Municipio

Città di Locarno
Piazza Grande 18
CH-6600 Locarno

tel. +41 91 756 31 11
citta@locarno.ch

Città
di Locarno

PR DEL COMUNE DI LOCARNO
PR DELLA CITTÀ DI LOCARNO – SETTORE 4

VARIANTE AL PR DEL COMUNE DI LOCARNO – SETTORE 4RELATIVA ALL'ISTITUZIONE DI UNA ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI

Messaggio municipale n. 136 del 30 marzo 2021
Adozione da parte del Consiglio comunale: 8 novembre 2021
Pubblicazione: dal 2 settembre 2024 al 1° ottobre 2024
Approvazione del Consiglio di Stato:

1. DOCUMENTI DI VARIANTE
2. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
3. ESAME PRELIMINARE

1. DOCUMENTI DI VARIANTE

DOCUMENTO DI VARIANTE N. 1

CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE

S E T T O R E 4
QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

(ESTRATTO)

VARIANTE
In corsivo: parti di testo nuove
~~In barrato: parti di testo stralciate~~

Art. 19
Zona turistico-alberghiera

[1]Questa zona, destinata a impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero, è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo *gli art. 54 e 55 LST* ~~l'art. 56 LALPT~~) sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 4A, 4B e 4C.

[2]Per la zona della scheda grafica 4B (Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV), sono pure ammessi contenuti culturali, congressuali, sportivi, paramedici, strettamente collegati ai contenuti alberghieri.

[3]Per la parte di zona rappresentata nella scheda grafica 4C é pure ammessa, alternativamente, la destinazione para-alberghiera (campeggio).

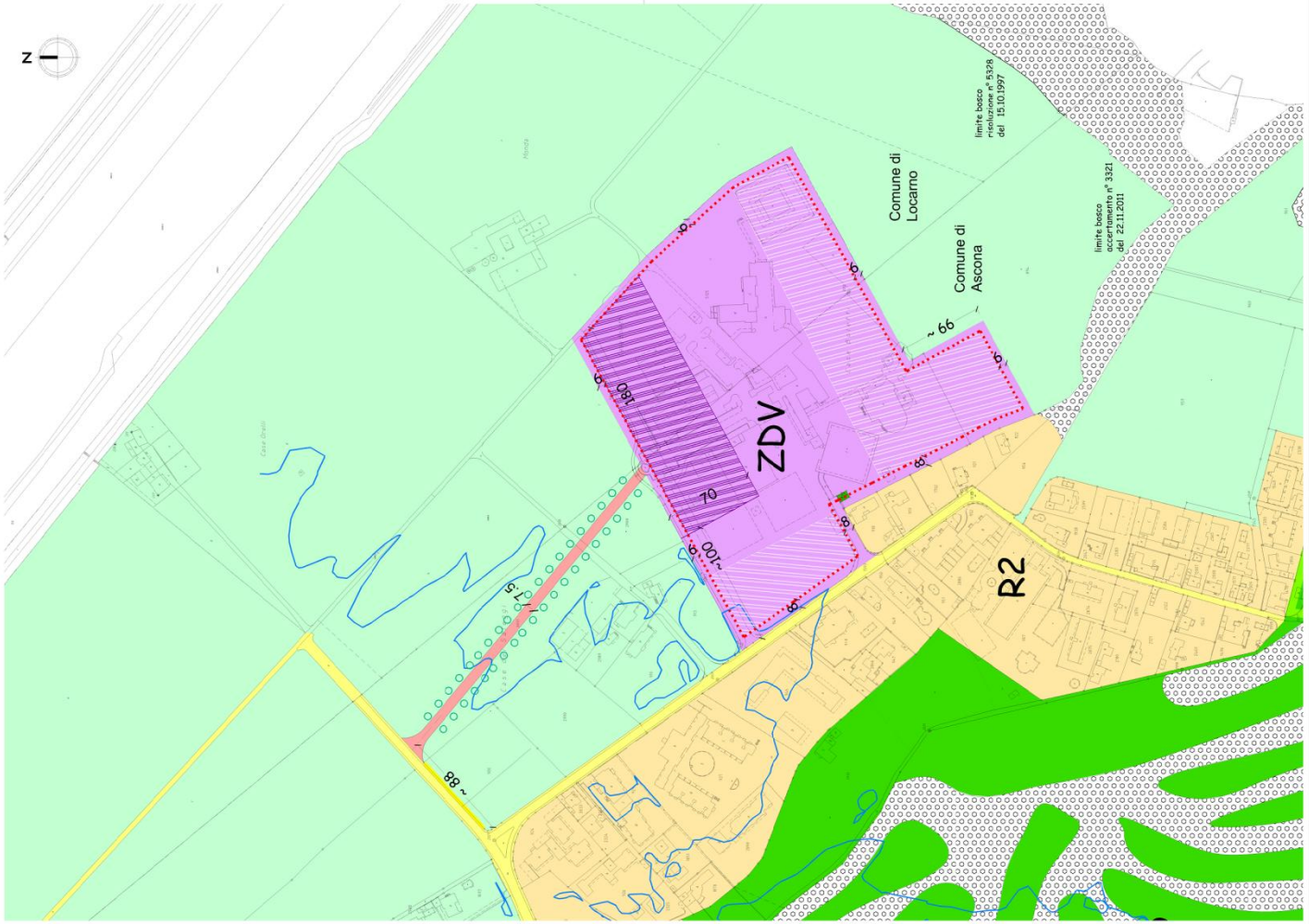
DOCUMENTO DI VARIANTE N. 2

CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE
S E T T O R E 4

Scheda grafica N. 4B (NUOVA)

ZONA TURISTICO/ALBERGHIERA (ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI ZDV)

Destinazione	*Costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero*
I.S. (massimo)	*0.6*
I.O. (massimo)	*30%*
Altezza massima degli edifici (compresi gli eventuali colmi) misurata a partire dalla quota 198.0 m.s.m	• *Comparto d'entrata: 16 m* • *Comparto a lago: 8 m* • *Comparto rimanente: 12.8 m*
Lunghezza massima di facciata (lato esterno degli edifici a padiglioni)	*45 m*
Distanze minime	*Dai limiti di zona: 6.0 m*
Grado di sensibilità al rumore	*II*
Prescrizioni particolari	*Almeno il 40% della superficie del fondo deve essere mantenuta a area verde*
Le domande di costruzione devono essere approvate da ambo i Municipi	
È ammesso il trasferimento di quantità edificatorie tra le sottozone dei 2 Comuni	
Non è concesso alcun tipo di abbuono	
I costi di urbanizzazione sono a carico dei proprietari	
Allegato: • *Piano grafico*	



Comune di Ascona
Comune di Locarno

Variante di PR

Zona a destinazione vincolata
per contenuti alberghieri (ZDV)

PIANO DELLE ZONE
(estratto) **1 : 2'500**

- zona forestale
- zona agricola
- ZDV zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (soggetta a Piano di quartiere obbligatorio)
- comparto d'entrata
- comparti a lago e a confine con la "via Muraccio"
- zona EAP
- R2 zona residenziale a 2 piani di pianura
- limite zona soggetta a pericolo di esondazione quota 198.00

area di circolazione
- strada di servizio privata
- strada di servizio comunale
- arretramento
- alberatura

Ascona, 30 luglio 2019

DOCUMENTO DI VARIANTE N. 3

PRL PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4

PR.SE4 QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

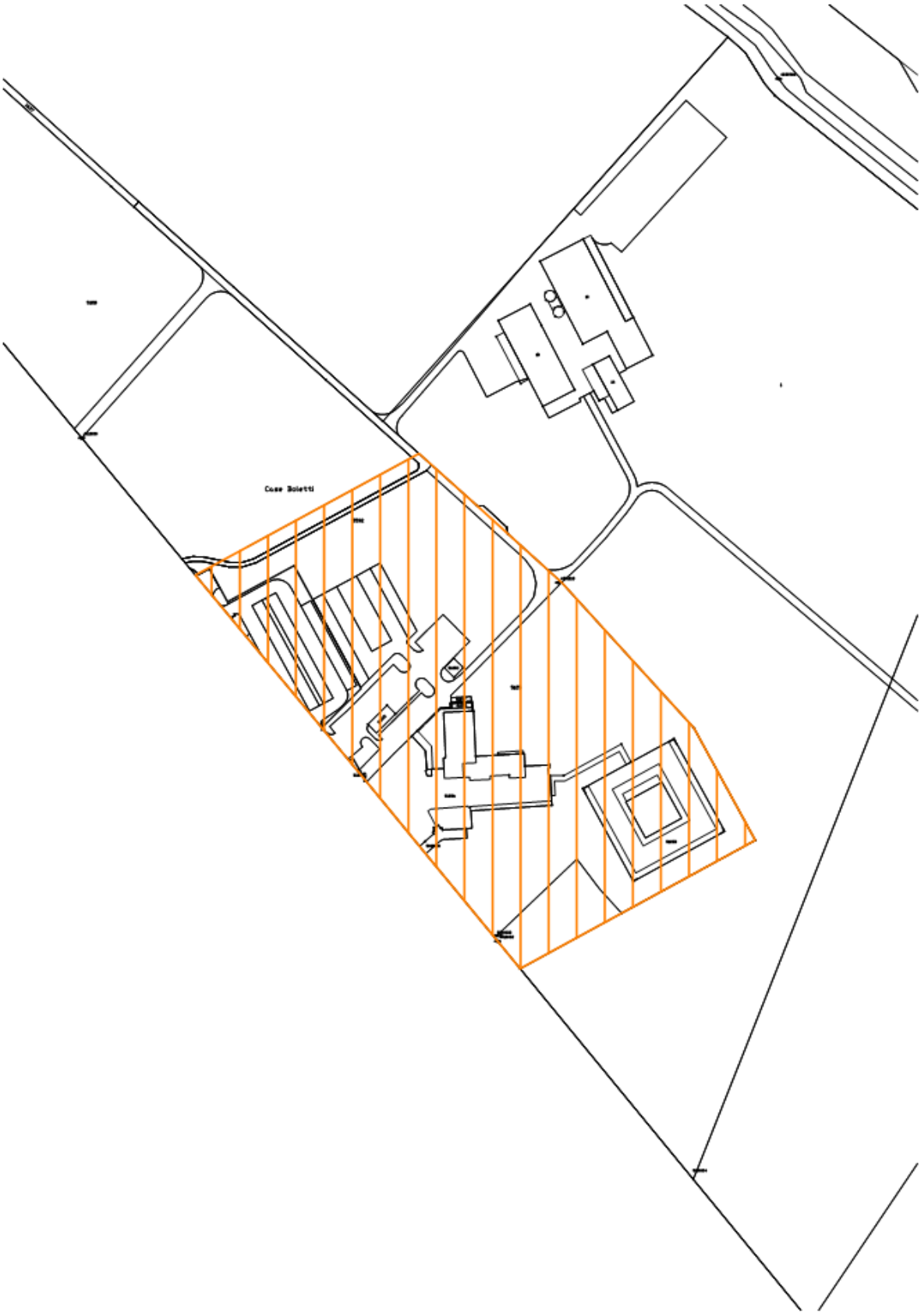
PIANO DELLE ZONE

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)

LEGENDA:



