

PR - CM

COMUNE DI CAMPO V.M.



PIANO REGOLATORE

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. no. *3841* del *5.7.95*

Sezione pianificazione urbanistica
Ufficio del Circondario del
Bellinzonese e Locarnese

Marco Galletti

B K R

Giovanni Buzzi
geografo
Lugano

Marco Krähenbühl
architetto
Lugano

Paolo Rossi
geografo
Ago

6900 Massagno
via Praccio 9
tel. 091 56.84.88
fax. 091 56.47.88

FEBBRAIO 1994

INDICE

1. Premessa	1
2. Obiettivi del Piano regolatore.....	2
3. Analisi dell'evoluzione dell'uso del territorio	3
3.1 Limitazioni naturali.....	3
3.2 La struttura dell'insediamento	3
3.3 Situazione demografica.....	3
3.4 Situazione economica	4
3.5 Fenomeni emergenti.....	5
4. Descrizione degli indirizzi previsti dal Piano regolatore	6
4.1 Piano del paesaggio (scala 1:10'000)	6
4.2 Piano di utilizzazione (scala 1:2'000).....	7
4.3 Piano dei nuclei (scala 1:500).....	10
4.4 Prescrizioni di interesse generale	11
5. Misure di accompagnamento – Fondazione per il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio tradizionale.....	12
5.1 Motivazioni e scopi.....	12
5.2 Organizzazione.....	13
6. Opzioni di sviluppo dell'agricoltura e della selvicoltura.....	14
6.1 Agricoltura.....	14
6.2 Selvicoltura.....	14
7. Risultanze dell'esame preliminare.....	16
8. Elenco dei Piani.....	18
9. Programma di realizzazione	19

PIANO REGOLATORE DI CAMPO VALLEMAGGIA

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

(Febbraio 1994)

1. PREMESSA

Il Comune di Campo Vallemaggia ha conosciuto finora un regime provvisorio nella pianificazione del proprio territorio. Il primo azzonamento parziale venne infatti deciso nel 1972 in base al Decreto federale su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio (DFU). Le zone edificabili transitorie emanate dal Consiglio di Stato e votate nel 1986 dall'Assemblea comunale, confermavano tale delimitazione in attesa del PR definitivo.

Nel 1991, grazie al capillare lavoro di informazione della Sezione pianificazione urbanistica (SPU), il Comune giungeva alla determinazione di avviare questo studio pianificatorio. Nel mese di giugno 1991 l'Assemblea comunale approvava il credito per l'elaborazione del PR ed il mese seguente il Municipio, d'intesa con il Comune di Cerentino (congiuntamente al quale la pianificazione è stata sviluppata) incaricava l'Ufficio BKR dell'esecuzione degli studi.

Durante l'estate e l'autunno del medesimo anno venivano iniziate le prime indagini conoscitive sul territorio ed organizzati primi incontri con le Autorità cantonali e la popolazione locale, in particolare :

- a) i rilievi dell'uso del suolo ed l'individuazione dei conflitti;
- b) l'analisi sulle componenti naturali del paesaggio e sulle aree agricole;
- c) l'inventario comunale degli edifici situati fuori dalle zone edificabili transitorie;
- d) la delimitazione preliminare delle superfici boschive.

Nel corso dell'inverno 1991/92 è stato elaborato il Piano generale di indirizzo in cui sono state assunte le principali indicazioni emerse da questo iter procedurale e formulate conseguentemente le linee di tendenza della pianificazione comunale del territorio.

Questo documento veniva presentato alla popolazione nella primavera 1992 durante una riunione pubblica. Il materiale documentale è stato successivamente esposto per un mese presso la Cancelleria comunale affinché tutti i cittadini potessero formulare le proprie osservazioni al riguardo.

Sulla scorta del materiale conoscitivo raccolto, delle proposte di indirizzo elaborate e delle osservazioni dei cittadini è stata redatta una proposta di PR sottoposta il mese di gennaio 1993 all'Autorità cantonale per esame preliminare (art. 33 LALPT).

Il 7 febbraio 1994 il Dipartimento del territorio evadeva il menzionato esame preliminare, in base alle cui indicazioni veniva approntata una versione definitiva del Piano regolatore approvata dal Municipio il 14 marzo 1994 e presentata alla popolazione il 20 marzo 1994.

2. OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE

L'analisi dell'evoluzione del Comune di Campo Vallemaggia nel corso del secondo dopoguerra mostra alcune costanti:

- a) la continua diminuzione dei residenti e delle attività economiche tradizionali non sostituite da nuove strutture produttive;
- b) l'invecchiamento progressivo della popolazione ed una conseguente perdita di manodopera locale;
- c) il graduale inselvaticamento del territorio e la diminuzione delle superfici utilizzate dall'agricoltura;
- d) la crescita dell'interesse turistico per la Rovana, in particolare durante la stagione estiva;
- e) l'abbandono dell'uso tradizionale della sostanza edilizia esistente e la trasformazione di abitazioni residenziali, cascine e stalle-fienili in residenze secondarie.

Sulla base di queste considerazioni, che saranno meglio sviluppate nei capitoli successivi, emerge come tema centrale del Piano regolatore di Campo la ricerca delle regole d'uso del territorio che favoriscano una dinamica demografica attiva ed il miglioramento dell'attrattività turistica.

Affinché questi indirizzi possano trovare una concreta attuazione il Piano regolatore deve in particolare:

1. agevolare l'attività agricola quale strumento essenziale per il mantenimento dell'attuale immagine paesaggistica e di dinamiche ecologiche differenziate (cura dei prati, equilibrio tra aree boscate ed aperte, ecc.);
2. promuovere un sensato riuso residenziale (primario e turistico) delle strutture edilizie esistenti (nuclei e monti) nel rispetto dei valori formali dell'architettura locale;
3. predisporre delle possibilità edificatorie compatibili con il mantenimento dell'attrattività paesaggistica del territorio.
4. agevolare la residenza primaria superando i problemi causati dalla struttura fondiaria, dalla conformazione morfologica e dai problemi di infrastruttura.

