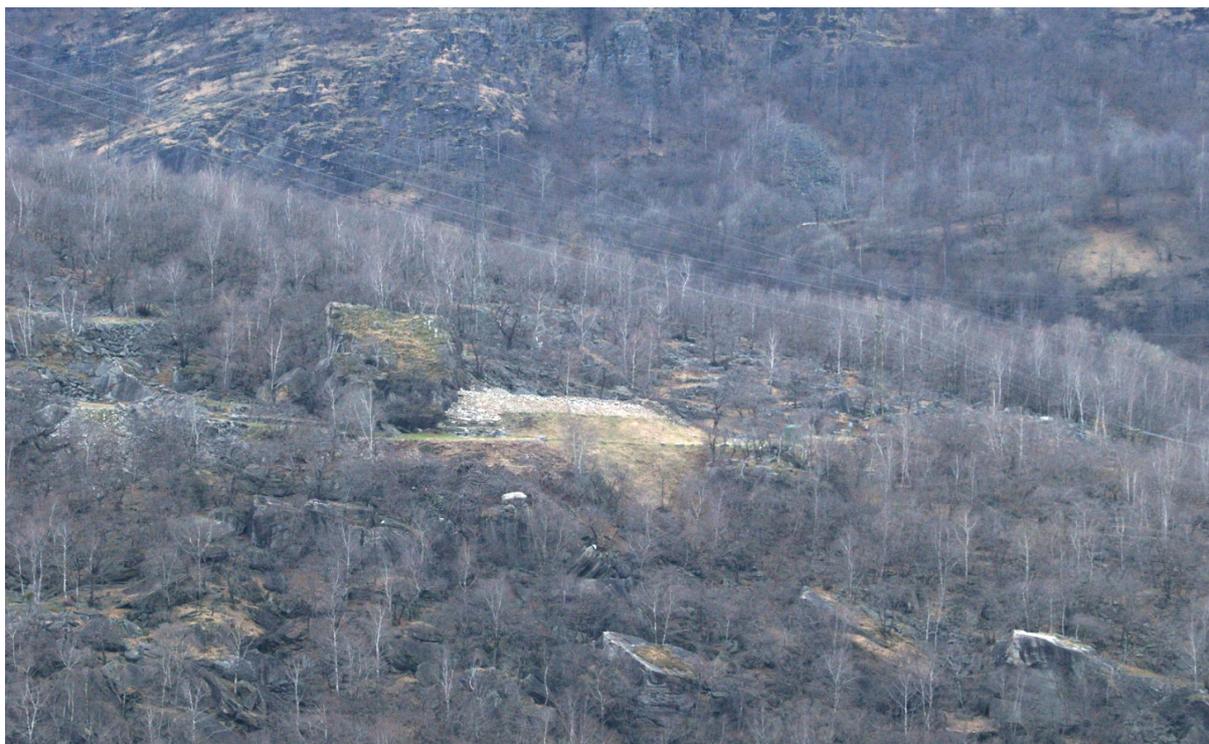
L'accesso più idoneo all'area in cui viene praticato il "bouldering" è situato in corrispondenza dell'ampia curva che descrive la strada cantonale fra i nuclei di Nivo e Chironico in località "Ranc"; da qui parte una strada sterrata che da accesso ad un'area utilizzata in passato come cava e fino a poco tempo fa come discarica di materiali inerti. L'area appartiene al Patriziato di Chironico.

¹ Informazioni fornite dal Sig. Luca di Biase, di InfoBoulder Italia

La proposta pianificatoria consiste nell'attribuire quest'area alle strutture di servizio e di supporto per il "bouldering", oltre che per altre fruizioni di svago del comprensorio e per potergli dare una sistemazione confacente. In particolare si prevede che nell'area possano essere realizzati:

- un piccolo edificio comprendente servizi igienici, un locale di ristoro, deposito di materiale, ufficio ad uso temporaneo;
- un'area di svago, corrispondente alla sommità del deposito di materiale, da sistemare
- un'area attrezzata per la sosta di camper (al massimo 5-6 posti)
- due fasce di posteggi lungo la strada sterrata per un totale di una quarantina di posti-auto
- aree verdi naturali di contorno, fra gli impianti e il limite del bosco.