Scheda grafica N. 4: Zona turistico-alberghiera


Case Boletti

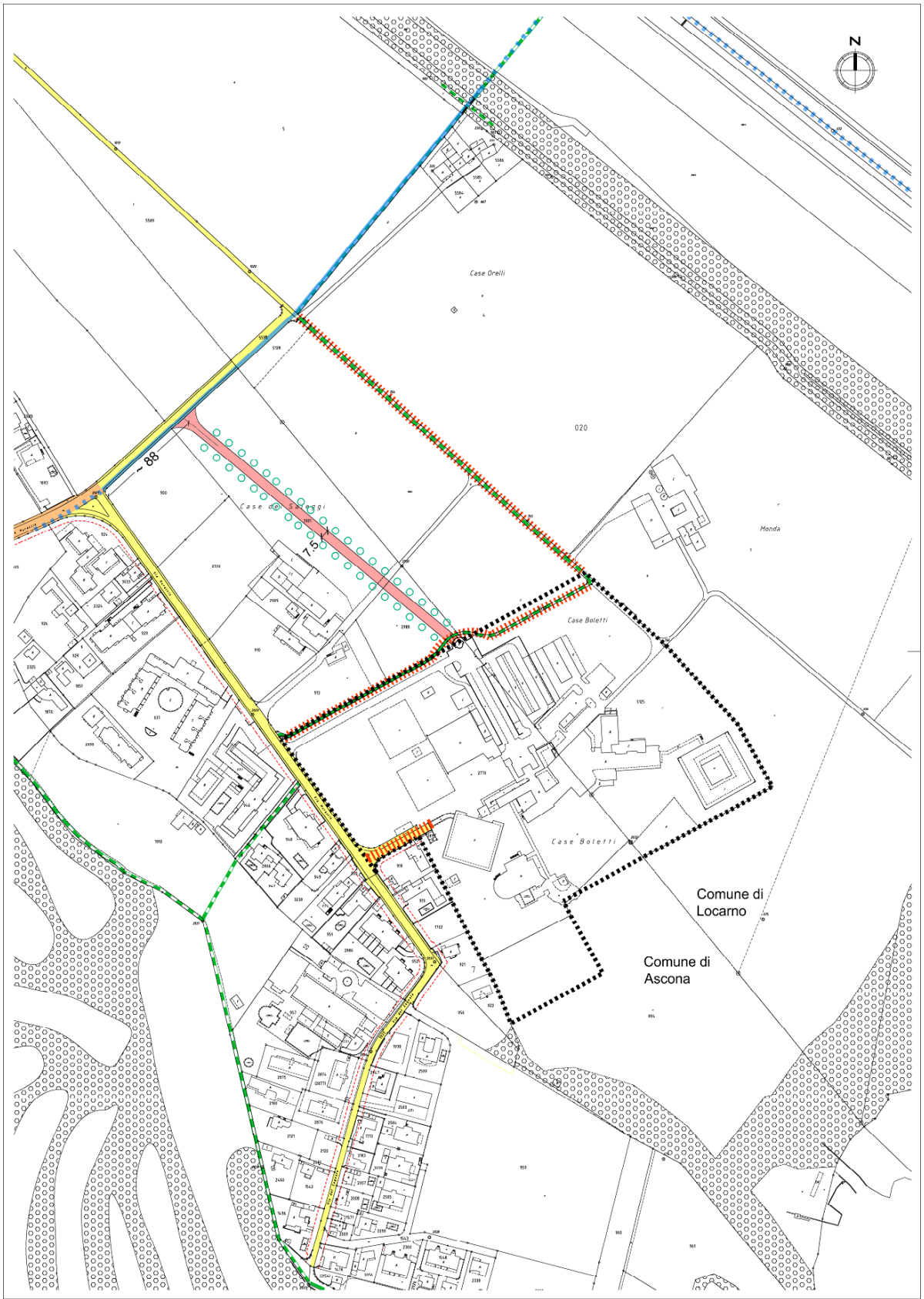
DOCUMENTO DI VARIANTE N. 4

PRL PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4

PR.SE4 QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

PIANO DEL TRAFFICO
PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)



Comune di Ascona
Comune di Locarno

Variante di PR

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

PIANO TRAFFICO
(estratto)

1 : 2'500

PIANO DEL TRAFFICO
- strada di raccolta
- strada di servizio comunale
- strada di servizio privata
- percorso pedonale in vigore
- strada ad uso prevalentemente pedonale in vigore
- nuovo percorso ciclopedonale
- tracciati da stralciare
- linea di arretramento
- alberatura

ALTRI
- Zona forestale
- limite ZDV

Ascona, 27 novembre 2019

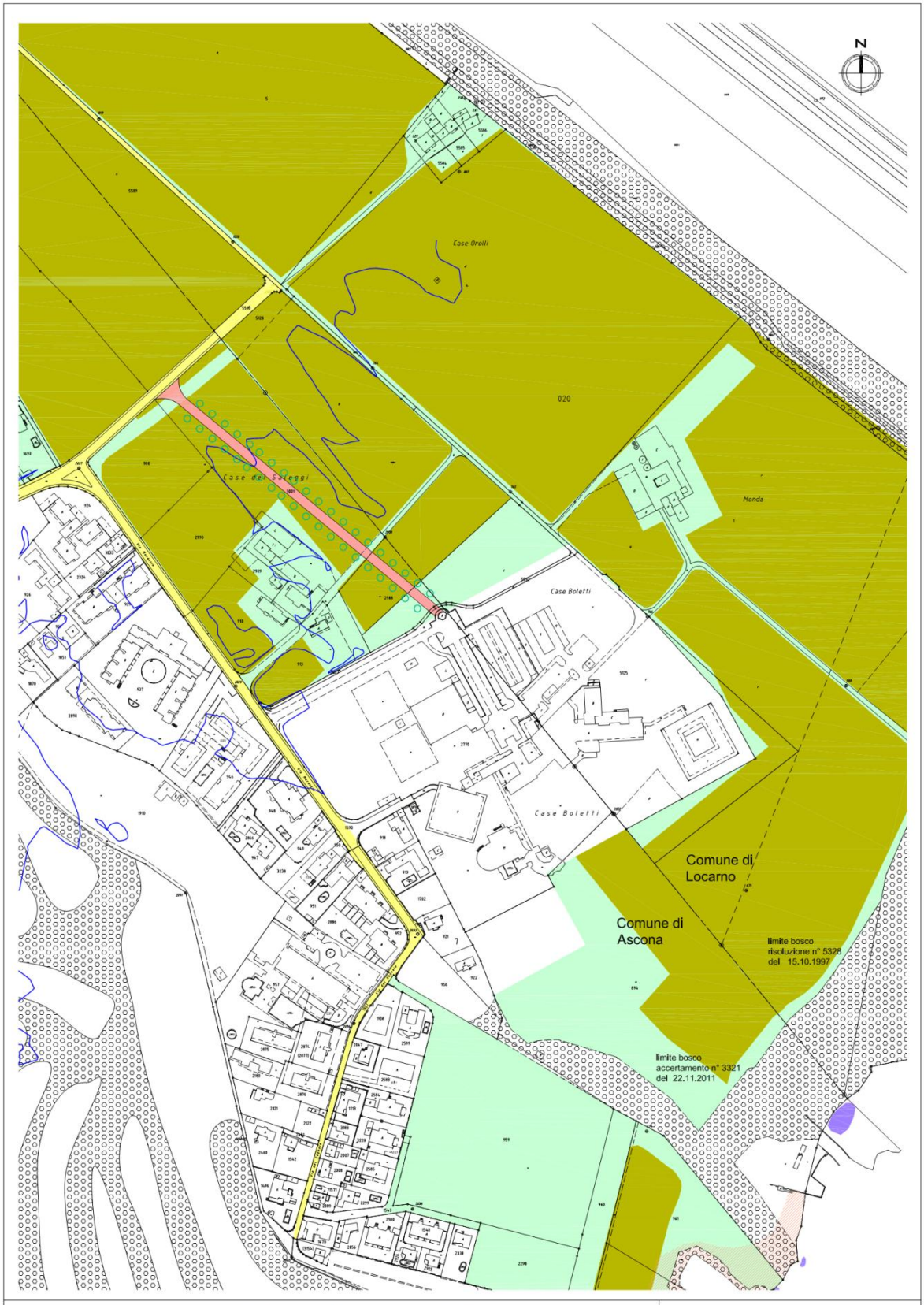
DOCUMENTO DI VARIANTE N. 5

PRL PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4

PR.SE4 QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

PIANO DEL PAESAGGIO

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)



Comune di Ascona
Comune di Locarno

Variante di PR

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

PIANO DEL PAESAGGIO
(estratto) **1 : 2'500**

- zona forestale
- zona agricola
- SAC (superficie per l'avvicendamento colturale)
- zone di protezione della natura di importanza locale (ZPNL)
- limite zona soggetta a pericolo di esondazione quota 198.00
- area di circolazione
- strada di servizio privata
- strada di servizio comunale
- alberatura

Ascona, 9 giugno 2020

2. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Città di Locarno

Piano Regolatore Locarno

Piano Regolatore Ascona

VARIANTE DI PR

ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI (ZDV)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE / NORMA

Esame preliminare dipartimentale del 14.11.2017
Messo in consultazione dal 24.07.2018 al 31.08.2018
Approvato dal Municipio di Ascona, ris. Mun. nr.2213 del 06.11.2018
Approvato dal Municipio di Locarno, ris. Mun. nr. 6862 del 20.11.2018

Documento per adozione da parte dei Consigli Comunali

Ascona, 09 giugno 2020

Peter Pisoni arch. dipl. ETH/SIA/OTIA – Ascona
Studi associati SA, Ing. Stefano Wagner- Lugano

INDICE

Introduzione pag. 2

1. La situazione pianificatoria a tutt'oggi Pag. 4
2. Giustificazione della variante Pag. 7
3. Obiettivo della variante pag. 9
4. Variante di PR di Ascona e Locarno pag. 15
5. Norma pag. 16
6. Compenso agricolo pag. 18
7. Conseguenze finanziarie della pianificazione pag. 19
8. Procedura pag. 21

La società Terreni alla Maggia SA (TAM) è proprietaria di un'ampia area del delta della Maggia, su ambedue le sponde del fiume, utilizzata sin dagli anni 1920 a scopi agricoli. Negli edifici rurali presenti da secoli, situati sulla sponda destra della Maggia, si è dapprima insediata una pensione di campagna, cresciuta costantemente fino a diventare una struttura alberghiera – l'albergo Castello del Sole – che ha raggiunto da tempo rinomanza internazionale e che rappresenta oggi un'indiscussa destinazione di eccellenza della regione.

A dispetto dell'importante ruolo economico che l'albergo svolge nel mercato turistico, questa struttura ubicata esattamente a cavallo del confine comunale tra Ascona e Locarno, non è tuttavia ancora riuscita ad ottenere una definizione consolidata a PR: una confacente zona edificabile non è mai cresciuta in giudicato poiché i due Comuni non sono riusciti a coordinare le rispettive procedure pianificatorie ("destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)" ad Ascona e "scheda 4B Albergo Castello del Sole" a Locarno). Si tratta evidentemente di uno stato di insicurezza del diritto che occorre ora regolare per predisporre finalmente una base pianificatoria chiara e affidabile, la ZDV, che dia sicurezza in vista dello sviluppo del comparto turistico-alberghiero.

Con la presente variante di PR si conclude ora la configurazione pianificatoria necessaria al comparto.