3. ANALISI DELL'EVOLUZIONE DELL'USO DEL TERRITORIO

3.1 Limitazioni naturali

Il territorio di Campo Vallemaggia è situato a nord della linea insubrica, lungo un solco, con direzione est-ovest, definito dall'erosione glaciale e dallo scorrimento delle acque. Esso presenta un fondovalle strutturato a larghi terrazzi. Il versante settentrionale ben esposto è caratterizzato da fianchi relativamente dolci intervallati da terrazzi naturali. Il versante meridionale presenta invece fianchi più ripidi con rari terrazzi di piccola estensione.

Il sottosuolo di Campo è parte delle coltri penniniche che interessano la fascia sud-alpina dal Vallese al Grigioni, composta da gneiss (scisti mesozoici), e ricoperta da materiale morenico e detritico di pezzatura e dimensione variegata.

La particolare composizione del sottosuolo della Valle connessa alla presenza di acqua percolante è causa del movimento di vaste masse di terreno (frana di Campo e Cimalmotto) i cui spostamenti negli ultimi 100 anni sono stati stimati in ca. 25 m in orizzontale e ca. 4 m in verticale.

3.2 La struttura dell'insediamento

La struttura dell'insediamento di Campo è stata condizionata dal rilievo del suolo e dalle forme di colonizzazione del territorio tipiche della cultura Walser.

La struttura abitativa si fonda su quattro aggregazioni principali (Cimalmotto, Campo, Piano e Niva) che presentano un'organizzazione cellulare (nuclei di più case) distribuiti in forma estensiva sui grandi terrazzi morenici.

A questi agglomerati si aggiungono un numero elevato di corti e monti, raramente formati da più di 2/3 costruzioni, che coprono capillarmente l'intero fondovalle (1).

Queste modalità organizzative determinano un insediamento disperso ed una rete estremamente densa di relazioni che coinvolgono l'insieme dello spazio di fondovalle.

3.3 Situazione demografica

La lettura dei dati statistici riportati in appendice mostra chiaramente come a partire dagli anni 20 la struttura demografica di Campo Vallemaggia subisca un costante indebolimento, in particolare:.

- Una perdita netta di popolazione che si contrae dalle 256 unità del 1920 alle 44 attuali, con un'evoluzione negativa particolarmente marcata nel periodo compreso tra il 1960 ed il 1980 (-3% su base annua).

1 Si veda in particolare l'area aperta a monte di Cimalmotto

- Una struttura per età che vede una netta predominanza degli ultra sessantenni (il 66% della popolazione 1990 ha un'età superiore ai 65 anni) ed una netta sotto rappresentazione delle classi più giovani (solo il 10% degli abitanti ha meno di 40 anni).
- Un saldo naturale costantemente negativo a partire dal 1930 ed un saldo migratorio ugualmente negativo a partire dal secondo dopoguerra con l'unica eccezione dell'ultimo decennio, il cui valore assoluto (+5) non basta però a compensare la mortalità (-18).

Questa evoluzione è fortemente condizionata dalla scomparsa delle attività tradizionali e dall'impossibilità di usufruire del mercato del lavoro urbano, a causa della forte distanza fisica da quest'ultimo che scoraggia una generalizzazione del pendolarismo (2).

In questo quadro estremamente negativo va sottolineato il leggero saldo migratorio positivo registrato nell'ultimo decennio. Questo segnale, pur non definendo un'inversione di tendenza, mostra comunque che la Valle sta probabilmente raggiungendo un punto di equilibrio tra popolazione residente e risorse economiche a disposizione, risorse che devono dunque essere conservate e possibilmente incrementate (3).

3.4 Situazione economica

Il quadro che esce dalla lettura comparata dei dati statistici dei censimenti federali della popolazione (1960, 1970, 1980 e 1990) e da quello delle industrie del 1985 conferma le valutazioni effettuate in precedenza:

- L'evoluzione del numero totale di posti di lavoro offerti nel Comune mostra un regresso generale (ca. 90 posti lavoro offerti nel 1960 ai 13 del 1990).
- L'agricoltura e la selvicoltura, pur in forte calo (77 addetti nel 1960 contro 7 nel 1990), sono comunque i settori economici più importanti. I servizi, sostenuti in particolare dal settore pubblico (uffici postali, cancellerie comunali) e turistico, completano l'offerta occupazionale del Comune.
- Il secondario conferma la propria debolezza strutturale con un numero più ridotto di impiegati (2 nel 1990 contro i 4 del 1980).

L'indirizzo prevalente del mercato del lavoro mostra dunque ancora una forte dipendenza dal primario e la sostanziale assenza di relazioni con bacini d'impiego urbani. Il ruolo dell'agricoltura come attività locale prevalente sembra confermare le osservazioni sull'evoluzione della struttura demografica sviluppate nel paragrafo precedente.

2 Vedi dati statistici sul saldo pendolare

3 Un'ipotesi attendibile se si considera l'imminente inizio dei lavori di sistemazione della frana che costituiranno un'opportunità di redistribuzione della ricchezza a scala locale

3.5 Fenomeni emergenti

L'analisi della realtà di Campo Vallemaggia permette di cogliere tre fenomeni emergenti:

- 1) **Lo sviluppo turistico** nella Valle di Bosco permette di valutare una positiva ricaduta economica anche per Campo Vallemaggia (4): in termini diretti, con l'estensione dei percorsi sciistici al territorio giurisdizionale del Comune, e indirettamente ipotizzando un'offerta complementare di servizi turistici invernali (pista di fondo di Cimalmotto) ed estivi (percorsi pedonali nel verde, centro sportivo, ecc.). In particolare quest'ultimo settore può avere buone potenzialità di crescita visto l'indirizzo prevalentemente invernale degli investimenti di Bosco.
- 2) **l'emigrazione in provenienza dai Cantoni confederati**, anche se limitata in termini assoluti, rappresenta un apporto significativo alla Comunità di Valle ed una speranza per il futuro. Questa immigrazione, i cui connotati sono culturalmente lontani dalle matrici neorurali utopiste (di ritorno a forme di vita primitiva) che hanno segnato le esperienze apparentemente analoghe dell'Onsernone, ha infatti permesso di assicurare un ricambio demografico e garantire la cura di una parte importante dei terreni agricoli evitandone l'inselvaticamento.
- 3) Malgrado l'attività di un nucleo contadino relativamente consistente si assiste comunque all'**abbandono progressivo di superfici** un tempo utilizzate per lo sfalcio ed il pascolo. Questa evoluzione provoca fenomeni di degrado delle aree improduttive e l'avanzamento del bosco pioniere che modifica in profondità le peculiarità paesaggistiche della Rovana.