In ogni caso non si prevede di creare una struttura ricettiva fissa, tipo ostello. Per le necessità di pernottamento degli ospiti dell'area "bouldering", che non hanno il camper, si privilegia una soluzione con la trasformazione di un edificio esistente in prossimità dell'abitato.



Area prevista per le strutture di servizio e di appoggio del "bouldering" vista dalla strada per Calonico

La variante non tocca l'area direttamente a contatto con la strada cantonale, da dove si diparte la pista d'accesso e dove esiste uno spiazzo aperto ad uso di deposito di legname forestale, utilizzabile occasionalmente anche come posteggio, e un'area di svago recentemente sistemata e nella quale sono state messe a dimora degli alberi ad alto fusto. Quest'area non cambia destinazione e formalmente resta zona forestale.

2. Approfondimenti diversi

2.1 Accertamento forestale

Nel mese di febbraio 2014 è stato completato l'accertamento forestale nei pressi dell'area interessata dalla variante. Riportiamo un estratto ortofotografico dell'accertamento eseguito.



Accertamento forestale nei pressi dell'area "bouldering"

Di fatto l'accertamento forestale definisce l'estensione dell'area utile alle strutture di servizio e supporto per il "bouldering".

In base al limite del bosco sono state determinate le distanze minime da rispettare per l'area destinata all'edificio di servizio (m 10.00) e per la disposizione dei posteggi di servizio a fondo naturale, senza modifica della morfologia del terreno (m 2.00).

2.2 Fabbisogno e dimensionamento dei posteggi

Anche se la zona è rivolta ad un'utenza turistica e di svago più ampia, si prevede che il grosso dei frequentatori saranno persone praticanti il bouldering e i loro accompagnatori.

La fascia di posteggi dovrà impedire che durante l'affluenza dei boulders, che tocca punte di 200-300 persone al giorno, le aree libere che costeggiano la strada di accesso non vengano occupate in maniera abusiva e caotica.

Un calcolo del fabbisogno di posti-auto basato sugli usuali parametri VSS non è in questo caso plausibile, in quanto l'attività è assai dispersiva e variabile nello spazio e nel tempo.

Il numero di utenti che utilizzano il mezzo di trasporto pubblico è trascurabile, in quanto per la pratica dell'attività sono richieste attrezzature voluminose. Si costata tuttavia che gli utenti arrivano spesso a gruppi di più persone con furgoncini e auto monovolume, in parte anche con camper.

Si può quindi ragionevolmente presupporre 1 automobile ogni 3 utenti.

Non avrebbe senso dimensionare un posteggio sulla base di pochi momenti di punta (300 utenti). In queste situazioni si potranno predisporre aree di posteggio temporanee di fortuna al di fuori del perimetro di pianificazione.

Un prima stima del fabbisogno posteggi viene quindi effettuata sulla base della presenza annuale media di utenti. Dato che i ca. 12'000 visitatori annui dediti a questa attività² si concentrano soprattutto tra i mesi di gennaio e giugno ed i mesi di settembre-novembre, possiamo stimare una media giornaliera calcolata su un anno di 9 mesi, quindi 270 giorni, ossia 45 visitatori/giorno.

La ripartizione dei visitatori in questo periodo, al di là delle punte estreme, non è tuttavia uniforme a seguito dei periodi di ferie e delle condizioni climatiche.

Si può ragionevolmente stimare che in buona parte delle giornate di attività, il numero di utenti si situi a metà strada tra la media teorica e la punta massima, ossia ca. 120 utenti al giorno. Il calcolo del fabbisogno di posti-auto da coprire è il seguente:

$120 \text{ utenti} / 3 \text{ persone per auto} = 40 \text{ posti auto.}$

Si assume quindi questo dato come calcolo del fabbisogno medio.

2.3 Piazzuole per camper

Questo genere di attività presume uno stretto contatto con la natura. Inoltre, in prossimità dell'area le possibilità di alloggio sono scarse se non nulle e i frequentatori giungono spesso da lontano. Parecchi boulder quindi si accampano nelle dirette vicinanze dell'area di attività oppure si recano sul posto con camper o piccoli furgoni nei quali pernottano.

Per questo bisogna pensare a dedicare uno spazio libero quale area attrezzata per la sosta dei camper, in modo tale da evitare, come per le automobili, uno stazionamento selvaggio nell'area ed in altre parti del territorio di Chironico ed offrire un supporto minimo a chi giunge con i camper.