La proprietà della Terreni alla Maggia SA sul delta della Maggia



La zona alberghiera al centro di un comparto agricolo con importanti contenuti naturalistici.
Base cartografica: Swisstopo

1. La situazione pianificatoria a tutt'oggi

Il piano regolatore (PR) del Comune di Ascona è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Ris. nr. 2438 del 17.06.2015[1]. Contro questa decisione pende il ricorso da parte del Municipio del 19.08.2015 (a cui il Tribunale Amministrativo Cantonale non ha concesso l'effetto sospensivo).
Nella decisione del CdS non è stata approvata la zona a destinazione vincolata ai Saleggi (ZDV) poiché si "*riconosce il manifesto mancato coordinamento"* con l'adiacente area sul territorio di Locarno per cui *gli atti sono rinviati al Comune affinché elabori, mediante una variante di PR entro 12 mesi dalla presente approvazione, una proposta pianificatoria coordinata con il Comune di Locarno per il comparto di cui oggi vi è l'albergo Castello del Sole.*

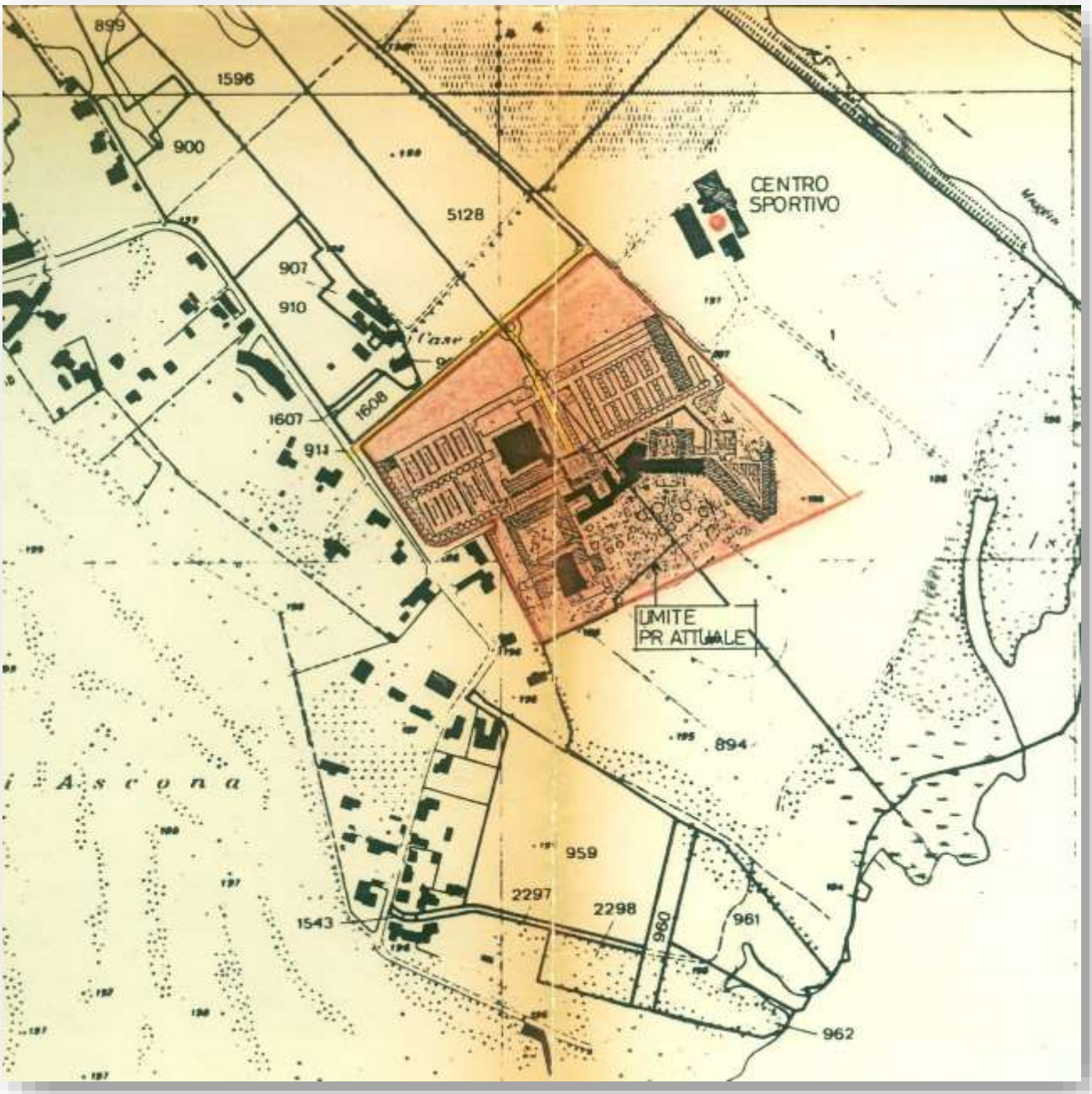
Contemporaneamente alla decisione riguardante Ascona, lo stesso CdS non ha approvato, con Ris. nr. 2437[2], il comparto Locarnese della zona turistico-alberghiera (che era già stata sospesa il 22.06.2001, in attesa dell'approvazione dalla parte di Ascona) e invita il Comune di Locarno *affinché entro 12 mesi dalla crescita in giudicato della presente decisione, provveda a definire, contestualmente ed in modo coordinato con il Comune di Ascona, possibilità, modalità e quantità edilizie per la superficie dell'albergo Castello del Sole che insiste sui territori dei Comuni di Ascona e di Locarno.*

La mancanza di coordinamento fra i due Comuni non ha permesso dunque di giungere – dopo un iter che dura dal 1987 – alla definizione di questa zona edificabile nei 2 PR. I vari passaggi procedurali che si sono susseguiti al riguardo sono riassunti nella cronistoria che segue e che ripercorre le risoluzioni del CdS.

Tuttavia, a differenza di quanto gli aspetti procedurali lascino supporre, una ZDV a cavallo dei due Comuni è di fatto sempre esistita e utilizzata dall'albergo Castello del Sole, all'interno di un'area di ca. 70'000 mq definita – per ubicazione e taglio - nel giugno 1989 con l'accordo da parte di tutte le istanze[3].

Era mancato, invece, il perfezionamento procedurale.

[1] Ris n° 2438 del 17.06.2015, approvazione della revisione del PR di Ascona, p.to 6.2.3 **(allegato nr. 1)**
[2] Ris. N° 2437 del 17.06.2015 riguardante la scheda 4B del PR di Locarno **(allegato nr. 1)**
[3] Accordo Municipio/Cantone/TAM del 05.06.1989, V. promemoria SPU del 07.06.1989, rispettivamente decisione G.C. del 24.06.1991 **(allegato nr. 2)**



La ZDV del giugno 1989, concordata tra la Sezione della pianificazione urbanistica (SPU)/Vallerana SA (TAM)/Municipi di Ascona e Locarno

CRONISTORIA della situazione pianificatoria a tutt'oggi

Locarno	02.07.1978	Approvazione PR, ris. nr. 6244	Nel PR 1978 la sponda destra della Maggia è "zona residua", per cui il comparto alberghiero non figura.
Ascona	23.12.1987	Approvazione PR, ris. nr. 8287	CdS non approva la Zona a Destinazione Vincolata – contenuti turistico-alberghieri - (ZDV) ai Saleggi perché la parte nord della proposta interessava superfici agricole ritenute prioritarie. Approva tuttavia l'art. 48 NAPR che la disciplina.
Ascona	27.01.1988		Ricorsi del Comune e TAM.
Ascona e Locarno	05.06.1989		Municipio Ascona/Municipio Locarno/SPU/Vallerana SA[4] concordano il taglio della ZDV, che dovrà essere oggetto di varianti PR nei 2 Comuni.
Ascona	25.04.1990	Approvazione variante PR (I pacchetto), ris. nr. 3009	CdS approva un emendamento dell'art. 48 NAPR che regola destinazione e parametri edificatori della ZDV, con la precisazione che l'edificazione della zona *è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere (PQ) approvato dal C.C.*[5] *. Il limite di zona non è oggetto della variante.*
Ascona	24.06.1991		G.C. decide sui ricorsi Comune e TAM. Riconosce la presenza di un'importante infrastruttura turistica a cavallo dei due Comuni. Ritenuto l'accordo del 05.06.1989 di tutte le parti interessate, il GC aderisce e invita i Comuni di Ascona e Locarno all'elaborazione di una variante congiunta.
	11.10.1991	Licenza edilizia per l'ampliamento dell'albergo	
Ascona	22.12.1995	Esame preliminare dipartimentale variante ZDV (nell'ambito del III pacchetto)	La proposta di nuovo azzonamento trova l'"adesione di massima" del Cantone, che la ritiene "sostanzialmente corretta". Chiede che venga rivisto il percorso ciclopedonale (lungo il nuovo limite di zona) e ricorda che venga risolta la problematica del compenso agricolo. La variante non ha seguito e non viene adottata dal Comune.
Ascona	17.12.1996	Lettera SPU	Complemento informativo all'EP del 22.12.1995 comprendente una proposta di compenso agricolo. SPU constata che i lavori di ampliamento dell'albergo del 1991 **hanno sostanzialmente rispettato la delimitazione fissata il 05.06.1989** (accordo Ascona/Locarno/SPU/TAM).
Locarno	26.06.2001	Approvazione parziale revisione del settore 4, ris. nr. 3073	È sospeso il comprensorio a cavallo del fiume Maggia.
Ascona	18.03.2004	Esame preliminare concernente la revisione del PR	La proposta riguardante la ZDV è ritenuta sostanzialmente corretta; DT ricorda la problematica del compenso agricolo.
Locarno	22.06.2004	Risoluzione CdS concernente la parte sospesa del settore 4 (schede grafiche 4A e 4B), Ris. nr. 2715	È approvato "il principio di avere delle **zone speciali, ex art. 18 LPT".** È approvata la scheda 4A (Albergo Delta), resta invece sospesa la scheda 4B (albergo Castello del Sole), in attesa di una coordinazione con il relativo comparto sul territorio di Ascona.
Ascona	07.06.2006	Preavviso CdS (ris. nr. 2748) concernente il contributo pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla ZDV.	L'importo (fr. 447'048.00) deve essere adottato dal legislativo comunale nell'ambito della revisione della ZDV con la revisione del PR. TAM conferma di garantire l'intero importo (lettera del 09.07.2006 al Municipio di Ascona). L'oggetto non figurava nel messaggio per la revisione del PR.
	2006	Licenza edilizia per l'ampliamento dell'albergo.	
Ascona	14.06.2006	Ris. CdS relativa a un piano di quartiere, ris. nr. 2858	"l'approvazione del PQ …….è irricevibile"[6]
Ascona Locarno	17.06.2015	Ris. nr. 2438 Ris. nr. 2437 Approvazione revisione PR	CdS non approva la superficie della ZDV della revisione del PR, adottata il 31.01.2012 poiché non coordinata con l'area attigua nel Comune di Locarno e chiede una variante di PR .

[4] L'odierna Terreni alla Maggia SA (TAM)

[5] Precisazione bizzarra, visto che un PQ non dev'essere approvato dal C.C. (sebbene questa formulazione dell'art. 48 sia poi stata approvata dal CdS).

[6] Irricevibile, in quanto il CdS non sarebbe competente per una procedura di PQ. Nota: secondo il TF, tuttavia, è irrilevante la denominazione del documento (PQ), fa stato invece la procedura che esso ha seguito, cioè adozione in C.C. e pubblicazione, procedura propria del PR. La decisione del CdS del 14.06.2006 è pertanto discutibile.

2. Giustificazione della variante

I Comuni di Ascona e Locarno intendono promuovere in modo congiunto una zona edificabile a destinazione vincolata per contenuti turistico-alberghieri (ZDV), colmando il vuoto pianificatorio descritto sopra.

