

N. 17 / 14

MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE
RELATIVA AL "COMPARTO CST 5a. TAPPA"

Tenero, 17 novembre 2014

Preavviso: edilizia e gestione

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e Signori Consiglieri,

Premessa

A seguito delle richieste della Confederazione a fronte delle future esigenze di sviluppo del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST), il Municipio è stato coinvolto nel 2012 nel processo di sviluppo della 5a. tappa del CST, per la quale si prevede che già nel corso del 2015 prenda avvio la fase di progettazione delle nuove opere.

Annotazioni introduttive

I comparti interessati dalla proposta di Variante del PR, situati a valle della strada nazionale A13, sono due:

- quello nel settore nord-ovest rispetto alla vigente zona sportiva particolare (ZSP), che risulta delimitato da Via Ressighe-Via Naviglio-Via Roncaccio;
- quello nel settore nord-est nei pressi dello svincolo delle Brere.

La vigente zona ZSP, occupata dal CST, è stata oggetto di una significativa modifica d'azzonamento approvata dal Consiglio di Stato il 18 luglio 2005. Il 6 giugno 2010 è entrata in vigore, con procedura di poco conto, una piccola modifica concernente il settore sud-ovest mirante ad un modesto riassetto dell'area edificabile in funzione dei progetti della 3a. tappa. Una successiva Variante di PR, approvata dal Consiglio di Stato il 2 maggio 2012, ha portato ad un aumento del calibro e conseguente modifica d'assetto di Via Naviglio.

Si tenga pure presente che nel novembre 2012 il Municipio ha sottoposto al Dipartimento le Varianti di PR concernenti il "Comparto ex Cartiera", con un pacchetto di modifiche che contempla anche un adattamento del sistema di smistamento del traffico dallo snodo

Brere dell'A13, e di conseguenza dei diversi accessi alle zone toccate, CST compreso (sistemazione delle aree pubbliche di posteggio nel comparto e inserimento di un nuovo Ecocentro con magazzini comunali nei pressi del campo sportivo al mappale 51 RFD).

Soddisfatte le esigenze costruttive e funzionali della 3a. tappa di sviluppo del CST, nel frattempo suddivisa in due parti con l'aggiunta di una 4a. tappa (nuove palestre e nuovo accesso principale), si tratta ora di creare le premesse pianificatorie per il suo ulteriore sviluppo in modo da poter accogliere le necessarie infrastrutture scolastiche e sportive previste con la 5a. tappa.

Le presenti proposte sono state elaborate in stretta collaborazione fra il Municipio, la Direzione del CST di Tenero e l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL).

Il mandato di studio è stato conferito nell'aprile del 2012; la variante di PR poi elaborata è stata sottoposta al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare, il quale, con decisione dell'8 febbraio 2013, ha emanato un preavviso sostanzialmente positivo.

Gli studi sulla Variante sono poi rimasti sospesi fino alla fine del 2013, per dar tempo all'UFCL di far elaborare un Masterplan.

Infatti, in coda all'esame preliminare del febbraio 2013, l'UFCL ha conferito ad uno progettista d'oltralpe l'incarico di effettuare una verifica delle necessità e possibilità di sviluppo a lunga scadenza del CST nel suo complesso, ciò entro un orizzonte di 20-30 anni. Il relativo Masterplan è stato presentato nell'autunno del 2013, e nei mesi successivi l'UFCL ha ulteriormente precisato i propri fabbisogni relativi al periodo di pianificazione di 15 anni, periodo considerato ai fini della presente Variante.

Va evidenziato in modo particolare che a seguito dei suggerimenti formulati dal Dipartimento del territorio nell'ambito dell'esame preliminare per la variante ex Cartiera, il Municipio ha deciso di far confluire nella presente variante tutti gli adattamenti del Piano del traffico concernenti il settore a sud della A13.