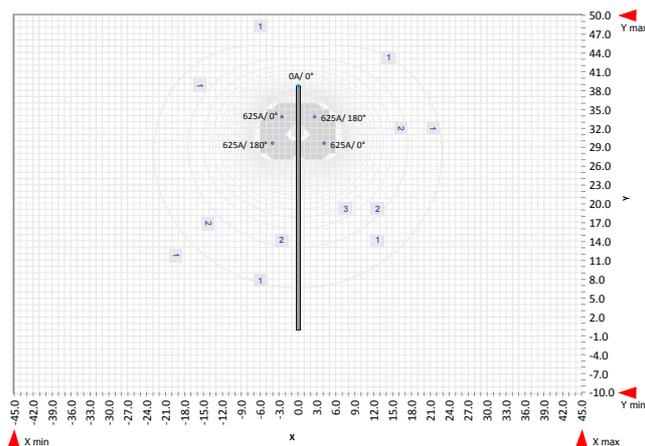
In base alle costatazioni fatte sul posto un'offerta di 6 piazzuole attrezzate per camper è sufficiente a coprire questo tipo di fabbisogno.

L'offerta di piazzuole per camper va computato nella copertura del fabbisogno di posti-auto.

2.4 Edificio di servizio

Al fine di rendere l'area confacente alle necessità dei numerosi praticanti che giungono ogni anno in località Ganna, è necessario affiancare alla fascia di posteggi e all'area di sosta per camper un piccolo edificio che comprenda i servizi igienici, un locale di ristoro, di deposito materiale ed un ufficio ad uso temporaneo per la gestione dell'attività.

² Dato stimato da persone della regione che praticano il bouldering e confermato da Leventina Turismo.



L'ORNI stabilisce che l'intensità del campo magnetico non deve superare 1 microtesla nei luoghi ad utilizzazione sensibile; essendo il fabbricato previsto occupato solo occasionalmente, non si tratta di un utilizzo sensibile secondo l'art. 3, cpv. 3 ORNI; ad ogni buon conto la "nuvola" attorno al conduttore descrive un ovale con il raggio orizzontale più lungo di ca. m 23.00; considerata l'altezza del traliccio e la quota del conduttore teso dallo stesso verso nord, questa "nuvola" non tocca il terreno.

Calcolo isolina ai conduttori del traliccio n° 58.

Dai calcoli effettuati, l'arretramento di m. 23.00 m assicura in ogni caso il rispetto sia dell'OLEI che dell'ORNI, anche se il fabbricato fosse occupato permanentemente.

3. Descrizione della variante

3.1 Codificazione normativa

La variante prevede in sintesi l'attribuzione nel piano delle zone (che comprende anche le specificazioni relative alle aree d'interesse pubblico e al traffico) dell'area ad una zona AP 25 "Zona di servizio allo svago attrezzata" e l'attribuzione della pista d'accesso a strada di servizio relativa.

La nuova zona non corrisponde al limite del bosco accertato, ma comprende unicamente le superfici effettivamente fruibili per le destinazioni previste, con i terrazzi esistenti, formati con il deposito di materiali. La superficie attribuita all'area d'interesse pubblico AP 25" è pari a 3'380 mq. Fra il limite della nuova zona AP e il limite del bosco è stabilita una zona senza destinazione specifica, che comprende le ripide scarpate a valle e la fascia castanile a monte.

La regolamentazione dell'area è stabilita con due strumenti tra loro connessi:

- un nuovo articolo normativo art. 46 "Zona per attrezzature di servizio per il bouldering", che stabilisce le attività ammesse e i parametri per la sistemazione delle aree e l'edificazione e rimanda per il dettaglio della distribuzione nello spazio ad una "Scheda grafica normativa", allegata alle NAPR
- la "Scheda grafica normativa", allegato delle NAPR, che specifica la distribuzione nello spazio e il dimensionamento delle diverse funzioni previste dalla destinazione di zona: l'area all'interno della quale può sorgere l'edificio di servizio, l'area attrezzata per lo stazionamento dei camper, le aree di posteggio, il percorso interno di circolazione e l'area di svago.

La nuova zona si configura come "zona di svago" secondo le tipologie stabilite dalla Legge sullo sviluppo territoriale e dal relativo Regolamento.