Per l'azzonamento occorre ricordare che:

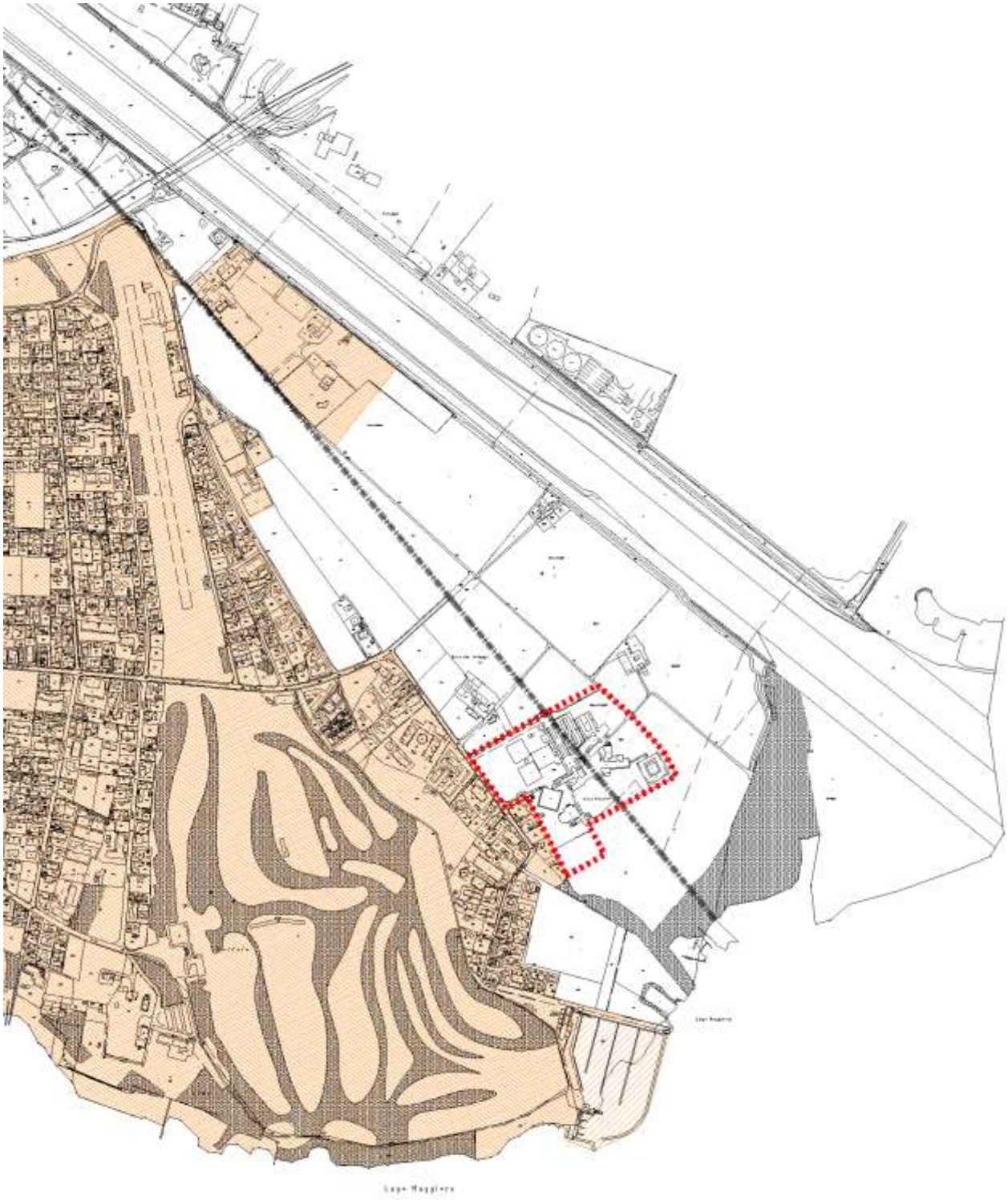
- L'area interessata è contigua alla zona insediata asconese ed è perfettamente urbanizzata.

- L'autorità cantonale ha già avuto modo di esprimersi sulla presenza e sulla modalità di destinazione delle strutture turistiche sul versante destro della Maggia. Vista la preoccupazione del CdS di coordinare lo sviluppo delle attività alberghiere già presenti sul territorio, risulta approvato *"il principio di avere delle zone speciali ex-art. 18 LPT*[7]*"*. L'azzonamento previsto non è quindi da considerarsi come estensione della zona edificabile e non rientra nella cosiddetta moratoria dell'art. 38a LPT; ciò risulta pure dall'incontro dell'11.03.2016 del Municipio di Ascona con il Dipartimento del Territorio.

- La delimitazione e la dimensione della zona, stabilite di principio nel 1989, non sono state mai rimesse in discussione; i lavori di ampliamento della struttura alberghiera negli anni successivi hanno in sostanza rispettato questo limite, come la SPU constatava nella sua lettera del 17.12.1996 (complemento informativo dell'esame preliminare del 22.10.1995) e nell'esame preliminare della revisione del PR di Ascona del 08.03.2004 la proposta di ZDV era stata ritenuta sostanzialmente corretta.

Come ricordato nella decisione ris. nr. 2438 del 17.06.2015 riguardante il PR di Ascona, con la variante dovranno essere risolti gli aspetti legati alla conservazione del territorio agricolo e a quelli compensativi, attualizzando il computo del contributo pecuniario preavvisato dal CdS il 07.06.2006, mai utilizzato. Il tema è stato ripreso dall'esame preliminare dipartimentale del 14.11.2017, di cui si dirà in seguito.

[7] Risoluzione 2715 CdS del 22.06.2004 relativa ai comparti del settore 4 a Locarno



La zona edificabile sul versante destro della Maggia

ZDV

3. Obiettivo della variante

La presente revisione pianificatoria, allestita sui fondi della Terreni alla Maggia, offre ai proprietari l'occasione di riconsiderare la strategia di utilizzo delle proprie strutture.

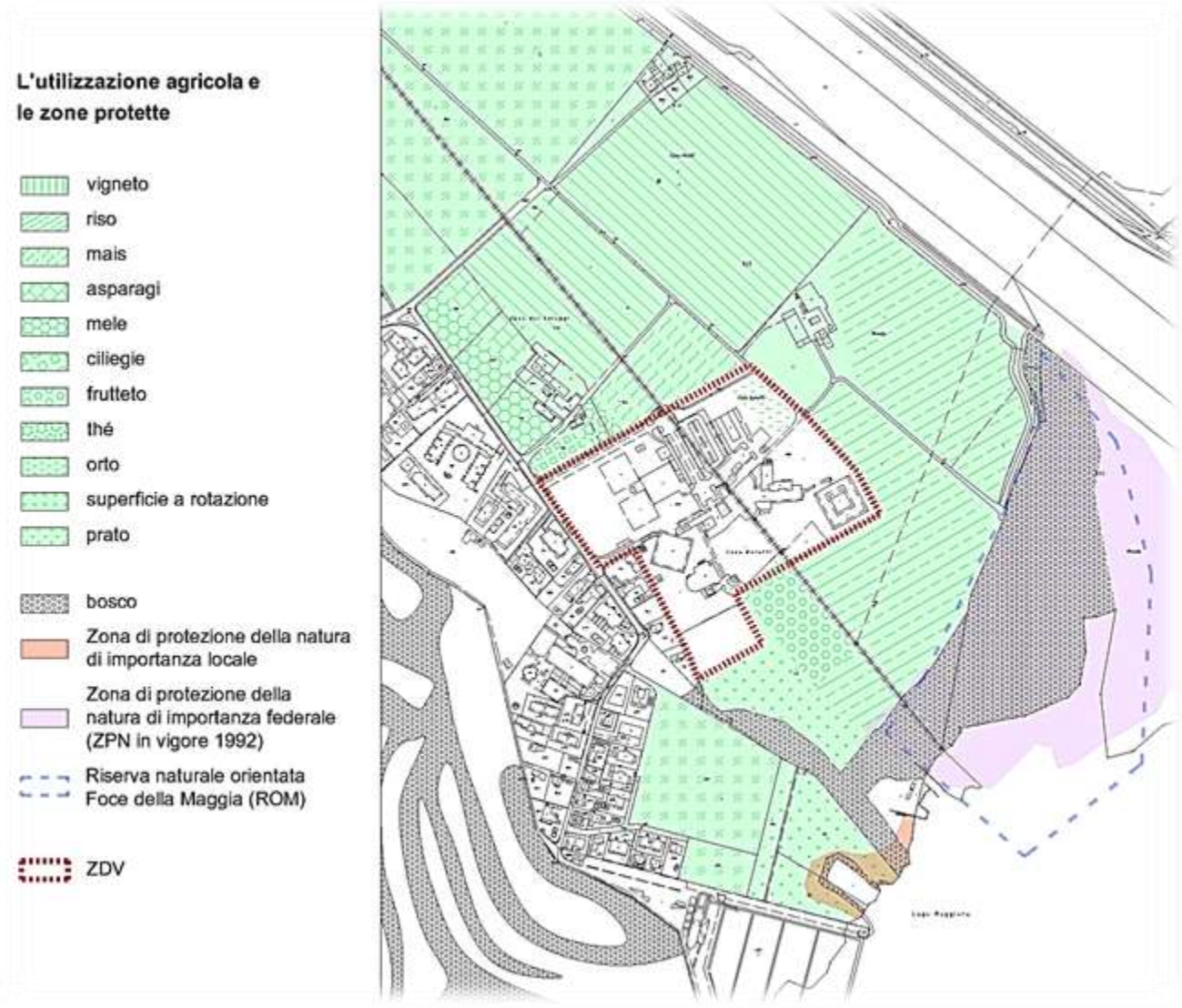
Con la sua "visione 2025"[8] la TAM ha elaborato un concetto aziendale che prevede un pacchetto integrato comprendente soggiorni turistici con visita all'azienda agricola, cioè la destinazione unica, che integra, lungo un unico percorso, la permanenza turistica entro il quadro dell'attività agricola e vitivinicola che la circonda. È la formula dell'"albergheria in ambiente rurale", che corrisponde all'evoluzione della domanda del settore e che inizia ad essere praticata con successo in Svizzera e all'estero.

Si richiede, in sostanza, che la struttura alberghiera e l'azienda agricola che attualmente operano autonomamente, siano riorganizzate in un'unica struttura multifunzionale che sia riconoscibile come unità; ciò è possibile - e solo in questa ubicazione - se l'intero comparto può disporre di un **unico accesso** e un transito comune.

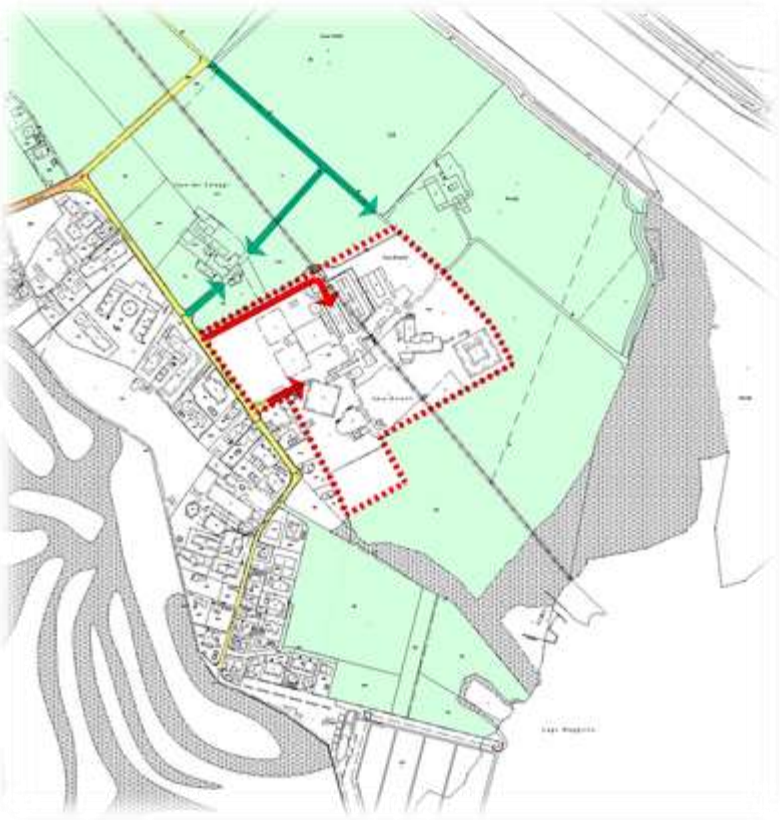
Alla richiesta dei Comuni di giustificare il **fabbisogno** (in termini di componenti insediative e in termini quantitativi), la TAM ha fornito un business-plan per la struttura alberghiera, calcolato per i prossimi 10-15 anni. Esso comprende un programma di contenuti[9] e una proposta edificatoria per l'utilizzazione futura della zona alberghiera. L'"ipotesi di progetto", che propone una possibile organizzazione e dimensione della zona, è stata utilizzata per le verifiche della presente variante di PR