Gli atti di Variante sono stati esposti per informazione e consultazione dal 27 giugno al 27 luglio 2014. Entro la scadenza d'esposizione un cittadino ha inoltrato delle osservazioni trattate in dettaglio nel rapporto di pianificazione. Le risultanze sono state integrate nella presente proposta pianificatoria.

Obiettivo della variante

Questa Variante di PR si prefigge di:

- creare le premesse per l'attuazione della 5a. tappa di sviluppo del CST, in particolare con l'inserimento delle strutture necessarie alla creazione delle strutture di alloggio

correlate al nuovo liceo sportivo nazionale e dei nuovi spazi da gioco a supporto del forte sviluppo e diversificazione delle attività sportive del CST;

- sviluppare in modo coerente l'impianto insediativo, vincolando con prescrizioni edificatorie adeguate l'ottenimento di soluzioni urbanistiche di qualità che caratterizzeranno il paesaggio del luogo;
- considerare adeguatamente l'importanza del riassetto della nuova entrata nord-ovest del CST come pure dell'attuale entrata principale sul fronte est nei pressi dello svincolo delle Brere dell'A13, creando le premesse per un futuro riordino spaziale e funzionale nelle aree adiacenti;
- integrare le necessità future del CST entro l'orizzonte 2030 per quanto attiene il potenziamento delle infrastrutture sportive (in particolare la formazione di nuovi campi da gioco all'aperto e la copertura di alcune strutture oggi aperte), il fabbisogno di posteggi e l'allacciamento alla rete stradale principale, ciò anche in considerazione degli sviluppi pianificatori prefigurati nel comparto ex Cartiera;
- considerare la problematica delle aree agricole, in modo che possano essere integrate funzionalmente nel quadro delle attività del Centro, mantenendo il loro attributo "SAC" (superfici d'avvicendamento colturale).

La Variante di PR

La Variante in questione è costituita dai seguenti atti, datati settembre 2014:

- a. Piano delle zone, del traffico e EAP, del paesaggio 1:2000 – Varianti di PR "CST 5.tappa – zona ZSP" / no. 341.11/V2;
- b. proposte di modifica dell'art. 53 NAPR (con nuovo Allegato 3) e dell'Allegato 2 (relativo all'art. 52 NAPR);
- c. Rapporto di pianificazione e relativo aggiornamento del programma di realizzazione del PR.

I singoli piani del PR verranno di conseguenza adeguati in relazione alle modifiche pertinenti al momento della loro approvazione.

Il Municipio ritiene meritevole soffermarsi in questo messaggio sui seguenti principali aspetti che caratterizzano la presente Variante:

Nuova Casa dello sport e riassetto del settore nord-ovest

Per le necessità di sviluppo delle attività del Centro sportivo legate alla 5a. tappa d'ampliamento, si propone un'estensione della zona speciale, con riassetto dell'accesso sul lato N-O dove poter:

- costruire sul lato nord-ovest i nuovi alloggi e le strutture di servizio connesse con il Liceo sportivo nazionale (Casa dello sport), offerta formativa avviata nel settembre 2014 con una prima classe;

- sfruttare l'area agricola libera per insediarvi nuovi campi da gioco naturali all'aperto.

Nell'ambito della presente modifica degli atti di PR, è intenzione del Municipio ordinare il territorio del comparto con alcuni interventi di carattere urbanistico tenendo conto:

- dello schema insediativo elaborato nel 2012 dall'arch. Mario Botta, proposta che sviluppa ulteriormente il suo concetto insediativo originario;
- del già citato Masterplan 2013 dell'UFCL.

L'idea di base è quella di prolungare la sistemazione ortogonale che già caratterizza il complesso del centro sportivo, come è ben visibile dai filari di alberi che delimitano gli assi principali e quelli secondari di collegamento interno. In questo contesto s'inserisce il nuovo viale che diparte dall'incrocio fra Via delle Ressighe / Via Naviglio / Via della Roggia / Via Mappo. Qui il PR vigente prevede una nuova rotonda, situata ai piedi del ponte sulla A13, che fa da ingresso al comparto campeggi e a quello sportivo a lago. Da lì la diramazione verso sud lungo Via Naviglio conduce a quella che sarà la nuova porta N-O del CST e prosegue linearmente fino al complesso del "Naviglio" (edificio con piscine), per poi agganciarsi oltre, sempre in linea, all'asse del doppio filare esistente che attraversa tutto il comparto verso sud-est.