In merito all'area per l'edificio di servizio, si specifica che il quadrato di m 15.00 di lato stabilito nella scheda grafica normativa rappresenta l'area all'interno della quale può essere inserito un edificio delle dimensioni massime di mc 500, disposto su un piano, oppure su due piani (altezza massima alla gronda m 7.50, al colmo 9.30). Rispetto all'ipotesi minima di dimensionamento si ritiene corretto mantenere un certo margine di riserva sulla volumetria e sulle altezze, sia per facilitare un adeguato inserimento nel terreno in pendenza, sia per tenere in considerazione eventuali esigenze ulteriori, che oggi non sono note. L'area è stata delimitata e posizionata in modo tale da rispettare la distanza minima di m 10.00 dal bosco, come pure per non interferire con i parametri dell'OLEI e dell'ORNI (anche se, lo ribadiamo, l'utilizzo occasionale dell'edificio non rientra tra quelli soggetti alle limitazioni ORNI).

Sia la strada di servizio, come pure le aree di circolazione e di posteggio e l'area per la sosta dei camper sono previsti su terrazzi pianeggianti già fruibili per queste funzioni e richiedono solo minimi interventi di sistemazione del terreno; non sono previste pavimentazioni; tutte le aree saranno a fondo naturale.

Sulle superfici marginali e residue delle aree di posteggio potranno essere posizionate anche strutture per la raccolta di rifiuti a servizio non solo degli utenti della struttura, ma anche della popolazione di Chironico.



Immagine dell'accesso all'edificio di servizio e alla prevista piazzola per camper (sulla sinistra) e del deposito d'inerti esistente (si nota inoltre il traliccio n° 58 e la linea AT di proprietà FFS).

L'area di svago è da intendersi quale superficie prativa naturale con vegetazione autoctona. È possibile la posa di attrezzature per il gioco di bambini, panchine, tavoli per pic-nic, griglia e simili.

Per il resto le aree non utilizzate e la zona senza destinazione specifica, che contorna l'area AP, saranno oggetto di manutenzione naturalistica, atta a ripristinare la vegetazione naturale presente in origine; particolare interessanti sono i castagni presenti nella fascia a monte del posteggio e dell'area di svago.

3.2 Compatibilità con le disposizioni transitorie della LPT

Ai sensi delle disposizioni transitorie della modifica della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 15 giugno 2012 (art. 38a), fino all'approvazione dell'adattamento del piano direttore alle nuove disposizioni dell'art. 15 LPT da parte del Consiglio federale, non è consentito aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili.

In questo caso si ritiene che la disposizione in questione non sia applicabile, in quanto la delimitazione della nuova zona non sia applicabile, in quanto non comporta un aumento del potenziale insediativo, ma si limita a mettere a disposizione dell'utenza delle infrastrutture a servizio di un'attività già presente sul territorio.

3.3 Costi di realizzazione e relativo finanziamento

I costi previsti per l'urbanizzazione della zona sono riportati nell'allegato 3.

I costi riguardano l'allacciamento dell'edificio di servizio, la sistemazione dei piazzali e delle aree verdi, nonché una stima per la realizzazione dell'edificio; la strada di accesso sterrata è in effetti già esistente e in buono stato e non si prevedono pavimentazioni particolari.

I costi stimati ammontano ad un totale di ca. CHF 480'000, comprensivi delle seguenti posizioni:

- | | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| • allacciamenti: | CHF | 240'000.00 |
| • sistemazione piazzali e aree verdi | CHF | 90'000.00 |
| • edificio di servizio | CHF | 150'000.00 |

L'investimento sarà a carico del Comune di Faido. Per il finanziamento è possibile far capo ad un sussidio in base alla Legge sul turismo (LTur), valutabile prudenzialmente al 10% del costo totale, ossia CHF 48'000.00.

L'importo residuo a carico del Comune sarà quindi di ca. CHF 442'000.00, al quale andranno applicati i tassi d'ammortamento previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni, ossia applicando i tassi medi:

- | | | | |
|--|---|-----------------|------------------|
| • allacciamenti: 3% di CHF 226'000.000 | = | CHF/anno | 6'500.00 |
| • sistemazione piazzali e aree verdi: 20% di CHF 81'000.00 | = | CHF/anno | 16'200.00 |
| • edificio di servizio: 10% di 135'000.00 | = | CHF/anno | 13'500.00 |
| <u>Totale ammortamenti annui</u> | | <u>CHF/anno</u> | <u>36'200.00</u> |

Tale importo per il Comune di Faido è ritenuto non solo sopportabile finanziariamente a fronte di un volume di ammortamenti annui di 1.56. mio di franchi (Preventivo 2014), ma può essere in buona parte finanziato con gli introiti derivanti dalle tasse d'uso delle strutture.