4 A patto comunque che essa non determini contraddizioni con le attività economiche tradizionali e non produca un turismo di massa

4. DESCRIZIONE DEGLI INDIRIZZI PREVISTI DAL PIANO REGOLATORE

4.1 Piano del paesaggio (scala 1:10'000)

4.1.1 Area forestale

Il Piano regolatore riporta i limiti del bosco definiti secondo le verifiche effettuate dall'Ufficio forestale di circondario (area di fondovalle e dei maggenghi adiacenti) ed i rilievi forestali del 1971 (limite superiore del bosco) corretti in alcune parti da valutazioni effettuate in loco. L'area forestale è contrassegnata nei piani a titolo indicativo, essendo soggetta alla legislazione federale in materia. Nell'ambito dell'esame preliminare il citato Ufficio ha infatti esplicitamente rinunciato ad esigere l'accertamento formale della natura dei soprassuoli in applicazione dell'art. 10 cpv. 2 della LFo.

La realizzazione delle opere di interesse pubblico ubicate in zone forestale (posteggio di Pianelli di Sotto, discarica in zona Bolla e zona edificabile di interesse comunale a Niva) potrà avvenire solo qualora un accertamento formale determini il carattere non boschivo dei fondi o l'Autorità competente, riconoscendo il principio dell'ubicazione vincolata, conceda l'autorizzazione al dissodamento.

4.1.2 Zona agricola

La zona agricola comprende le superfici di fondovalle (cfr. paragrafo 4.2.1) e quelle alpestri che devono essere riservati nell'interesse generale alla campicoltura, allo sfalcio e al pascolo.

4.1.3 Zona di protezione della natura

Questa zona comprende le zone naturali protette definite dal Piano direttore cantonale (schede 1.2.9 e 1.3.23). In questi comparti ogni intervento antropico, che modifica la forma ed l'utilizzazione del terreno, è soggetto a sorveglianza e valutazione dei competenti servizi cantonali. Essa riprende inoltre i comparti naturalistici rilevati dagli studi specialistici condotti dal PR (cfr. par. 4.2.4).

4.1.4 Comprensorio soggetto a pericolo naturale

Il Piano del paesaggio riporta il limite del territorio soggetto a pericolo naturale secondo le indicazioni del Piano direttore cantonale. Queste indicazioni comprendono in particolare:

- a) i corridoi valangari;
- b) i pendii instabili;

Inoltre viene riportata l'area più direttamente toccata dai movimenti franosi (**zona soggetta a pericolo di franamento**) e quella in cui gli edifici possono subire conseguenze strutturali da questi eventi (**comprensorio soggetto a movimenti differenziali**), secondo i rilievi del geologo incaricato.

4.1.5 Zona di protezione delle sorgenti

Questa zona è definita dalla Sez. protezione acqua (SPA) per tutelare la qualità delle acque della rete idrica comunale. Al suo interno sono applicate le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

4.1.6 Comprensorio improduttivo

Il comprensorio improduttivo comprende le aree situate sopra il limite del bosco ed inidonee per il pascolo e gli alpeggi (rocce, scoscendimenti, depositi valangari, ecc.), definite per sottrazione rispetto all'estensione del bosco e dei pascoli alpestri.

4.2 Piano di utilizzazione (scala 1:2'000)

4.2.1 Zona agricola

- a) La zona agricola comprende tutte le superfici aperte che possono essere utilizzate per la campicoltura, lo sfalcio ed il pascolo, individuate sulla base di uno studio specialistico che ha valutato la conformazione pedologica dei suoli, le possibilità di meccanizzazione del lavoro agricolo ed i fattori di accessibilità e di esposizione dei terreni. Queste aree devono essere garantite all'agricoltura per salvaguardare l'insediamento in Valle di aziende vitali che si occupano della cura del territorio. In principio nella zona agricola sono ammessi solo gli interventi edili inerenti tale attività. Un piano indicativo allegato al presente rapporto evidenzia le superfici agricole fortemente degradate a causa dell'abbandono colturale, che nelle intenzioni del Municipio dovrebbero essere prioritariamente bonificate in caso di intervento di questo tipo.
- b) Al fine di tutelare la struttura del nucleo di Niva si è ritenuto opportuno vietare sull'insieme del piano omonimo la costruzione di ogni tipo di nuovi manufatti (agricoli compresi).

4.2.2 Comparto a insediamento speciale in zona agricola

Per contrastare lo spopolamento ed assicurare il necessario ricambio demografico è necessario offrire alla popolazione originaria dei Comuni o che intende stabilirvisi, degli spazi adeguati per la residenza primaria, le attività produttive e l'approvvigionamento dei beni. Il soddisfacimento di queste condizioni è ostacolato in particolare da:

- la struttura fondiaria (Comunità ereditarie indivise);
- i problemi di infrastruttura;
- la conformazione morfologica e la presenza di pericoli naturali;
- la dispersione delle costruzioni lungo le strade.

L'azzonamento tradizionale predisposto con le normative provvisorie ha mostrato chiari limiti nel superare questi condizionamenti. Inoltre l'estensione delle zone edificabile collide con la zona agricola, sottraendo possibilità di reddito (sussidi per lo sfalcio, le bonifiche, ecc.) agli agricoltori. Per ovviare a questi inconvenienti, e anche in considerazione del numero estremamente contenuto di richieste edilizie, si propone di stabilire all'interno della zona agricola lungo la strada cantonale (5) una fascia di ca. 30,00 m dove l'edificazione primaria è concessa attraverso l'applicazione a livello comunale del criterio dell'ubicazione vincolata per questa utilizzazione.