[8] V. allegato separato

[9] Incluso nella RELAZIONE Castello del Sole e Terreni alla Maggia, allegato



La ZDV circondata da aree agricole, naturali e protette (estratto dal piano del paesaggio)

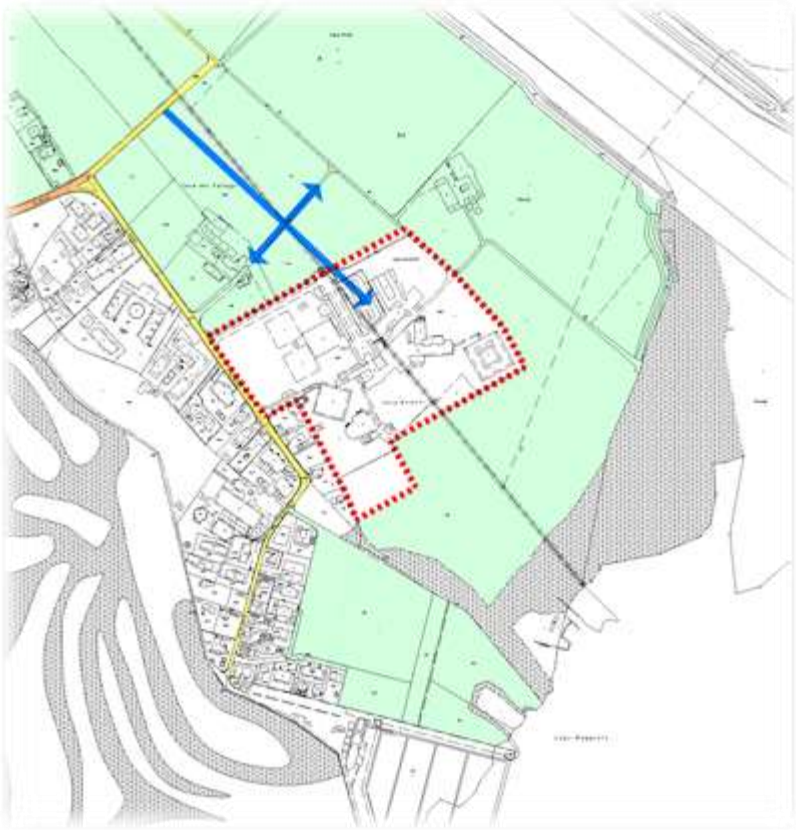


Accessibilità, situazione attuale:

ZDV

accessi all'albergo

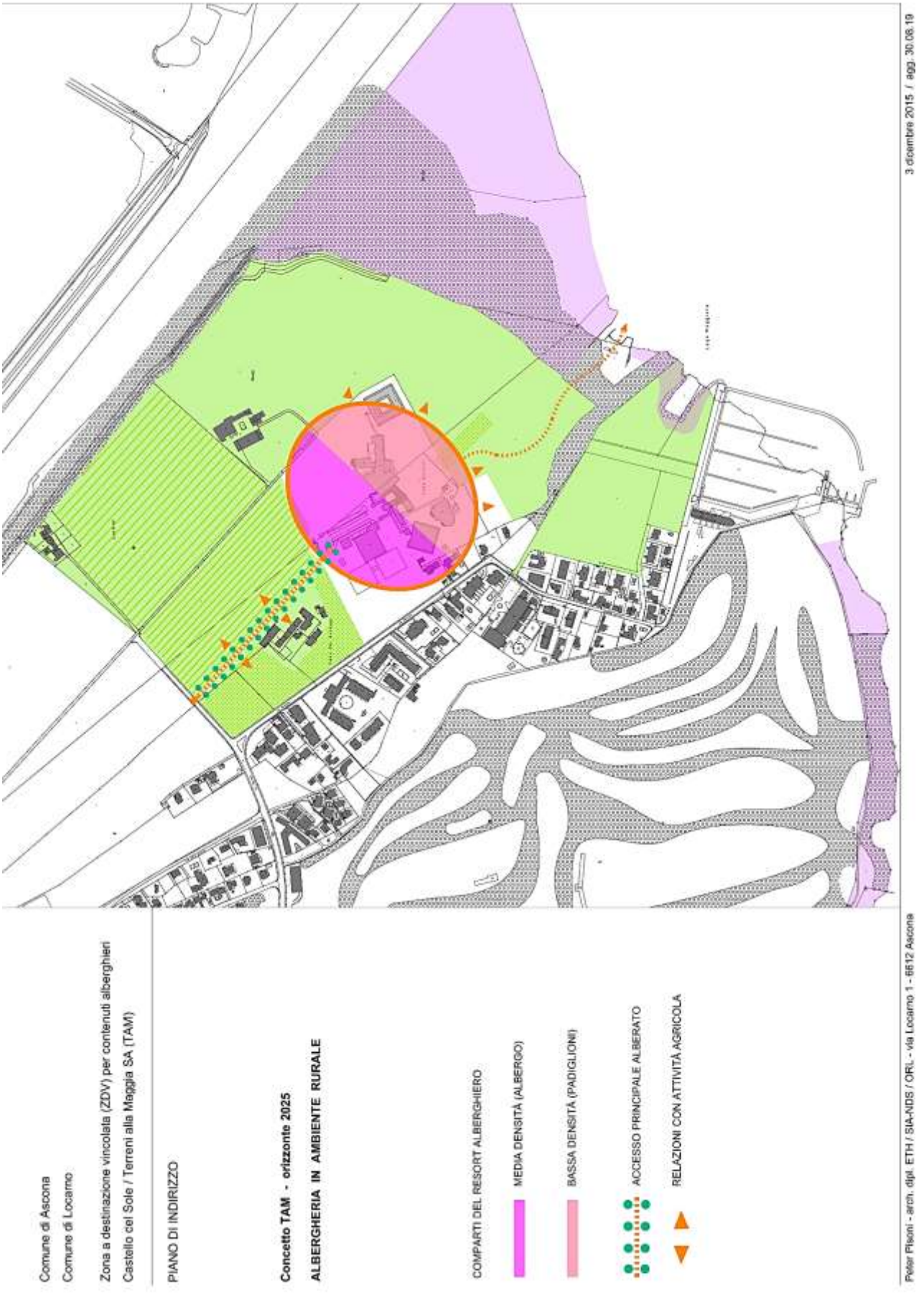
accessi all'azienda agricola



Accessibilità, situazione prevista

ZDV

Unico accesso


Comune di Ascona
Comune di Locarno
Zona a destinazione vincolata (ZDV) per contenuti alberghieri
Castello cel Sole / Terreni alla Maggia SA (TAM)
PIANO DI INDIRIZZO
Concetto TAM - orizzonte 2025
ALBERGHERIA IN AMBIENTE RURALE
COMPARTI DEL RESORT ALBERGHIERO
MEDIA DENSITÀ (ALBERGO)
BASSA DENSITÀ (PADIGLIONI)
ACCESSO PRINCIPALE ALBERATO
RELAZIONI CON ATTIVITÀ AGRICOLA
3 dicembre 2015 / agg. 30.08.19
Peter Pfeiffer - arch. dipl. ETH / SIA-NDS / ORL - via Locarno 1 - 6612 Ascona

3.1 Struttura della ZDV

L'azzonamento che risulta dalla proposta di insediamento fornita dalla TAM coincide grossomodo con quanto stabilito nel 1989, al momento dell'accordo Municipi/Cantone/TAM. I contenuti principali corrispondono ad un concetto che i Comuni condividono, vale a dire:

- Integrazione delle strutture di accoglienza e sportive con contenuti di tipo culturale e congressuale, della salute e a servizi paramedici, suscettibili di avere una relazione anche con la realtà esterna dell'albergo.
- Impianto turistico organizzato secondo la tipologia di "albergo diffuso", l'attuale trend per esercizi di questo standard, con padiglioni circondati da generose aree libere e verdi. I contenuti sono distribuiti a diversi gradi di densità: volumi edilizi più concentrati (altezza 16 m) nel "comparto d'entrata" della ZDV; volumi più ridotti (altezza 8m) nella porzione a contatto con la zona residenziale di Ascona e verso il parco in direzione del lago; edifici di altezza massima 12.8 m nella porzione centrale rimanente della ZDV. Per assicurare il principio dei padiglioni a sé stanti e con ingombri confacenti alla situazione paesaggistica circostante, i Comuni impongono inoltre una lunghezza massima delle facciate di 45 m.
- un unico accesso al servizio sia della ZDV che dell'azienda agricola.

3.2 Dimensionamento della ZDV

La superficie della ZDV è di:

- 41'243 mq in territorio di Ascona (59.6%)
- 27'903 mq in territorio di Locarno (40.4%)

69'146 mq

La sua utilizzazione deve essere dimensionata. La verifica della contenibilità è svolta sulla base dell'art. 48 NAPR del PR di Ascona, approvato nel 1990[10] e in vigore fino al 17.06.2015, i cui parametri sono stati estesi per analogia a tutto il comparto (Ascona e Locarno).
Dal confronto tra la disponibilità (contenibilità ammessa secondo l'art. 48) e il fabbisogno (secondo la richiesta TAM), risulta:

[10] Approvazione PR del 25.04.1990, Ris. nr. 3009

Disponibilità

i.s. 0.7	> SUL ammessa	=48'400 mq
i.o. 50%	> Sup edificata ammessa	=34'500 mq
s.v. ≥ 30%	> sup. verde ≥	=21'000 mq

Fabbisogno

SUL	40'703 mq	**=i.s. 0.59**
Sup. edificata	19'507 mq	**=i.o. 28%**
Sup. verde	36'679 mq	**=s.v. 53%**

Poiché le quantità richieste risultano ampiamente comprese nei parametri ammessi da questa verifica, tale dimensionamento viene ripreso nella proposta pianificatoria.

4. Variante di PR di Ascona e Locarno

La variante, coordinata fra i comuni di Ascona e Locarno, tiene conto, là dove è il caso, dei suggerimenti scaturiti dall'esame preliminare dipartimentale del 14.11.2017, rispettivamente dalle osservazioni giunte a seguito della messa in consultazione pubblica del piano di indirizzo (dal 24.07. al 31.08.2018). Essa è così composta:

- piano delle zone: comprende una zona di utilizzazione denominata "zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)". La zona è suddivisa in settori con differenti altezze massime di edifici; la lunghezza massima per le facciate degli edifici è di 45 m. L'edificazione della zona è soggetta a piano di quartiere.
- piano del traffico, che prevede;
  - la realizzazione di una nuova strada di servizio privata quale unico accesso alla ZDV (di calibro 7.5 m per 2 corsie veicolari e una ciclopedonale, 2'245 mq), localizzata interamente in territorio di Ascona.

  Ciò comporta di conseguenza:
  - lo stralcio dal PR di Ascona di un tratto di strada di servizio (fino al mapp 183);
  - lo stralcio (PR di Ascona e Locarno) dell'attuale percorso pedonale[11] all'interno della proprietà tra la zona alberghiera e la zona agricola. Questo tracciato viene compensato con l'inserimento nel PR di Ascona di un percorso ciclopedonale su via Muraccio, che si innesterà sul percorso ciclabile cantonale proveniente dalla rotonda di via Circonvallazione in direzione della passerella sulla Maggia (misura ML 3.1 PALoc).
- Piano del paesaggio: adattato di conseguenza.
- Norma: la formulazione della norma tiene conto della sistematica dei PR dei 2 Comuni.
- Dal presente rapporto di pianificazione

L'incarto è integrato dagli allegati citati alla pag. 25 del presente rapporto.