Il nuovo viale alberato e la nuova strada delimitano il settore principale d'edificazione che deriva dall'estensione della zona ZSP verso N-O.

Nuova Via Naviglio e riassetto fondiario del rispettivo comparto

L'UFCL ci ha segnalato che è sua intenzione pubblicare nel corso del 2015 il concorso di progettazione per la realizzazione della nuova Casa dello sport, la nuova struttura coperta per il nuoto e il risanamento della palestra Naviglio, che interessano questo comparto. Visto che, in relazione alle possibilità di riassetto fondiario e alla relativa conduzione del nuovo tratto di Via Naviglio, vi sono diverse possibilità che meritano di essere approfondite in funzione del progettato nuovo insediamento, il Municipio ha acconsentito che il tracciato definitivo di Via Naviglio e la strutturazione e sistemazione delle aree di contorno, in modo particolare l'alberatura, vengano definiti nell'ambito del citato concorso di architettura. In tale contesto, l'area a ovest della nuova strada va considerata quale zona edificabile.

Qualora fosse prospettato un nuovo percorso per la Via Naviglio, si auspica che esso sia il più possibile perimetrale rispetto al comparto, tenendo conto in modo corretto dell'esigenza di dimensionamento della nuova strada, dei necessari raggi delle curve, delle esigenze di accesso alle parcelle delle proprietà confinanti, nonché di altre esigenze di arredo urbano richieste dal Comune.

In base alle soluzioni che scaturiranno, si potranno così coordinare al meglio gli interventi in considerazione delle future interessenze dei proprietari confinanti con Via Roncaccio, le cui aree adiacenti sono oggetto di una ridefinizione pianificatoria (Variante di PR comparto riva lago, allo studio).

Riassetto del nodo delle Brere

Tenendo in considerazione le riserve espresse dal Dipartimento del territorio nell'autunno 2012 nell'ambito della Variante ex Cartiera, si rinuncia a formare un nuovo accesso al CST in forma di innesto diretto nella nuova rotonda di Via Brere (svincolo a sud dell'A13), riorganizzando invece gli attuali accessi al CST e alle relative aree di posteggio, ed inserendo unicamente un nuovo accesso in entrata al CST a sud della nuova rotonda.

Ecocentro e magazzini comunali (riposizionamento)

Questo oggetto, appartenente alla zona AP al mappale 51 RFD, è già stato trattato nell'incarto della Variante ex Cartiera, adottata dal Consiglio comunale nel giugno 2013. Nel frattempo, l'UTC ha definito in modo più preciso le esigenze relative all'Ecocentro e ai magazzini comunali, sia a livello di superfici necessarie (in base ad un progetto di massima), sia per quanto riguarda i parametri edificatori (vedasi relazione tecnica dell'aprile 2014). In parallelo il CST ha espresso l'auspicio di poter conservare questo mappale quale proprietà della Confederazione, in considerazione del fatto che l'accesso dal posteggio al mappale 821 RFD verso il nuovo accesso principale dovrà avvenire tramite un tunnel di passaggio. Infatti, Via Brere, diventando a tre corsie, non potrà più essere attraversata pedonalmente come oggi, ma solo più a sud, oltre la nuova rotonda. La Confederazione consentirà altresì, tramite la concessione di un diritto di superficie, la realizzazione dell'Ecocentro, mantenendo i parcheggi sull'area rimanente. Il CST permetterà, come finora, un loro utilizzo anche al servizio del Campo sportivo comunale, subordinatamente alle esigenze del CST.