4.2.3 Fabbricati fuori zona edificabile

Per garantire un riuso della sostanza edilizia e conseguire un reddito turistico all'economia locale, si prospetta la possibilità di riattamento con cambiamento di destinazione di tutti i fabbricati rilevati nell'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile e classificati come meritevoli 1a, 1b e 1c (6). In principio gli interventi devono essere eseguiti senza ampliamenti sostanziali di volume (7), rispettando le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali esistenti e senza modifiche allo

-
- 5 Ad eccezione dei tratti boscati o soggetti a pericolo di smottamento
- 6 Per i fabbricati appartenenti a quest'ultima categoria l'ammissibilità degli interventi deve essere valutata caso per caso a dipendenza dell'effettiva situazione del manufatto (ad es. in questo senso la trasformazione delle cappelle votive non verrà evidentemente ammessa)
- 7 Ampliamenti possono essere eccezionalmente autorizzati se indispensabili a una più razionale utilizzazione dei fabbricati

stato fisico dei fondi adiacenti. Per salvaguardare le attività agricole da possibili conflitti d'uso del suolo (8) e creare una fonte accessoria di reddito alla popolazione locale (9) il riattamento ed il cambiamento di destinazione dei fabbricati situati all'interno dell'area più pregiata è ammesso unicamente se la proprietà appartiene a:

- Persone domiciliate nel Comune e l'affitto dell'edificio trasformato serve ad integrare il loro reddito;
- Istituzioni che si prefiggono esclusivamente il promovimento economico-sociale del Comune ed a questo scopo destinano il reddito dell'edificio.

I diroccati sono considerati ricostruibili solo se necessari alla completazione del tessuto dei nuclei.

4.2.4 Zona di protezione della natura

La zona di protezione della natura comprende le aree individuate dallo studio sulle componenti naturali del paesaggio come degne di protezione (10). Il mantenimento di questi oggetti, in particolare le superfici libere, dipende dalla continuazione di un'agricoltura di tipo estensivo che preservi la multiformità biologica del territorio. Per questi motivi la Confederazione ed i Cantoni incentivano la cura di questi biotopi (11) tramite sussidi che offrono al ceto rurale un reddito accessorio.

Sul Piano sono pure riportati i castagni secolari censiti dall'ufficio forestale di circondario, che, per la loro eccezionalità, meritano di essere qualificati come veri e propri monumenti naturali e dunque di essere convenientemente tutelati. Il Municipio provvede alla loro conservazione tramite una convenzione con i proprietari, attraverso la quale garantisce a questi ultimi, per compensarli dell'onere di mantenimento, un risarcimento *in tantum* in legno equivalente al volume delle piante stesse. Questa soluzione evita di dover inserire dei vincoli nelle NAPR di difficile applicazione e che aggravano la gestione burocratica dei rapporti tra cittadino ed Autorità (12).

4.2.5 Zona soggetta a pericolo naturale

La zona soggetta a pericolo naturale comprende:

- a) i terreni interessati direttamente dai movimenti franosi (zona soggetta a pericolo di franamento), il cui stato fisico non deve essere in linea di principio modificato da interventi antropici e dove dunque sono consentite unicamente le attuali utilizzazioni. Restano evidentemente riservate le attività dell'Autorità preposta ai fini di prevenire, ridurre o evitare ulteriori pericoli;
- b) i **comprensori soggetti a movimenti differenziali**, segnalati sul Piano di utilizzazione e/o del paesaggio, nei quali la realizzazione di nuovi fabbricati o di importanti lavori di trasformazione di edifici esistenti che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno, è subordinata alla presentazione di una perizia geologica che sancisca la compatibilità degli interventi previsti con le esigenze di sicurezza e stabilità del suolo.

8 Cinte, problemi con il vago pascolo, evacuazione dei rifiuti nei prati, motorizzazione lungo le strade e gli accessi agricoli, manomissione delle colture, ecc.

9 Sia durante la trasformazione dei rustici che nella loro gestione

10 Vedi sintesi allegata al rapporto sulle componenti naturalistiche

11 Sulla base di un progetto che indichi le modalità di lavoro previste

12 Esigenza di domande di costruzione per interventi di manutenzione (ad es. capitozzare), di controlli periodici sullo stato delle piante, ecc.

4.2.6 Zona del nucleo

La delimitazione spaziale dei nuclei riprende sostanzialmente l'azzonamento previsto dalle norme provvisorie del Consiglio di Stato, adattandolo ai limiti delle proprietà fondiarie. I contenuti della zona e dunque i vari gradi di protezione degli edifici, le aree da mantenere libere da costruzione e quelle di completazione, sono dettagliati nel Piano dei nuclei in scala 1:500.

4.2.7 Zona edificabile attrezzata

Le norme provvisorie hanno predisposto delle zone di espansione edilizia a Cimalmotto e Campo. Quest'ultima è stata edificata estensivamente con chalet adibiti a residenze secondarie. Il PR ha mantenuto in principio questo tipo di azzonamento ridefinendone i confini in relazione alle necessità agricole e alla modesta domanda del mercato e strutturando la zona secondo criteri che tengono meglio conto del contesto geo-morfologico e della presenza di monumenti storici. Regole particolari dovranno essere valutate per la copertura dei costi di infrastruttura.

4.2.8 Zona di mantenimento

Comprende le aree interstiziali incuneate tra le anse della strada cantonale e parzialmente edificate, nonché i sedimi non utilizzabili per l'agricoltura (ganne, scoscendimenti, intagli vallivi, ecc.) o utilizzati un tempo da questa attività ma abbandonati ed in via di inselvaticamento. In questa zona è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Il riattamento delle abitazioni esistenti (sia come prima che seconda casa) e la trasformazione dei rustici (solo per residenza di vacanza) è ammesso se non comporta aumenti sostanziali di volume e rispetta le caratteristiche architettoniche ed edilizie degli edifici tradizionali.

