

# COMUNE DI NOVAGGIO

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12 /2007 VARIANTI DI PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI NOVAGGIO ZONA PRIVATA D'INTERESSE PUBBLICO CENTRO INVERNALE "BEDEA"

Gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

### **Premessa:**

Il mappale no. 266, di proprietà dello Sci Club Monte Lema, ospita attualmente un edificio adibito a deposito del materiale per le attività invernali di questa associazione.

Sul mappale no. 360 aveva installato a suo tempo un prefabbricato con funzione di sede e di buvette. Questo edificio necessita attualmente di manutenzione straordinaria e, vista la sua collocazione su un fondo agricolo utilizzato in modo intensivo, si intende eliminarlo e sostituirlo con un costruzione fissa sul mapp. no. 266, tra l'attuale deposito e la strada agricola.

Con questa operazione si renderebbe più razionale l'uso del territorio sia per lo sfruttamento agricolo, sia per la gestione invernale.

La nuova costruzione, oltre che permettere di mantenere le attuali funzioni (saletta di riunione, ufficio sciovia, buvette) prevede la costruzione di servizi igienici attualmente mancanti.

Per poter realizzare lo spostamento e costruzione del nuovo edificio non è sufficiente una domanda di costruzione ai sensi dell'art. 24 LPT (eccezione fuori dalla zona edificabile), ma va sancito l'interesse pubblico istituendo una zona privata di interesse pubblico ai sensi dell'art. 28 cpv 2 lettera d.

Il progetto di variante è stato trasmesso il 3 luglio 2006 per l'esame preliminare da parte dei servizi cantonali. Il rapporto d'esame preliminare del Dipartimento del territorio è del 31 ottobre 2006. Nel documento le giustificazioni della variante e i suoi contenuti sono preavvisati favorevolmente. Tuttavia il Dipartimento solleva la necessità di procedere al calcolo della compensazione agricola e di inoltrare la conseguente richiesta di preavviso vincolante.

Il calcolo della compensazione agricola è stato allestito dall'ing. Cristina Solari della SEREC nell'aprile del 2007 ed è stato sottoposta, per il relativo preavviso vincolante del Cantone il 9 maggio 2007.

Il preavviso vincolante del Consiglio di Stato è del 12 giugno 2007.

### **Giustificazione della variante:**

Sul mappale no. 266 è ubicata la stazione di partenza della sciovia costruita dallo Sci Club Monte Lema. Sin dagli inizi del secolo scorso questa zona era sempre una meta ambita dalla popolazione della regione per esercitare l'attività dello sci o della slitta. Già negli anni quaranta e cinquanta veniva installato uno sci lift artigianale.

Lo Sci Club Monte Lema, il secondo in numero di soci del Cantone, è nato grazie a quest'area e si è sempre orientato verso l'istruzione ai più giovani delle pratiche invernali, come attualmente.

Pur essendo ad un'altitudine non molto elevata (650-700 m/sm), non vi sono mai stati degli anni in cui non si è potuto svolgere un'attività invernale. La leggera pendenza delle piste e l'esposizione a nord/nord-ovest del terreno favorisce la permanenza della neve. La piccola stazione sciistica di Bedea viene gestita dallo Sci Club su base volontaria. L'istruzione è garantita dalla Scuola di Sci Svizzera con monitori formati sia nello sci che nello snowboard. L'attività si concentra nei fine settimana e nelle vacanze scolastiche. Nei giorni feriali è possibile sciare su prenotazione e l'offerta è rivolta essenzialmente alle scuole. Gli impianti sono aperti anche alcune sere con la pista illuminata.

### **Contenuto della variante:**

In concreto la variante consiste nell'attribuire il mapp. no 266 ad una zona privata d'interesse pubblico, destinata specificamente a centro invernale, da inserire quale cpv 13 nell'art. 62 NAPR di Novaggio.

La variante comporta la modifica del piano del paesaggio (stralcio della zona agricola sul mapp. 226) e del piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico (nuova zona privata d'interesse pubblico no. 13).

### **Compenso agricolo:**

Il Consiglio di Stato ha stabilito in Fr. 21'835 l'ammontare del compenso agricolo. Per maggiori dettagli alleghiamo copia della decisione del CdS.

Visto quanto sopra il Municipio raccomanda al Consiglio Comunale di

### **approvare**

le varianti proposte e segnatamente:

- Piano del paesaggio – stralcio della zona agricola sul mapp. no. 266.
- Piano delle attrezzature ed degli edifici d'interesse pubblico – nuova zona AP13.
- Norme di attuazione (NAPR) art. 62 cpv 13 (nuovo):  
Centro invernale "Bedea", mapp. no. 266
  - La zona è destinata ad accogliere le strutture necessarie all'esercizio dell'area di svago invernale (deposito, rimessa battipista, ufficio sciovia e sportello scuola di sci, buvette, saletta riunioni, servizi igienici). Parametri edificatori per la costruzione del servizio:
    - indice di edificabilità massimo: mc/mq.....
    - indice di occupazione massimo: 40%
    - altezza massima delle costruzioni:  
alla gronda: m 7.50  
al colmo: m 9.50
- Compenso agricolo di fr. 21'835.00

Con perfetta stima.

Per il Municipio di Novaggio

Il sindaco                      il segretario

Campana F.                      Rodigari F.

Novaggio, 17 settembre '07

Ris. Mun. 4141

Allegati:            Variante NAPR Art. 62  
                 Variante piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico  
                 Dipartimento del Territorio preavviso del 31 ottobre 2006  
                 Consiglio di Stato: preavviso vincolante compenso agricolo  
                 Lettera Associazione dei Comuni Regione Malcantone del 3 novembre 2005  
                 Lettera Ente Turistico Malcantone del 4 novembre 2005