In questo contesto, viene pertanto proposta una modifica del vincolo appena adottato dal Consiglio comunale, nel senso di delimitare quale zona AP 21a unicamente la superficie necessaria all'Ecocentro e ai magazzini comunali, e assegnando la parte restante al "settore parcheggi" della zona ZSP. La parte del mappale 51 RFD di proprietà della Confederazione è pertanto oggetto di una convenzione volta ad assicurare adeguatamente i diritti delle due parti, allegata al presente messaggio. La convenzione prevede, in particolare, la concessione di un diritto di superficie a favore del Comune per la durata di 50 anni, dietro versamento di un indennizzo annuo di fr. 2'000.--. Per i dettagli vi rimandiamo al documento allegato.

Compenso agricolo

Le presenti proposte di Variante comportano una consistente sottrazione di zona agricola.

Giusta l'art. 1 LTagr, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. L'eventuale diminuzione di queste aree dev'essere compensata dall'ente

pianificante e tale compensazione deve, di principio, essere reale (art. 9 Tagr). Quando ciò fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo.

E' inoltre da tenere presente che l'importo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi dell'art. 10 LTagr non è fondato su di un esame di legalità e opportunità delle proposte pianificatorie a cui è riferito. Tale verifica sarà svolta dal Consiglio di Stato unicamente nell'ambito della decisione di approvazione del Piano regolatore. Questo decreto stabilirà quindi l'entità dell'eventuale importo pecuniario corrispondente alle opzioni pianificatorie consolidate con la decisione di approvazione.

I fattori che concorrono al calcolo del contributo pecuniario sono stati accertati dal Consiglio di Stato come segue:

a) <u>Diminuzione del territorio agricolo</u>						
- fmn 33p, 73p, 807p, 816p e 1936p						
- superficie sottratta alla ZA			m ² 9'918			
- valore di reddito agricolo			fr/m ² 0.492 (fmn 33, 73, 807, 816 e 1936)			
- valore commerciale o di transazione			fr/m ² 100-200			
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr			65			
b) <u>Calcolo del contributo</u>						
		mq	fr./mq		fr.	fr.
Riduzioni		9'918	0.492	65	317'178	
Tot. riduzioni					317'178	317'178
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						317'178
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv 2 RLTAgr)				15%		
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						-47'577
Contributo pecuniario netto						269'601

Oss.: si precisa che nell'elenco dei mappali figura erroneamente il 1936p, per il quale va inteso in effetti il nuovo mappale 1938p (risultante dalla recente sottoparcellazione del mappale 31)

I dati relativi alle superfici sottratte all'uso agricolo sono contenuti nel preavviso vincolante formulato dal Consiglio di Stato con ris. n. 3714 del 20 agosto 2014 e sono ripresi graficamente nel rapporto di pianificazione.

Si segnala che il Municipio aveva sottoposto al Cantone delle proposte di compenso reale, ipotizzando un'utilizzazione sovrapposta di carattere sportivo e di svago su superfici del CST che presentano dei potenziali agricoli, ma questa impostazione non è stata accolta per i motivi esposti in dettaglio nel citato preavviso.

Compenso reale di zona edificabile in base alla Revisione LPT

Il 1° maggio 2014 è entrata in vigore la nuova Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la relativa Ordinanza (OPT). Le nuove disposizioni prevedono misure contro la dispersione degli insediamenti e mirano a una gestione parsimoniosa del suolo, a fissare zone edificabili più contenute e insediamenti compatti. Fino all'approvazione degli adeguamenti dei piani direttori cantonali da parte del Consiglio federale, i Cantoni devono compensare le nuove zone edificabili. Sono fatte salve le zone destinate in particolare alla realizzazione di infrastrutture pubbliche urgenti (ad es. un ospedale cantonale).

Per la proposta di azzonamento qui formulata, che comporta un ampliamento della zona edificabile di 11'715 mq, sarà fatto valere alle autorità preposte l'eccezione ai sensi dell'art. 52a OPT, in considerazione del fatto che la nuova zona edificabile è destinata a utilizzazioni pubbliche in cui è pianificata la realizzazione di un'importante infrastruttura di interesse cantonale e nazionale (Liceo sportivo nazionale).