4.2.9 Zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico

Questa zona comprende i terreni già in possesso del Comune o che devono essere riservati e destinati ad ospitare edifici, attrezzature o impianti di interesse pubblico. L'analisi dei bisogni del Comune indica la necessità di formare aree per:

- a) posteggi (mapp. 188p, 411p, 512p, 538p, 579p, 890p/891p, 1069p/1070p/1071p);
- c) vasca per elicotteri (mapp. 632p);
- d) discarica di materiale da costruzione (mapp. 632p e mapp. 943).

Inoltre sono stati previsti spazi di piccole dimensioni per il deposito di contenitori per i rifiuti, situati quasi tutti su sedimi stradali.

4.3 Piano dei nuclei (scala 1:500)

Il piano dei nuclei (Cimalmotto, Campo, Piano e Niva) indica nel dettaglio le possibili utilizzazioni del suolo e dei fabbricati situati all'interno di questa zona. Esso considera le seguenti componenti:

4.3.1 Edifici di interesse cantonale

La Chiesa parrocchiale di S. Bernardo a Cimalmotto (mapp. 61/83), la Chiesa parrocchiale (mapp. 538), l'Oratorio di S. Giovanni (mapp. 574) e la casa Pedrazzini (mapp. 570/72) a Campo figurano nell'elenco cantonale dei monumenti storici. Essi sono dunque protetti secondo le disposizioni della legislazione cantonale in materia.

4.3.2 Edifici di interesse comunale

Per le loro caratteristiche storico-architettoniche sono stati giudicati degni di protezione comunale: la Cappella di S. Luigi (mapp. 10), la Chiesa parrocchiale di S. Rocco a Piano (mapp. 920) e di Niva (mapp. 1003), il cimitero e la Via Crucis a Campo (mapp. 538, 554, 555, 556, 560, 561, 575) (13), i lavatoi comunali di Cimalmotto e Campo (mapp. 25 e 577), i fabbricati tradizionali al mappale 39, 58, 76, 82, 90, 94, 1003, 1005, 1006, 1039, 1042, 1043, 1044) e la Casa Pedrazzini (mapp. 481/483/488/490). I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di farne un uso decoroso. Il restauro ed il cambiamento di destinazione di questi fabbricati è soggetto all'avviso di esperti. Il Comune può sussidiare questi interventi qualora risultassero eccessivamente onerosi per il proprietario.

4.3.3 Edifici di interesse storico-architettonico

Questi edifici posseggono delle caratteristiche architettoniche esterne particolari che concorrono a definire la qualità formale dei nuclei e rappresentano un patrimonio culturale prezioso, e che devono di conseguenza essere conservate, anche in caso di importanti lavori di ristrutturazione.

4.3.4 Edifici determinanti il tessuto tradizionali e diroccati ricostruibili

Questi edifici possono essere riattati e ampliati, rispettivamente ricostruiti rispettando le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali. Questi interventi dovrebbero permettere di conservare il tessuto originale del nucleo e di meglio integrare nella costruzione principale i manufatti accessori o secondari realizzati in questi ultimi anni.

4.3.5 Aree di completazione del nucleo

Al fine di migliorare il disegno urbano dei nuclei e di utilizzare al meglio le infrastrutture nel frattempo predisposte, su alcune aree interne ai nuclei è ammessa la costruzione di nuovi edifici. Valgono le disposizioni edificatorie generali previste per la zona edificabile attrezzata.

13 A tutela della via Crucis è stato previsto nella zona edificabile attrezzata sovrastante la definizione di una linea di arretramento delle costruzioni (linea che non pregiudica comunque l'edificabilità dei fondi)

4.4 Prescrizioni di interesse generale

Le normative di Piano regolatore contengono oltre alle prescrizioni di zona ed alle norme edificatorie, un certo numero di indicazioni relative ad aspetti particolari dell'uso del suolo, necessarie per favorire un progetto coerente di governo del territorio.

4.4.1 Destinazioni

Su tutto il territorio comunale sono consentite la residenza, le attività agricole, produttive e quelle commerciali nei limiti della legislazione sanitaria cantonale. Questa regola generale non si estende però al comparto a insediamento speciale in zona agricola, dove la residenza secondaria non è ammessa (cfr. paragrafo 4.2.2).

4.4.2 Strade comunali e sentieri pedonali

Il PR riporta le strade carrabili di interesse comunale e la rete di sentieri pedonali, in particolare quelli escursionistici ripresi dalla carta in scala 1:50'000 della Valle Maggia e della Valle Onsernone, che dovrebbero essere integrati, d'intesa con l'Ente turistico, in un'offerta turistica coordinata.

4.4.3 Gradi di sensibilità al rumore

Secondo le prescrizioni degli art. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, il Piano regolatore deve assegnare i Gradi di sensibilità al rumore (GS) alle diverse zone di utilizzazione, in modo da poter stabilire i limiti di immissione fonica tollerabili (14). In base alle prescrizioni legali ed alle valutazioni esperite in loco, l'intero comprensorio di Campo è stato assoggettato al GS II, ad eccezione della zona agricola assegnata al GS III (come previsto dall'art.43 cpv.1 lett.c OIF).

14 I GS sono strutturati in un ordine crescente (da 1 a 4) e direttamente proporzionale alla tollerabilità al rumore (GS I = quantità minime di immissione, GS IV = quantità massime di immissione)

5. MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO - FONDAZIONE PER IL RECUPERO E LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE

5.1 Motivazioni e scopi

Per perseguire la piena attuazione degli obiettivi programmatici del Piano regolatore è necessario sciogliere alcune contraddizioni che minacciano in particolare l'attività agricola.

Come è stato possibile rilevare negli incontri organizzati con gli agricoltori attivi in valle, la trasformazione di rustici situati in zona agricola può provocare conflitti relativi soprattutto all'accessibilità dei fondi (circolazione e stazionamento delle automobili), allo sfalcio dei prati (calpestio del fieno, depositi di rifiuti domestici, ecc.) ed al pascolo degli animali (cinte, presenza di giardini urbani, ecc.)