[11] Denominato "strada ad uso prevalentemente pedonale" in territorio di Ascona e "percorso pedonale" in territorio di Locarno

5. NORMA

PR Ascona

Art. 41
Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV). Sono ammessi contenuti culturali, congressuali, sportivi, paramedici, strettamente collegati ai contenuti alberghieri. Soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio secondo art. 54-55 LST. (salvo interventi di importanza secondaria).

2) ZONA SALEGGI

• Destinazione:	costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero. Nel comparto a sud, destinato a strutture balneari, sono escluse utilizzazioni abitative o lavorative durature.
• i.s. (massimo):	0.6
• i.o. (massimo):	30%
• altezza massima degli edifici (compresi eventuali colmi) misurata a partire dalla quota 1980 $m^s/_m$:	- comparto d'entrata: 16 m - comparti a lago e a confine con la via Muraccio: 8m - comparto rimanente: 12.8 m
• lunghezza massima di facciata (lato esterno degli edifici a padiglioni):	45 m.
• distanze minime:	
o dai limiti di zona:	6.00 m.
o verso la zona R2, rispettivamente verso la strada:	8.00 m.
• grado di sensibilità:	II
• prescrizioni particolari:	almeno 40% della superficie del fondo deve essere mantenuta a area verde.

- le domande di costruzione devono essere approvate da ambo i Municipi.
- è ammesso il trasferimento di quantità edificatorie tra le sottozone dei 2 Comuni.
- non è concesso alcun tipo di abbuono.
- i costi di urbanizzazione sono a carico dei proprietari.

PR Locarno

Art. 19
Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV). Sono ammessi contenuti culturali, congressuali, sportivi, paramedici, strettamente collegati ai contenuti alberghieri. Soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio secondo art. 54-55 LST. (salvo interventi di importanza secondaria).

SCHEDA GRAFICA n°4B

• Destinazione:	costruzioni e impianti di per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero.
• i.s. (massimo):	0.6
• i.o. (massimo):	30%
• altezza massima degli edifici (compresi gli eventuali colmi), misurata a partire dalla quota 198.0 $m^s/_{m:}$	- comparto d'entrata: 16 m - comparto a lago: 8 m - comparto rimanente: 12.8 m
• lunghezza massima di facciata (lato esterno degli edifici a padiglioni):	45 m.
• distanze minime:	dai limiti di zona: 6.00 m.
• grado di sensibilità:	II
• prescrizioni particolari:	almeno 40% della superficie del fondo deve essere mantenuta a area verde

- le domande di costruzione devono essere approvate da ambo i Municipi.
- È ammesso il trasferimento di quantità edificatorie tra le sottozone dei 2 Comuni.
- Non è concesso alcun tipo di abbuono.
- I costi di urbanizzazione sono a carico dei proprietari.

6. Compenso agricolo

La variante di PR riguardante l'azzonamento della ZDV prevede sottrazione di territorio agricolo.

Ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) l'area sottratta dev'essere compensata dall'Ente pianificante (art. 8): la compensazione dev'essere principalmente reale (art. 9) e, nel caso di impossibilità, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo (art. 10). L'importo del contributo sostitutivo viene stabilito dal CdS che comunica un preavviso vincolante all'Ente pianificante, in questo caso ai Municipi di Ascona e di Locarno.

Con l'adozione della variante di PR i legislativi comunali stanzieranno il necessario credito, decidendo l'applicazione del diritto di regresso sul proprietario interessato, conferito dall'art. 11 della LTagr.

Il calcolo del compenso agricolo allestito il 16.01.2019 dagli Studi Associati SA, Lugano, è stato oggetto del preavviso vincolante del CdS del 26.06.2019, Ris. Nr. 3147, ambedue allegati al presente incarto.

Poiché le proposte di compensazione reale ipotizzate dalle perizie – in parte accolte dal CdS – non entrano per il momento in considerazione, risultano i seguenti contributi pecuniari sostitutivi:

Comune di Ascona	fr. 1'410'997.00
Comune di Locarno	fr. 509'529.00

7. Conseguenze finanziarie della pianificazione

Pur non avendo l'attuazione del PR degli effetti vincolanti, la presente variante comporta – almeno transitoriamente – delle conseguenze finanziarie che interessano i Comuni.

7.1 Contributo pecuniario sostitutivo al compenso agricolo

Debitore del contributo pecuniario è l'Ente pianificante (art 8 LTAgr) – i Comuni di Ascona e di Locarno - che ha in seguito diritto di regresso nei confronti del proprietario dei fondi interessati fino al 50% dell'ammontare del contributo (art. 11 LTAgr).

Al momento dell'adozione della variante di PR, i legislativi comunali dovranno contemporaneamente approvare lo stanziamento dell'intero credito necessario alla compensazione pecuniaria:

- Ascona fr. 1'410'997.00
- Locarno fr. 509'529.00

e decidere l'applicazione del diritto di regresso e l'entità dello stesso (fino a un massimo di 50%). Con l'approvazione dell'atto pianificatorio da parte del CdS sarà stabilito in via definitiva l'ammontare del contributo pecuniario e le quote a carico dei Comuni, cioè:

- Ascona (50% di fr. 1'410'997.00): fr. 705'498.50
- Locarno (50% di fr. 509'529.00): fr. 254'764.50

Questi importi saranno recuperabili non appena cresciuta in giudicato la variante di PR.

Si segnala che la TAM ha tuttavia da sempre manifestato l'intenzione di assumersi l'intero compenso pecuniario. A tale scopo, essa sottopone un parare giuridico (memorandum avv. Canonica del 09.04.2019, qui allegato), secondo il quale la forma più idonea consiste in un contratto di diretto pubblico/amministrativo da stipulare tra la TAM e i Comuni di Ascona e Locarno individualmente, uno strumento largamente ammesso e diffuso nel diritto amministrativo svizzero.

I Comuni non sono in grado di valutare la conformità di questa soluzione con gli scopi della LTAgr, che sarà decisa dell'autorità competente.

7.2 Plusvalore

La misura pianificatoria porterà ad un accrescimento della potenzialità edificatoria dell'area interessata, dal quale risulta un vantaggio economico per il proprietario. Sulla base dei principi della LPT esso è oggetto di compensazione, regolata dal diritto cantonale (art. 92-101 della LST "compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione"). Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

Il contributo di plusvalore è dovuto dal proprietario ed è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno. I proventi del contributo - detratti gli oneri versati per il compenso agricolo – saranno ripartiti fra i Comuni (2/3) e Cantone (1/3) e sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificato.

Il prelievo del contributo non ha influsso sulla variante PR da adottare, in quanto ne è una conseguenza. Occorre tuttavia che la tematica debba essere esposta al momento della presentazione della documentazione da sottoporre ai Consigli Comunali per adozione.

I Municipi hanno a questo scopo fatto allestire delle stime peritali per ogni singolo fondo avvantaggiato, come previsto all'art. 95 LST, qui allegate a titolo informativo.

La decisione definitiva del contributo avverrà secondo l'art. 98 del Regolamento della LST.

8. Procedura

La presente variante è stata allestita come da decisione del CdS del 17.06.2015 relativa al PR di Ascona (Ris. n° 2438) e di Locarno (Ris. n° 2437).

Il piano di indirizzo è stato sottoposto al dipartimento del territorio che ha rilasciato il suo esame preliminare (EP) il 14.11.2017. Successivamente la documentazione è stata messa in consultazione pubblica (art. 26 LST) dal 24.07. al 31.08.2018, a seguito della quale sono giunte le osservazioni di:

- Terreni alla Maggia SA (TAM), DEL 29.08.2018, ai Municipi di Ascona e Locarno;
- I Verdi di Locarno, del 26.08.2018, al Municipio di Locarno;
- Unione dei Contadini Ticinesi & Segretariato Agricolo, del 28.08.2018, al Municipio di Ascona;
- Avv. V. Mariotti, Locarno al Municipio di Locarno, al 09.08.2018.

Qui di seguito la presa di posizione dei Municipi, raggruppata per le singole tematiche sollevate, che, dove è il caso, sono state integrate nella variante.

Destinazioni d'uso (osservazioni del DT, TAM, Verdi, avv. Mariotti)

Per poter competere con le attuali esigenze di mercato è evidente che un esercizio alberghiero – soprattutto se ha la pretesa di resistere a livello internazionale – non può rimanere ancorato alla semplice offerta di vitto e alloggio. È riconosciuto che la sua sostenibilità economica è oggi garantita solo se le sue strutture sono adeguatamente compendiate da prestazioni e servizi che vadano oltre il soggiorno stagionale e siano indipendenti dalla meteorologia. Un esercizio multifunzionale così impostato risulterebbe del resto in sintonia con gli obiettivi turistici locali e del Cantone.

I Municipi prendono atto che le destinazioni complementari proposte non sono autonome, ma fanno parte dell'esercizio alberghiero e sono principalmente destinate alla clientela; nulla impedisce che possano attirare anche utilizzatori esterni (eventi culturali, congressi, ecc…). Si tratta del resto di una situazione ormai dappertutto consolidata.

Tale precisazione sarà riportata nella norma.

Delimitazione e dimensioni della ZDV (osservazioni del DT, TAM)

Constatato che non vi sono contestazioni di principio sul perimetro fissato per la ZDV, sono stati riesaminati i seguenti dettagli:

- Porzione di area tra i campi da tennis e la via Muraccio. La sua esclusione dal perimetro della ZDV, come suggerita dal DT, risulta poco efficace dal punto di vista dell'utilizzazione agricola; preferibile è invece l'alternativa proposta della TAM di rendere disponibile a questo riguardo il mapp. 5 in territorio di Locarno.
  Considerazioni di ordine pianificatorio suggeriscono per contro di rivederne i parametri edificatori, di cui si dirà in seguito.
  Se ne propone perciò il mantenimento nel perimetro ZDV, ma con altezze di edifici più ridotte.
- La superficie più a sud.
  L'area (in territorio di Ascona) è destinata a strutture balneari in cui sono interamente escluse utilizzazioni abitative o lavorative; è pertanto soggetta all'art. 16 NAPR del Comune di Ascona. La precisazione verrà introdotta nella norma.

Concetto di insediamento, parametri edificatori (osservazioni del DT, Verdi)

Si constata che forma e dimensione dell'insediamento previste nell'ipotesi progettuale della proprietaria sono di principio accolte; le critiche sollevate (DT, Verdi) riguardano le altezze previste per nuove costruzioni.

I Municipi condividono il principio di un'edificazione a singoli padiglioni a corte, inseriti ognuno entro ampi spazi verdi nell'ambito di un'occupazione massima di 30%. Dimensioni e proporzioni dovranno integrarsi adeguatamente al contesto agricolo del delta; la lunghezza massima degli edifici (lato esterno dei padiglioni) non dovrà superare 45 m.

L'altezza degli edifici (misurata inclusa la copertura) appare proporzionata e calibrata a seconda dei comparti di zona in cui sono situati. L'altezza massima di 16 m prevista per il "comparto d'entrata" – il più ristretto sul totale della ZDV – è accettata. Per contro si chiede che nella porzione di zona tra i campi da tennis e la via Muraccio l'altezza massima venga ridotta a 8 m, analogamente a quanto previsto per il

"comparto a lago". I terreni affacciati su via Muraccio otterrebbero così un'immagine simile al suo versante dirimpetto, edificato con condomini a 3 piani.

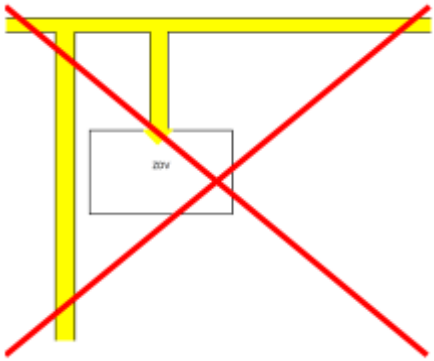
Queste precisazioni dovranno essere riportate nella norma.