Costi di realizzazione della Variante

L'aggiornamento dei costi nel programma di realizzazione del PR è costituito da (per i dettagli si veda il Rapporto di pianificazione al Cap. 4.1):

- nuova Via Naviglio: una parte di questi costi (allargamento da 5 a 7 ml), erano già contemplati nell'ultima Variante di PR che ha interessato il comparto a lago (approvata dal Consiglio di Stato il 2 maggio 2012). L'onere supplementare da considerare a PR per la realizzazione di questa strada risulta essere di circa 250'000.- franchi. Considerato che il riassetto della rete viaria in quel comparto è dovuto in sostanza alle esigenze del CST, questi costi saranno assunti dalla Confederazione, come concordato con la convenzione allegata.
- compenso agricolo in forma pecuniaria: dei 270'000.- franchi da versare al Cantone, la metà possono essere recuperati presso il proprietario beneficiario, ossia la Confederazione, in base all'art. 11 LTagr, ma non è escluso un accordo specifico con il proprietario interessato, che può accollarsi anche l'intero importo. Infatti, L'UFCL si è già dichiarato d'accordo di assumersi integralmente questo onere, come indicato nell'allegata convenzione.

In sostanza, la presente variante non contempla oneri per il Comune se non per lo spostamento e la realizzazione del nuovo ecocentro e dei magazzini comunali.

Per i dettagli relativi a questa variante di Piano regolatore, vi rimandiamo al Rapporto di pianificazione. Tutti gli atti della Variante e i documenti ivi connessi sono consultabili presso l'Ufficio tecnico comunale durante gli orari d'ufficio.

Conclusioni

Il Municipio è convinto che, grazie alle modifiche di azionamento qui proposte, si possa contribuire in modo propositivo all'ulteriore sviluppo e consolidamento del CST quale struttura d'importanza nazionale, con irradiazione a livello internazionale, come ha evidenziato la cronaca sportiva di questi ultimi anni.

Di questa positiva evoluzione del CST ne approfitta direttamente e indirettamente tutta la regione turistica del Locarnese, ricevendo in continuazione stimoli per il miglioramento dell'offerta regionale.

Per queste ragioni vi proponiamo di risolvere:

1. E' approvato il Piano delle zone, del traffico e EAP, del paesaggio 1:2'000 – Variante di PR "CST 5.tappa – zona ZSP" / no. 341.11/V2;
2. È approvata la modifica dell'art. 53 NAPR (con nuovo Allegato 3);
3. E' approvata la modifica dell'Allegato 2 dell'art. 52 NAPR;
4. E' approvato il Rapporto di pianificazione e relativo aggiornamento del programma di realizzazione del PR.
5. Al Municipio è concesso un credito di fr. 270'000.—per il pagamento del compenso pecuniario relativo alla diminuzione di area agricola.
6. E' approvata la Convenzione con la Confederazione (Ufficio delle costruzioni e della logistica) relativa all'assunzione del contributo pecuniario per la sottrazione di area agricola e dei costi di realizzazione della nuova tratta di Via Naviglio;
7. E' approvato il contratto con la Confederazione svizzera (Ufficio delle costruzioni e della logistica) per l'insediamento del nuovo ecocentro e dei magazzini comunali su parte del sedime al mappale 51 RFD, di proprietà della Confederazione svizzera, mediante la concessione di un diritto di superficie.

Con ossequio.

Per il Municipio di Tenero-Contra	
Il Sindaco:	Il Segretario:
f.to Paolo Galliciotti	f.to Vittorio Scettrini

Allegati : Norme di attuazione (fascicolo con evidenziazione delle proposte di modifica)
 Piano di Variante (ridotto su formato A3)
 Convenzione con UFCL
 Contratto con UFCL