Per affrontare questi problemi sarebbe ipotizzabile proibire la trasformazione dei fabbricati situati in questi comparti territoriali. Questa decisione comporterebbe però un'inevitabile danno economico, difficilmente sostenibile per una collettività con risorse limitate (15). Esso si risolverebbe inoltre in benefici limitati per le attività contadine per l'impossibilità oggettiva di riutilizzare questi stabili come strutture di supporto a causa delle loro limitate dimensioni.

Anche la definizione di un regolamento di polizia (divieto di circolazione, garanzie al pascolo, ecc.) appare poco praticabile. Per evitare che queste norme scadano a "grida spagnole" si dovrebbe infatti predisporre un apparato amministrativo di controllo difficilmente immaginabile in Comuni di questa taglia.

Di conseguenza si è ritenuto utile studiare la possibilità che Comuni e Patriziati costituissero una Fondazione con lo scopo di acquisire questi immobili e di gestirne la trasformazione in modo da:

- a) corrispondere ai proprietari un equo valore di mercato,
- b) permettere la realizzazioni di interventi esemplari che consentano di tutelare e promuovere l'identità della Valle (16);
- c) assicurare possibilità di lavoro alla manodopera locale, contribuendo ad affrontare in particolare i problemi del reddito accessorio dei contadini (17);
- d) mantenere il reddito delle attività turistiche in valle;
- e) promuovere un turismo rispettoso dell'agricoltura e del paesaggio e fonte di reddito per la popolazione locale.

La determinazione degli immobili prioritariamente soggetti all'intervento della fondazione (18) avviene con il Piano regolatore comunale.

-
- 15 Il "rustico" rappresenta sovente l'unica ricchezza di cui le persone domiciliate in valle possono disporre e una sua ristrutturazione, sia al momento della realizzazione dell'intervento che della sua gestione, provoca ricadute importanti per l'economia locale
 - 16 Interventi eseguiti secondo criteri architettonici che possano fungere da esempio per indirizzare anche le trasformazioni private
 - 17 Come ha dimostrato lo studio sulla situazione agricola dei Comuni elaborato per la revisione del PR, l'agricoltura di montagna non è in grado di fornire un reddito sufficiente

Accanto a questi interventi la Fondazione potrebbe inoltre partecipare, nei limiti delle sue possibilità finanziarie, ad aiuti a favore di:

- a) realizzazione di abitazioni primarie;
- b) attività economiche locali (19);
- c) mantenimento di strutture tradizionali dell'organizzazione del territorio (terrazzamenti, cappelle)

5.2 Organizzazione

La fondazione è costituita dai Comuni di Cerentino e Campo Vallemaggia e dai rispettivi Patriziati i quali, in qualità di Enti promotori, nominano i membri del Consiglio di Fondazione.

La maggioranza dei membri di quest'organo è composta da persone che rappresentano direttamente i promotori.

Fatte salve le prerogative del Consiglio, cui spetterà di gestire l'attività della fondazione, gli enti promotori hanno elaborato:

- un documento programmatico che identifica i campi di intervento prioritari della nuova struttura (20);
- un piano circoscritto degli interventi che si intendono attuare nel biennio 94-95 con relative indicazioni finanziarie (21).

-
- 18 Accanto alla Fondazione, ristrutturazioni possono essere operate anche da cittadini domiciliati in Valle che, in ossequio al decreto concernente il recupero dei rustici da locare quali alloggi turistici, intendono trasformare edifici di loro proprietà con lo scopo di procurarsi un reddito accessorio
- 19 Ad esempio sovvenzioni a agricoltori per l'acquisto di macchine, ecc.
- 20 Fondazione per Cerentino e Campo Vallemaggia: Documento programmatico, agosto 1993 (comprensivo del rapporto su "proposte e valutazioni per la trasformazione di 5 edifici rurali")
- 21 Fondazione per Cerentino e Campo Vallemaggia: Interventi per la salvaguardia del paesaggio e per il rilancio dell'attività economica in Val Rovana - Presentazione dei progetti 1994-95 e richieste di sussidio, dicembre 1993

6. OPZIONI DI SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA E DELLA SELVICOLTURA

L'elaborazione dello studio di PR ha permesso, come indicato nelle pagine precedenti, di individuare nei settori agricolo e selvicolturale il cardine per il mantenimento di una struttura sociale vitale nel Comune e di converso per la cura e la gestione delle sue risorse territoriali e paesaggistiche.

6.1 Agricoltura

La ricerca specialistica condotta sulle strutture aziendali della Valle prospetta per i prossimi anni il seguente scenario:

- evoluzione delle aziende agricole verso forme di gestione moderne e razionali, caratterizzate da forti esigenze di meccanizzazione, stalle più funzionali e l'abbandono delle superfici più discoste e/o difficilmente lavorabili;
- possibile stabilizzazione del numero di queste imprese, anche grazie al trasferimento in Valle di persone finora estranee a questa realtà;
- necessità di individuare forme di completazione del reddito aziendale con attività accessorie nei servizi pubblici o parapubblici (22), nella selvicoltura e nell'agriturismo (cfr. cap. 5 "Misure di accompagnamento").

Questo indirizzo merita di essere sostenuto da parte dell'Autorità cantonale attraverso un adeguato sforzo di consulenza, l'abbattimento di ostacoli burocratici alla realizzazione dei progetti che si prospettano in questo settore (ad es. miglorie alpestri) ed una concreta politica di incentivazione finanziaria, in particolare versamenti:

- per controprestazioni nel campo della protezione del paesaggio e della tutela di componenti naturali
- a sostegno alle attività agro-turistiche della Fondazione.

6.2 Selvicoltura

Gli studi condotti dall'Ufficio forestale di circondario dimostrano la possibilità di occupare mano-dopera locale in attività legate alla cura ed alla gestione del bosco, garantendo un'integrazione parziale del reddito degli agricoltori (v. paragrafo precedente) e la possibilità di utilizzare al meglio gli investimenti pubblici e privati (segheria patriziale di Campo, segheria e laboratorio di falegnameria Beroggi a Cerentino) operati in questi anni nel settore. In quest'ottica si deve considerare:

- il piano di assestamento a scala regionale elaborato nel corso degli anni 70/80;
- una produzione media annua dai boschi del comprensorio di c. 1'000/1'500 m³ di legname d'opera e di c. 700 m³ di legna da ardere (23);
- gli investimenti previsti dai progetti di intervento legati al riassetto della frana (c. 500'000/1'000'000 fr/anno).