4. Conclusione e prossimi passi

La presente variante urbanistica segue la procedura per l'adozione definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- La variante è proposta dal Municipio;
- Il Municipio sottopone al Dipartimento del Territorio i documenti per l'esame preliminare;
- Il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini. L'esame preliminare è effettuato, di regola, entro 3 mesi dalla presentazione da parte del Municipio della documentazione;
- Il Municipio informa la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione.
- In base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, la variante è adottata dal Consiglio comunale, previo messaggio municipale.
- Con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante.
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione.
- Quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

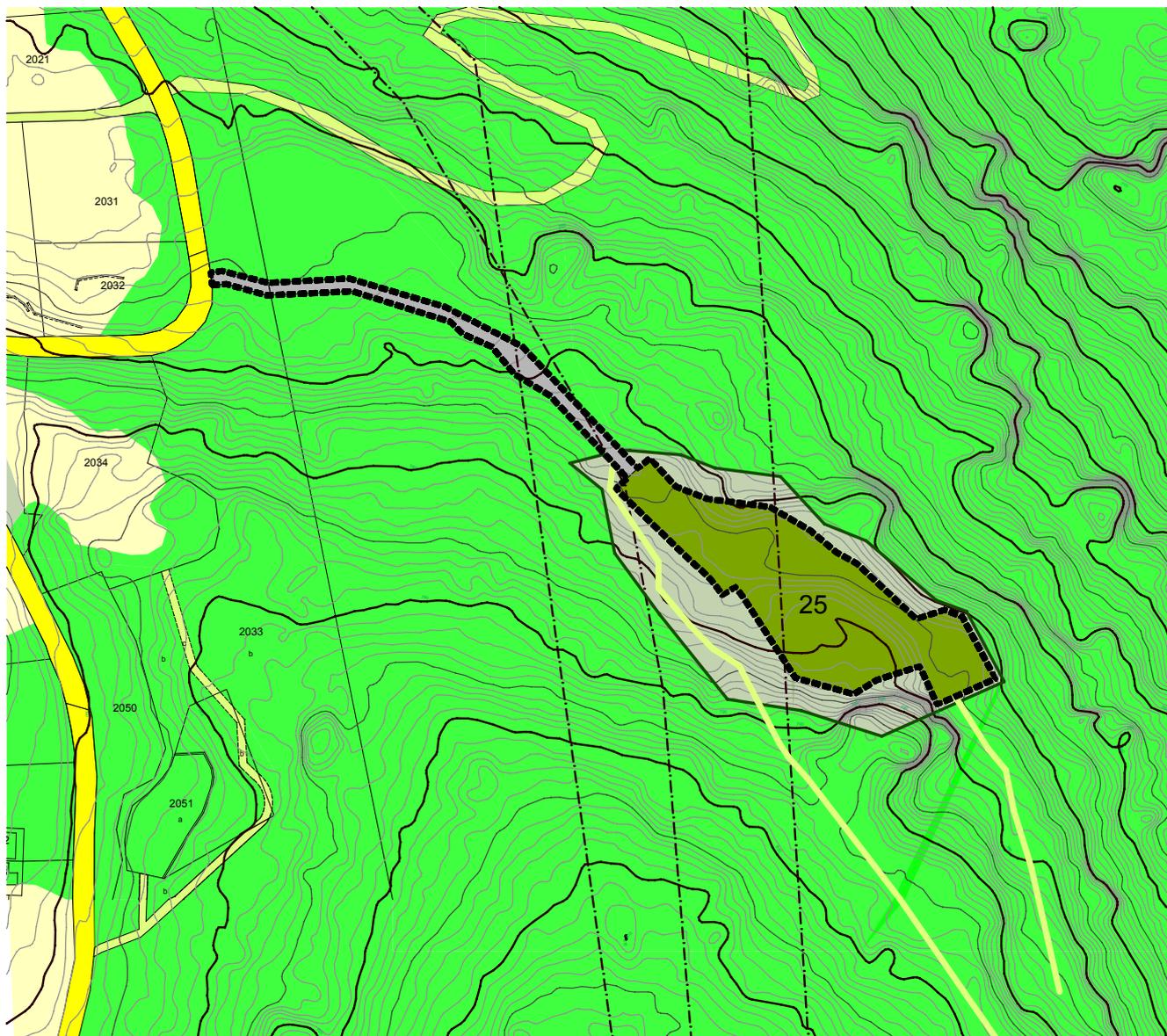
La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi
Manno, 16 ottobre 2014