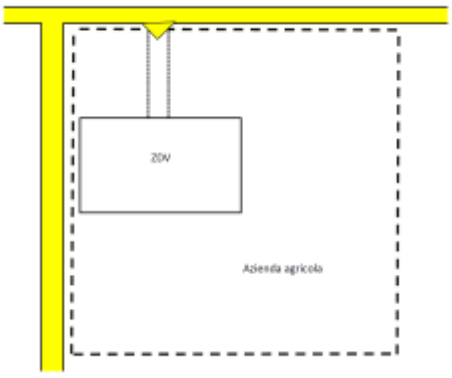
Per illustrare l'integrazione paesaggistica dell'insediamento previsto nel territorio circostante la proprietaria mette a disposizione un plastico.

Viale d'accesso (osservazioni del DT, TAM, Verdi, Unione Contadini)

- La pretesa del DT di rendere pubblico l'accesso alla zona risulta da una malintesa interpretazione della natura della ZDV.

  La ZDV consiste in un impianto turistico all'interno di un ambiente rurale. Per raggiungere la struttura alberghiera bisognerà attraversare le aree agricole che la circondano e la incorporano, lungo un percorso comprendente produzione e punti di vendita. In questo senso l'utilizzazione turistica e quella agricola diventano complementari e i due ambienti formano un'unità.
  L'accesso a questa unità avverrà dunque dalla strada Comunale; il proseguimento verso l'albergo sarà un semplice percorso interno su un fondo privato (che beninteso potrà eventualmente essere aperto al pubblico).
  I Municipi ritengono quindi corretta la qualifica di "strada privata aperta al pubblico".
  Del resto i Comuni non sono in alcun modo interessati ad assumersi i costi per la realizzazione della strada.





I Municipi ritengono pure pertinenti le valutazioni giuridiche della TAM (Memorandum del 20.03.2018 dell'avv. F. Canonica) riguardanti la natura dell'accesso stradale (LStr), che in questo caso non consiste in un'opera che raccoglie un insieme di fondi, ma rappresenta l'accesso ad un'unica proprietà.

- Il calibro del viale – ritenuto eccessivo dai Verdi – può essere ridotto (a 7.5 m, comprendenti 2 corsie veicolari e una ciclopedonale). Una lieve modifica di asse porterà a un migliore inserimento nel disegno dei filari di viti.
  Sarà disposta una modifica grafica dell'impiantazione del viale privato (che si situerà interamente in territorio di Ascona).

- La richiesta di sostituzione del tracciato pedonale su via Muraccio con uno ciclopedonale può essere accolta.

Compenso agricolo (osservazioni del DT, TAM, Verdi, Unione contadini)

Si rimanda al riguardo al calcolo del compenso agricolo del 16.01.2019 degli studi Associati SA e al relativo preavviso vincolante del CdS del 26.06.2019, allegati all'incarto.

Compensazione di vantaggi derivanti dalla pianificazione (osservazioni del DT, avv. Mariotti)

Il calcolo del prelievo del contributo il plusvalore sarà allestito dai Comuni dopo approvazione della variante. La TAM riconferma comunque la sua disponibilità a collaborare e partecipare.

La variante viene ora sottoposta ai Consigli Comunali per richiesta di adozione. Essa sarà successivamente pubblicata (art. 27 LST) e inviata all'autorità Cantonale per approvazione.

ALLEGATI:

1. v. Ris. 2438 del 17.06.2015 del CdS, approvazione della revisione del PR di Ascona, p.t 6.2.3;

2. 2437 del 17.06.2015 del CdS riguardante la scheda 4B del PR di Locarno

3. v. Decisione G.C. del 24.06.1991

4. stato pianificatorio in vigore, estratto piani delle zone, piani del paesaggio, piani del traffico.

5. Relazione Castello del Sole e Terreni alla Maggia SA (fascicolo separato)

6. Esame preliminare dipartimentale del 14.11.17

7. Messa in consultazione e osservazioni pervenute:
   a. TAM
   b. I VERDI DEL LOCARNESE
   c. UNIONE CONTADINI TICINESI
   d. AVV. M. MARIOTTI

8. Calcolo compenso agricolo, Studi Associati SA, Lugano, 16.01.2019

9. Preavviso vincolante C.d.S. del 26.06.19, ris. N° 3147

10. Memorandum avv. Canonica, 09.04.2019

11. Rapporti "Determinazione del plusvalore" del 15.09.2019 (Ascona) e del 02.12.2019 (Locarno), Brülhart & Partners SA, Lugano.

ALLEGATO 1

Approvazione della revisione del Piano Regolatore di Ascona

RISOLUZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO n° 2438 del 17.06.2015

"estratto"

6.2.3. Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

Il Comune di Ascona prevede due zone a destinazione vincolata adibite a contenuti esclusivamente alberghieri e sono:

- Zona Albarelle: ubicata a riva lago in corrispondenza dei fmn 362, 493, 494;
- Zona Saleggi: ubicata sul confine con il Comune di Locarno in corrispondenza dell'Albergo del Sole.

a Zona destinazione vincolata il località Albarelle

Nel merito della sua estensione verso la riva lago, la decisione viene sospesa, così come scritto nel cap. 6.1.6.b, in attesa che vengano chiariti gli aspetti legati alla delimitazione dei limiti di proprietà.

Per il resto, la stessa è invece approvata.

b Zona destinazione vincolata in località Saleggi

Cronistoria

Nell'ambito della decisione del PR del Comune di Ascona (ris. gov. 8282 del 23 dicembre 1987) il CdS non ha formalmente approvato la ZDV perché una parte della delimitazione proposta interessava delle superfici agricole ritenute prioritarie (vedi cap. 3.1 a pag. 13 e 41[6]). Il CdS non ha quindi approvato la zona ma non si è occupato di stralciare formalmente il cpv 1 dell'art. 48 che disciplinava la stessa. A seguito dei ricorsi di seconda istanza (di Terreni alla Maggia) e del Comune di Ascona, il Gran Consiglio (punto 14 del Ricorso n. 13, pag. 5) riconosce la presenza di un'importante infrastruttura turistica a cavallo tra i Comuni di Ascona e Locarno e fa riferimento, nella sua decisione, ad un sopralluogo avvenuto in presenza delle autorità e della proprietaria. A se-

---

[6] Il dispositivo punto 3. lettera a) recita:

"- zona ai "Saleggi" riesame della destinazione dei fondi attualmente inclusi in zona agricola prioritaria

- Zona ZDV "ai Saleggi" per gli stessi motivi (vedi capitoli A 3.2).

In attesa delle verifiche richieste le due zone segnalate non vengono accettate."

guito di una soluzione concordata, i Comuni di Ascona e Locarno avrebbero dovuto elaborare una variante per delimitare la ZDV come concordato. Il gravame era stato dunque sospeso sino all'approvazione della variante.

Successivamente, con ris. gov. 3009 del 25 aprile 1990, il CdS approvava alcune varianti di PR, fra queste anche l'emendamento dell'art. 48 NAPR relativo alla zona ZDV (nuova formulazione) valido però solo per le zone ZDV approvate. Questa decisione non mutava quindi né l'azzonamento né le prescrizioni normative dell'area (Castello del Sole) ai Saleggi.

Con ris. 14 febbraio 1995, il CdS approva una modifica dell'art. 48 relativa alla ZDV - comparto Albarelle (linea di arretramento, vedi NAPR e Piani). Il CdS approva le modifiche di norma.

Il 22 dicembre 1995, il DT elabora l'Esame preliminare su alcune varianti, nell'ambito del quale si richiama la procedura della ZDV "Saleggi", in cui si ricordava la necessità di coordinamento tra i Comuni di Ascona e Locarno. In merito ai terreni concernenti l'albergo Castello del Sole, con lettera 17 dicembre 1996 al pianificatore, l'allora Sezione della pianificazione urbanistica (ora Sezione dello sviluppo territoriale) ha trasmesso, quale complemento informativo all'EP del 22.12.1995, una proposta dettagliata di compenso agricolo (il resto della superficie non presentava più idoneità agricola), necessario all'inserimento in zona edificabile del comparto.

Nell'esame preliminare del 18 marzo 2004, relativo alla revisione del PR, la proposta di ZDV era stata ritenuta sostanzialmente corretta, fatto salvo la risoluzione della problematica del compenso agricolo[7].

In data 28 marzo 2006, il Municipio di Ascona ha presentato al Consiglio di Stato una richiesta di approvazione di un Piano di quartiere sulla proprietà della Terreni alla Maggia SA (Castello del Sole). La decisione del Consiglio Comunale è stata pubblicata secondo i disposti LALPT. Il Comune ha adottato il Piano di quartiere a seguito delle modifiche dell'art. 48 NAPR che cita "l'edificazione è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere approvato dal Consiglio Comunale. Il CdS non risultante competente nella procedura adottata dal Consiglio Comunale e pubblicata ai sensi della LALPT (la procedura corretta per i Piani di quartiere è quella edilizia), con decisione governativa n. 2858 del 14 giugno 2006, ha dichiarato irricevibile e nel merito priva d'oggetto la proposta.

In data 7 giugno 2006, con decisione n. 2748, il CdS ha deciso l'ammontare del contributo pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla proposta del Piano regolatore del Comune di Ascona concernente la zona ZDV in località "Ai Saleggi-Castello del Sole" (vedi cap. 0); somma che doveva essere adottata dal legislativo comunale congiuntamente all'adozione della nuova zona edificabile.

Rispetto alla situazione sul terreno del 1987 sono state autorizzate delle istanze edilizie che hanno portato alla situazione attuale tra cui un campo da tennis

[7] Tema noto all'autorità comunale (vedi lettera 20 dicembre 2005 del Comune di Ascona al DT)

e un edificio adibito ad attrezzi da giardino e macchinari, sulle parti di superficie agricola che era da compensare[8].

Valutazioni di merito

Nel merito dei parametri urbanistici si osserva che la disciplina si discosta da quella proposta dal Comune di Locarno per la medesima zona, decisione ancora sospesa in attesa del coordinamento con la presente decisione.

La zona a destinazione vincolata – Saleggi in territorio di Ascona prevede la seguente disciplina:

- Destinazione alberghiera;
- i.o. massimo al PT: 50%;
- i.o. massimo ai PS: 30%;
- h massima alla gronda 11 ml e al colmo 12.80 ml
- GdS II
- Distanza minima dai confini 6 ml, verso la zona R2 8 ml;
- almeno il 30% della superficie del fondo deve essere mantenuta a verde;
- PQ obbligatorio.

Rispetto alla norma oggi in vigore, il Comune ha eliminato l'i.s., come per tutte le altre ZE, e ha aumentato l'altezza portandola da 9.80 ml a 11 ml alla gronda e da 11.60 ml a 12.80 ml al colmo.

La zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole sul Comune di Locarno prevede la seguente disciplina:

- destinazioni: costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero;
- quota massima: 223,00 ml;
- SUL massima: 15'000 mq;
- Condizioni particolari:
  - Aree edificabili definite dalle linee di arretramento;
  - Armonizzazione degli altri parametri edificatori (distanze, altezze, ecc.) con la confinante zona edificabile del Comune di Ascona.
  - Disposizioni procedurali: Piano di quartiere obbligatorio (solo nel caso di importanti interventi di ampliamento, ristrutturazione o di nuovi impianti non contemplati nella domanda di costruzione concessa).

Esaminando le quantità edificatorie stabilite dai due PR si evince che:

[8] A pag. 8 ultimo cpv. del Rapporto sul compenso agricolo (maggio 2006) è riportato: "[...] A seguito della valutazione del Consiglio di Stato, il Municipio nel suo messaggio per il PR dovrà prevedere lo stanziamento del credito per l'intero importo della compensazione pecuniaria".