22 PTT, manutenzioni stradali, interventi sulla rete dei canali, cura del paesaggio e delle componenti naturali, ecc.
23 Prelevamenti, che non pregiudicano la capacità di rinnovamento naturale della copertura boscosa

L'espletazione di queste incombenze permette attualmente l'impiego di una squadra forestale privata (che opera in regime contrattuale con il Cantone previo concorso pubblico d'appalto), presso la quale operano anche abitanti della Valle.

L'accelerazione dei lavori legati al risanamento del moto franoso, l'eventuale (auspicabile) apertura di un mercato locale della legna da ardere e maggiori sinergie tra la produzione di legname e gli impianti di lavorazione attivi a Campo VM e Cerentino (24), consentirebbero in futuro un potenziamento ulteriore delle attività legate alla selvicoltura e dunque maggiori occasioni di lavoro, soprattutto a tempo parziale (25).

In questo senso andrebbe anche concordata con l'Autorità Cantonale la creazione di un impiego per la cura e la manutenzione dei canali di drenaggio (attività da svolgere a tempo ridotto nel corso dell'anno) che permetterebbe di diversificare ulteriormente le possibilità di integrazione del reddito del ceto agricolo.

In conclusione questi indirizzi meritano di essere sostenuti da parte dell'Autorità cantonale, anche attraverso una definizione di priorità degli interventi selvicolturali che favorisca le attività delle Regioni periferiche nell'ottica di una stabilizzazione della loro struttura socio-economica e di un rafforzamento del loro assetto territoriale.

24 Vedi anche attività della Fondazione per Cerentino e Campo VM
25 Integrazione del reddito per gli agricoltori

7. RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE

Nel corso del 1993 il progetto di Piano regolatore comunale è stato sottoposto per esame preliminare al Dipartimento del territorio ('art. 35 LALPT).

Le risultanze dello stesso sono state sostanzialmente positive come indicato nel documento dipartimentale dove si legge che : "Il progetto sottoposto ad esame preliminare tiene dovutamente conto delle innovazioni intervenute nel frattempo a livello legislativo e allo stesso tempo intende adottare delle misure atte a migliorare, valorizzare e salvaguardare aspetti particolari. Questo tipo di impostazione delineata con obiettivi specifici nel campo dell'edificabilità ed in quelle del paesaggio non può che essere giudicato positivamente dal Dipartimento".

In questo contesto l'Autorità cantonale ha comunque avanzato alcune osservazioni di dettaglio in merito a contenuti formali e materiali del PR e delle norme di attuazione.

Servizio	Osservazione
Sez. economia delle acque	Inserire obbligo di una perizia idrogeologica per realizzazione di nuovi fabbricati o lavori di ristrutturazione importanti.
Uff. protezione natura	Rivedere art. 14 NAPR per: <ul style="list-style-type: none"> • mancanza lista esaustiva biotopi; • indicazioni limiti uso suolo e competenze Ente pubblico; • gestione ZP che non può essere demandata al privato.
Sez. agricoltura	Spezzare art. 13 NAPR a), b), c), d), e) in più articoli diversi.
	Esiste il dubbio che il divieto di costruzione (anche per edifici agricoli) in parti zona agricola come misura di salvaguardia paesaggistica, sia sostenuto da sufficiente base legale.
Uff. monumenti storici	Richiamare DL 1944 sull'archeologia.
Uff. forestale	Rinuncia accertamento formale secondo art. 10 LFo.
	I seguenti oggetti sono inseriti nel bosco: <ul style="list-style-type: none"> • posteggio pubblico Pianelli di Sopra; • discarica zona Bolla; • ZEIC di Niva.
	Protezione castagni secolari.
Sezione trasporti	Indicare i sentieri escursionistici (carta 1:50'000 VM e VO).
Uff. geologico cantonale	Modificare art. 15 NAPR in quanto competenze gestione zone pericolo è comunale (Cantone accerta solo esistenza pericolo).
Sez. protezione acque	Mancano Piani tecnici.
Sez. bonifiche e catasto	Problema compensazioni reali raggruppamento in zone con destinazione modificata tra Pianificazione provvisoria e Piano definitivo
CBN	<ul style="list-style-type: none"> • Nei nuclei fissati criteri eccessivamente restrittivi, in part. permettere nuove edificazioni "nelle adiacenze dei perimetri attuali dei nuclei ed all'interno degli stessi". • Delimitare uno stacco tra la zona edificabile attrezzata e la via Crucis per di tutelarne i valori storico - architettonici.

Il Municipio dopo attenta valutazione delle osservazioni e proposte avanzate dall'Autorità cantonale ha ritenuto di accoglierle salvo alcune eccezioni che vengono dettagliate di seguito:

- rinuncia alla revisione della lista dei biotopi protetti (art. 16 NAPR) in quanto, sulla base degli studi naturalistici allegati al presente incarto, si ritiene che la stessa sia completa ed esaustiva;
- rinuncia a citare il DL 1944 sull'archeologia in quanto in generale nelle NAPR sono state evitate citazioni di disposizioni già contenute in altri atti legislativi (in questo caso cfr. art. 50 RLE);
- rinuncia a modificare le scelte di azionamento a seguito delle decisioni di RT (conflitti con la compensazioni reali dei fondi), in quanto:
 - si tratta di due procedure distinte ed autonome rette da legislazioni con obiettivi ed esigenze proprie e dunque con conseguenze per i proprietari diverse (diritto di proprietà con il raggruppamento risp. destinazione d'uso con la pianificazione);
 - le scelte del Piano regolatore sono conformi alle disposizioni della LPT. Un ampliamento delle zone edificabili o la rinuncia al comparto di insediamento speciale in zona agricola, solo per soddisfare un astratto problema finanziario (vista la natura del mercato immobiliare di Campo VM), non sarebbe di conseguenza giustificato rispetto alle peculiarità sociali, fondiarie, morfologiche ed economiche del Comune;
 - durante la pubblicazione preliminare del Piano (serata pubblica ed esposizione durante l'estate 1992 degli elaborati presso la cancelleria comunale) ogni cittadino ed ogni proprietario ha potuto prendere visione delle nuove proposte di azionamento, ciò malgrado non è stato inoltrato alcun ricorso o osservazione nella procedura di seconda istanza al raggruppamento per variazione nel compenso reale dei fondi;
 - se la Sezione bonifiche e catasto avesse ritenuto l'esistenza di conflitti tra le due procedure, essendo a conoscenza in tempo utile dell'elaborazione del PR, avrebbe potuto disporre una pausa di riflessione prima di assumere le decisioni definitive di RT. Per tali ragioni gli effetti di questa mancata attivazione non possono essere messe di conseguenza a carico del Comune ed è dunque la Sezione stessa che deve occuparsi di esperire le necessarie verifiche e dirimere ev. contestazioni nell'ambito delle proprie incombenze.
- rinuncia a proporre nuove possibilità di edificazione all'interno dei nuclei in quanto si ritiene l'offerta attuale e le possibilità prospettate dal PR adeguate alle esigenze poste dall'evoluzione demografica e si vuole, nel limite del possibile, incentivare un riuso sensato della sostanza edilizia esistente, anche attraverso l'articolazione di discorsi architettonici diversi come garantito dalla formulazione aperta dell'art. 17 NAPR (26).

Per quanto riguarda infine i piani tecnologici (adduzione e smaltimento delle acque) in considerazione dell'evoluzione dei lavori di risanamento delle frana e della necessità di procedere a medio/ lungo termine ad una riorganizzazione funzionale delle diverse strutture amministrative, non è stato possibile procedere all'elaborazione delle necessarie indicazioni cartografiche. Queste ultime verranno comunque definite nell'ambito delle procedure del PGA ed ev. del PGS, non appena il Municipio d'intesa con le competenti Autorità cantonali provvederà alla redazione dei progetti (27), ed adottate, se del caso, in variante nel contesto di questi procedimenti.

26 V. in particolare deroghe previste al cpv.3

27 Si rammenta che le frazioni di Cimalmotto e Niva dispongono di un progetto definitivo di riorganizzazione dell'acquedotto

8. ELENCO DEI PIANI

Il Piano regolatore di Campo VM si compone delle seguenti rappresentazioni grafiche secondo le disposizioni dell'art. 28 LALPT:

- 01 Piano del paesaggio - in scala 1:10'000.
- 02 Piano di utilizzazione
 - piano del paesaggio
 - piano delle zone
 - piano del traffico
 - piano delle AP-EP
 - 02.1 Settore Campo/Cimalmotto - in scala 1:2'000.
 - 02.2 Settore Niva/Piano - in scala 1:2'000.
- 03 Piano dei nuclei:
 - 03.1 Nucleo di Cimalmotto - in scala 1:500.
 - 03.2 Nucleo di Campo - in scala 1:500.
 - 03.3 Nucleo di Piano - in scala 1:500.
 - 03.4 Nucleo di Niva - in scala 1:500.
- 04 Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili
 - 04.1 Settore Campo/Cimalmotto - in scala 1:2'000.
 - 04.2 Settore Niva/Piano - in scala 1:2'000.

9. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Nella tabella 1 sono riportati i fondi già di proprietà del Comune e le acquisizioni fondiarie previste dal Piano regolatore, mentre nella tabella 2 sono riportati i costi di realizzazione delle opere pubbliche di diretta competenza del Comune.

I costi globali delle opere previste dal PR e a carico del Comune ammontano a 337'000 franchi.

Non sono stati contabilizzati i costi di realizzazione delle fognature (PGS) e verranno inserite non appena il Comune avrà approntato i necessari piani tecnologici. Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua potabile, essendo la stessa gestita da Enti autonomi, gli investimenti previsti non riguardano il PR (fatta eccezione per gli ev. costi di acquisizione dei sedimi, che verranno se del caso inseriti non appena elaborato il PGA).

TABELLA 1

No. Mappale	Superficie in mq	Località	Proprietario	Destinazione attuale	Destinazione futura	Valore in fr./mq	Acquisto in fr.
188 p	650	Cimalmotto	Prop. privato	Prato	Posteggi	20.-	13'000.00
411 p	450	Cimalmotto	Parrocchia	Prato	Posteggi		
579 p	150	Campo	Prop. privato	Prato	Posteggi	20.-	3'000.00
538 p	200	Campo	Parrocchia	Posteggi	Posteggi		
512 p	200	La Gerina	Patriziato	Posteggi	Posteggi		
890/891 p	250	Piano	Prop. privato	Prato	Posteggi	20.-	5'000.00
1069/70/71 p	400	Niva	Consorzio RT	Prato	Posteggi	20.-	8'000.00
632 p	525	Malpensada	Patriziato	Prato	Vasca elicotteri	20.-	8'000.00
632 p	2'000	Malpensada	Patriziato	Incolto/Bosco	Discarica		
943 p	2'000	Gana Bola	Patriziato	Incolto/Bosco	Discarica		

TABELLA 2

No. Mappale		Destinazione prevista	Costi unitari in fr./mq	Costi totali in fr.
188	p	Posteggi	200 fr/mq	130'000.00
579	p	Posteggi	200 fr/mq	30'000.00
512	p	Posteggi	200 fr/mq	40'000.00
890/891	p	Posteggi	200 fr/mq	50'000.00
1069/70/71	p	Posteggi	200 fr/mq	80'000.00
632		Vasca elicotteri	a corpo	10'000.00

I costi di realizzazione non comprendono gli investimenti necessari per l'esecuzione della discarica e la costruzione delle abitazioni nella ZEIC in quanto:

- la discarica si autofinanzia con le tasse di deposito del materiale;
- l'esecuzione delle opere edilizie della ZEIC è di competenza dei singoli proprietari utenti dell'accesso alla proprietà, cui il Comune (o il Patriziato) vende il terreno a prezzo agevolato.