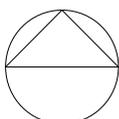
Variante
Zona di servizio allo svago attrezzata

Piano delle zone - Variante



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro di variante |  | Strada di collegamento |
|  | Zona per attrezzature d'interesse pubblico (AP) |  | Strada di servizio |
| | 25. Zona di servizio allo svago attrezzata |  | Sentieri, collegamenti pedonali, strade agricole |
|  | Zona forestale |  | Limite del bosco accertato |
|  | Zona agricola (sotto quota 900 m.s.m) (AG) |  | Tracciato elettrodotto |
|  | Zona senza destinazione specifica | | |

Progetto per esame preliminare



Scala 1:2000

urbass fgm

agosto 2014

Variante
Zona di servizio allo svago attrezzata

Nuovo art. 46 NAPR

3Art. 46 Zona di servizio allo svago attrezzata

La Zona di servizio allo svago attrezzata comprende le aree attrezzate per la fruizione di svago del comprensorio naturale circostante.

In particolare sono previsti i seguenti contenuti e impianti:

- l'area per un edificio di servizio comprendente soggiorno, cucina, servizi igienici, ripostigli e spazi amministrativi; è escluso il pernottamento
 - dimensione massima: mc 500
 - altezza massima: m 7.50 alla gronda, m 9.30 al colmo.
- l'area di svago attrezzata
- l'area attrezzata per la sosta di camper di ca. 6 posti
- aree di posteggio per un totale di ca. 40 posti auto
- strutture per la raccolta dei rifiuti, che possono essere inserite nelle diverse aree
- superfici di circolazione interna.

La dimensione, la distribuzione e i limiti delle aree sono stabiliti in una scheda grafica normativa (Allegato 1).

Sono ammesse unicamente limitate pavimentazioni in prossimità dell'edificio di servizio e laddove le necessità funzionali lo richiedono; le piazzuole per i camper e i posteggi devono di principio essere a fondo naturale; l'area di svago attrezzata e le superfici non altrimenti utilizzate devono restare prative e arredate con alberi ad alto fusto e siepi autoctone.

Grado di sensibilità al rumore: II.

Progetto per esame preliminare

Comune di Faido
Piano regolatore - Sezione di Chironico

Variante
Zona di servizio allo svago attrezzata

Scheda grafica normativa
NAPR Allegato 1 art. 46

Componenti della zona attrezzata di servizio per il bouldering

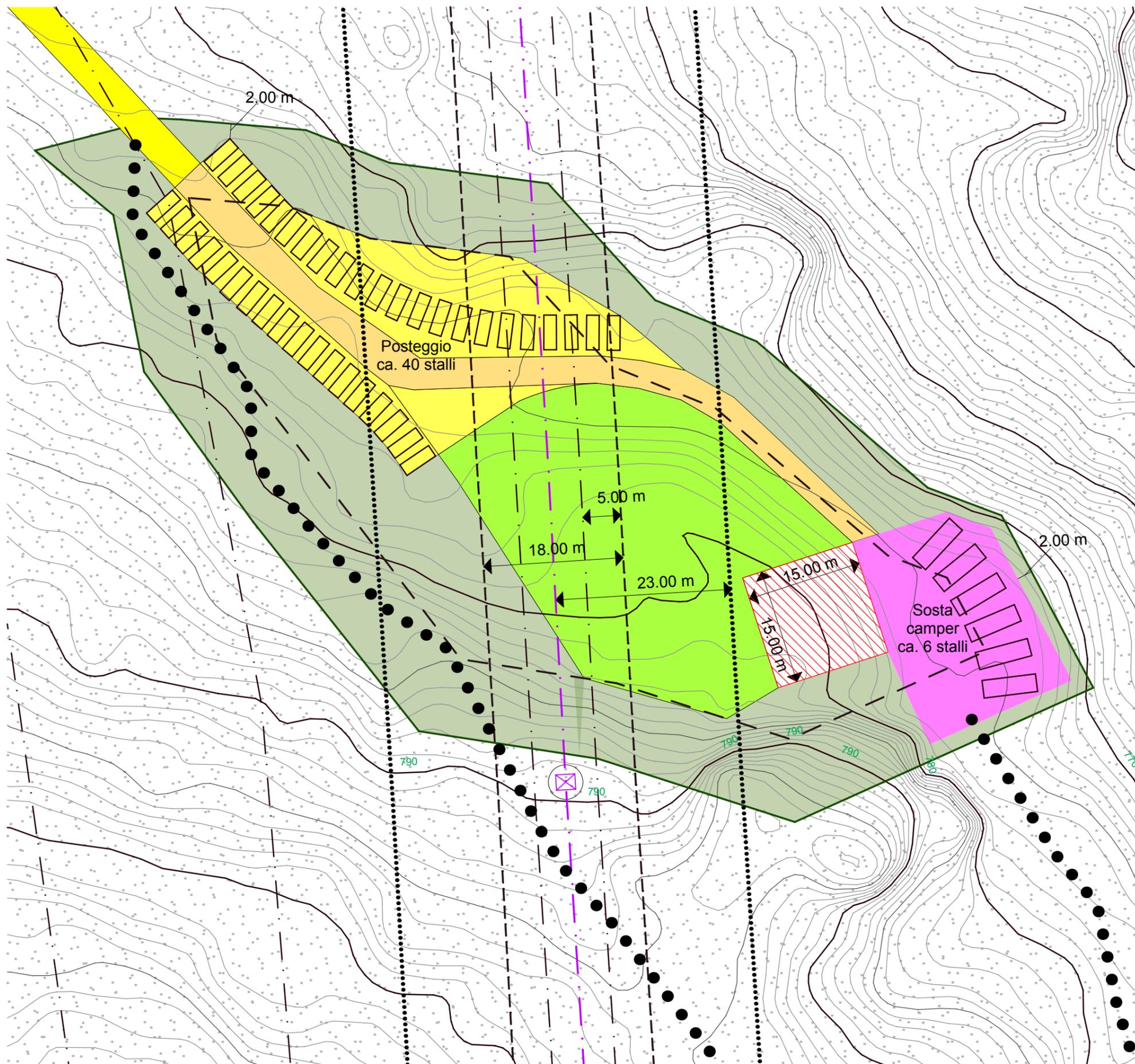
-  Area per edificio di servizio
-  Area attrezzata per camper
-  Posteggi
-  Percorso di circolazione veicolare interna
-  Area di svago

Elementi diversi di riferimento

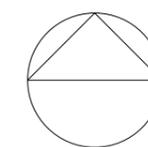
-  Linea di arretramento dal limite del bosco (10.00 m)
-  Linea AT con conduttori esterni e traliccio
-  Arretramento dal conduttore esterno secondo OLEI
-  Limite superamento valori massimi ORNI

Altre componenti di PR

-  Area verde di contorno
-  Zona forestale
-  Limite del bosco accertato
-  Strada di servizio
-  Percorsi pedonali e sentieri



Progetto per esame preliminare



Scala 1:500

Variante
Zona di servizio allo svago attrezzata

Stima dei costi di realizzazione

Descrizione	Unità	Misura	Costo unit.	Parziale	Totale
Canalizzazione in terreno naturale	m	240	300.00		72'000.00
Canalizzazione sulla strada cantonale	m	180	800.00		144'000.00
Supplemento fornitura e posa tubazione AP Raccordi acquedotto	m a corpo	260	25.00	6'500.00 1'300.00	7'800.00
Supplemento fornitura e posa allacciamento elettrico Pozzetti	m a corpo	360	40.00	14'400.00 1'800.00	16'200.00
Subtotale allacciamenti					240'000.00
Sistemazione piazzali e aree verdi	mq	3000	30.00		90'000.00
Edificio di servizio	mc	300	500.00		150'000.00
Totale complessivo					480'000.00

Manno, 18 giugno 2014