- PR Locarno su una Superficie edificabile di 28'100 è ammessa una SUL di 15'000 mq, che corrisponde ad un i.s. di 0.5;
- PR Ascona su una superficie di 23'200 mq è ammessa, con un i.s. di 0.7 (tenendo conto dell'indice del PR 87), una SUL di 16'240 mq.

Esaminando le altezze, se per il territorio di Ascona risulta chiaro il parametro, ovvero un'altezza massima di 11 ml (gronda) e 12.80 ml (colmo) per Locarno le stesse non sono determinate in modo chiaro. La scheda grafica n. 4B fa infatti riferimento alla quota sul livello del mare; determinando così un'altezza degli edifici pari a quasi 30 ml. Infatti, la quota sul livello del mare in quel comparto è di 196 – 197 mslm; si tratterebbe quindi di avere un'altezza di 27-28 ml, ovvero più del doppio rispetto a quanto previsto da Ascona.

Entrambe le discipline prevedono l'elaborazione di un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ma mentre il Comune di Ascona indica alcuni criteri generali per l'elaborazione dei PQ (vedi art. 13 delle NAPR), il Comune di Locarno non ne determina alcuno. Inoltre, da un punto di vista formale manca un legame tra i PQ; ovvero, dovrebbe trattarsi del medesimo PQ.

Da quanto suddetto appare evidente come i due Comuni non abbiano adempiuto all'ordine di coordinamento della zona separata dal confine comunale, così come richiesto già nel 1987 nell'ambito dell'approvazione del PR di Ascona e come ribadito nella decisione relativa al Settore 4 di Locano per la scheda grafica 4B.

Ciò è visibile anche in base alla richiesta del ricorso n. 5, della proprietaria dei fondi, che rileva un mancato coordinamento tra le pianificazioni dei due Comuni, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i parametri edificatori.

Conclusione

Il CdS riconosce il manifesto mancato coordinamento tra i due Comuni e ritiene di non poter sanare mediante delle modifiche d'ufficio (così come prospettato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso n. 5), che dovrebbero essere operate su entrambe le proposte pianificatorie.

Si ricorda inoltre il mancato stanziamento del credito per il pagamento del compenso pecuniario e la realizzazione di strutture sulla parte agricola da compensare.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva la ZDV in località Saleggi (Allegato 12) e l'art. 41 punto 1) delle NAPR.

Gli atti sono rinviati al Comune affinché elabori, mediante una variante di PR entro 12 mesi dalla presente approvazione, una proposta pianificatoria coordinata con il Comune di Locarno per il comparto in cui oggi vi è l'albergo Castello del Sole.

In aggiunta si ricorda che, come già riportato al cap. 1.3, a seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transito-

rie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

ALLEGATO 2

Locarno

numero			Bellinzona
2437	sb	10	17 giugno 2015

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

considerato che:

A. con la decisione n. 2715 del 22 giugno 2004, il Consiglio di Stato ha sospeso l'approvazione della scheda grafica 4B riferita alla zona turistica-alberghiera Albergo Castello del Sole nel PR del Comune di Locarno – Settore 4. In tale circostanza, il governo ha infatti ritenuto di non poter approvare la proposta del Comune di Locarno nella misura in cui la stessa, in termini di possibilità e quantità edificatoria, doveva essere ancora coordinata con la parte dell'Albergo che insiste sul territorio del confinante Comune di Ascona.

B. La revisione del PR di Ascona è stata adottata il 30 gennaio 2012 e comprende la delimitazione ed il disciplinamento della zona a destinazione vincolata ZDV ai sensi dell'art. 41 delle NAPR. La proposta di revisione è stata trasmessa al CdS per approvazione il 25 luglio 2012 ed i ricorsi con le relative osservazioni l'8 gennaio 2013.

C. Il Consiglio di Stato è quindi ora posto nella condizione svolgere l'esame di merito congiunto tra la proposta adottata dal Comune di Ascona e quella sospesa dal CdS ed adottata a suo tempo dal Comune di Locarno. E' stata pertanto riattivata la procedura di esame sospesa nel 2004 per giungere a formulare una decisione contemporanea e coordinata tra i due PR.

D. L'istoriato relativo al consolidamento nei PR della zona in cui oggi si trova la struttura Alberghiera Castello del Sole risale al 1987, data in cui il CdS si è pronunciato sul PR di Ascona. In quella sede (ris. gov. 8282 del 23 dicembre 1987) il CdS non ha formalmente approvato la ZDV perché una parte della delimitazione proposta interessava delle superfici agricole ritenute prioritarie (vedi cap. 3.1 a pag. 13 e 41[1]). Il CdS non ha quindi approvato la zona ma non si è occupato di stralciare formalmente il cpv 1 dell'art. 48 che disciplinava la stessa. A seguito dei ricorsi di seconda istanza (di Terreni alla Maggia) e del Comune di Ascona, il Gran Consiglio (punto 14 del Ricorso n. 13, pag. 5) riconosce la presenza di

[1] Il dispositivo punto 3. lettera a) recita:
"- zona ai "Saleggi" riesame della destinazione dei fondi attualmente inclusi in zona agricola prioritaria
- Zona ZDV "ai Saleggi" per gli stessi motivi (vedi capitoli A 3.2).
In attesa delle verifiche richieste le due zone segnalate non vengono accettate."

un'importante infrastruttura turistica a cavallo tra i Comuni di Ascona e Locarno e fa riferimento, nella sua decisione, ad un sopralluogo avvenuto in presenza delle autorità e della proprietaria. A seguito di una soluzione concordata, i Comuni di Ascona e Locarno avrebbero dovuto elaborare una variante per delimitare la ZDV come concordato. Il gravame era stato dunque sospeso sino all'approvazione della variante. Successivamente, con ris. gov. 3009 del 25 aprile 1990, il CdS approvava alcune varianti di PR del Comune di Ascona, fra queste anche l'emendamento dell'art. 48 NAPR relativo alla zona ZDV (nuova formulazione) valido però solo per le zone ZDV approvate. Questa decisione non mutava quindi né l'azzonamento né le prescrizioni normative dell'area (Castello del Sole) ai Saleggi su Ascona. Con ris. 14 febbraio 1995, il CdS approva una modifica dell'art. 48 relativa alla ZDV - comparto Albarelle (linea di arretramento, vedi NAPR e Piani). Il CdS approva le modifiche di norma. Il 22 dicembre 1995, il DT elabora l'esame preliminare su alcune varianti del PR di Ascona, nell'ambito del quale si richiama la procedura della ZDV "Saleggi" e in cui si ricordava la necessità di coordinamento tra i Comuni di Ascona e Locarno. In merito ai terreni concernenti l'albergo Castello del Sole, con lettera 17 dicembre 1996 al pianificatore del Comune di Ascona, l'allora Sezione della pianificazione urbanistica (ora Sezione dello sviluppo territoriale) ha trasmesso, quale complemento informativo all'EP del 22.12.1995, una proposta dettagliata di compenso agricolo (il resto della superficie non presentava più idoneità agricola), necessario all'inserimento in zona edificabile del comparto. Nell'ambito della decisione sulla revisione del PR di Locarno Settore 4 (ris. gov. n. 3073 del 26 giugno 2001), il CdS ha sospeso la decisione per il comparto interessato da una procedura di dissodamento all'interno del quale erano ubicate le strutture alberghiere dell'Abergo Delta e dell'Albergo Castello del Sole di cui alle schede 4A e 4B. Nell'esame preliminare del 18 marzo 2004, relativo alla revisione del PR di Ascona, la proposta di ZDV era stata ritenuta sostanzialmente corretta, fatto salvo la risoluzione della problematica del compenso agricolo[2]. Con la risoluzione del 22 giugno 2004 il governo cantonale ha deciso di entrare nel merito della decisione sul settore 4 precedentemente sospesa, esclusivamente per quel che riguarda le schede 4A e 4B che interessavano superfici poste in sponda destra del fiume Maggia. In tale ambito il governo ha approvato la scheda 4, mentre, come indicato in precedenza ha nuovamente sospeso la decisione per quel che riguarda la scheda 4B per i motivi sopraevocati di necessità di coordinamento con la parte su Ascona.

In data 28 marzo 2006, il Municipio di Ascona ha presentato al Consiglio di Stato una richiesta di approvazione di un Piano di quartiere sulla proprietà della Terreni alla Maggia SA (Castello del Sole). La decisione del Consiglio Comunale è stata pubblicata secondo i disposti LALPT. Il Comune ha adottato il Piano di quartiere a seguito delle modifiche dell'art. 48 NAPR che cita "l'edificazione è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere approvato dal Consiglio Comunale. Il CdS non risultante competente nella procedura adottata dal Consiglio Comunale e pubblicata ai sensi della LALPT (la procedura corretta per i Piani di quartiere è quella edilizia), con decisione governativa n. 2858 del 14 giugno 2006, ha dichiarato irricevibile e nel merito priva d'oggetto la proposta. In data 7 giugno 2006, con decisione n. 2748, il CdS ha deciso l'ammontare del contributo pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla proposta del Piano regolatore del Comune di Ascona concernente la zona ZDV in località "Ai Saleggi-Castello del

[2] Tema noto all'autorità comunale (vedi lettera 20 dicembre 2005 del Comune di Ascona al DT)

Sole"; somma che doveva essere adottata dal legislativo comunale congiuntamente all'adozione della nuova zona edificabile.

Rispetto alla situazione sul terreno nel 1987 sono state autorizzate delle istanze edilizie che hanno portato alla situazione attuale tra cui un campo da tennis e un edificio adibito ad attrezzi da giardino e macchinari, sulle parti di superficie agricola che era da compensare[3].

Ritenuto nel merito che:

i parametri urbanistici adottati con il PR di Ascona si discostano da quelli proposti dal Comune di Locarno per la medesima zona. Infatti

- La zona a destinazione vincolata – Saleggi in territorio di Ascona prevede la seguente disciplina:
  - Destinazione alberghiera;
  - i.o. massimo al PT: 50%;
  - i.o. massimo ai PS: 30%;
  - h massima alla gronda 11 ml e al colmo 12.80 ml
  - GdS II
  - Distanza minima dai confini 6 ml, verso la zona R2 8 ml;
  - almeno il 30% della superficie del fondo deve essere mantenuta a verde;
  - PQ obbligatorio.

- La zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole sul Comune di Locarno prevede la seguente disciplina:
  - destinazioni: costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero;
  - quota massima: 223,00 ml;
  - SUL massima: 15'000 mq;
  - Condizioni particolari:
  - Aree edificabili definite dalle linee di arretramento;
  - Armonizzazione degli altri parametri edificatori (distanze, altezze, ecc.) con la confinante zona edificabile del Comune di Ascona.
  - Disposizioni procedurali: Piano di quartiere obbligatorio (solo nel caso di importanti interventi di ampliamento, ristrutturazione o di nuovi impianti non contemplati nella domanda di costruzione concessa).

[3] A pag. 8 ultimo cpv. del Rapporto sul compenso agricolo (maggio 2006) è riportato: "[...] A seguito della valutazione del Consiglio di Stato, il Municipio nel suo messaggio per il PR dovrà prevedere lo stanziamento del credito per l'intero importo della compensazione pecuniaria".

Esaminando le quantità edificatorie stabilite dai due PR si evince che:

- PR Locarno su una Superficie edificabile di 28'100 è ammessa una SUL di 15'000 mq, che corrisponde ad un i.s. di 0.5;
- PR Ascona su una superficie di 23'200 mq è ammessa, con un i.s. di 0.7 (tenendo conto dell'indice del PR 87), una SUL di 16'240 mq.

Esaminando le altezze, se per il territorio di Ascona risulta chiaro il parametro, ovvero un'altezza massima di 11 ml (gronda) e 12.80 ml (colmo) per Locarno le stesse non sono determinate in modo chiaro. La scheda grafica n. 4B fa infatti riferimento alla quota sul livello del mare; determinando così un'altezza degli edifici pari a quasi 30 ml. Infatti, la quota sul livello del mare in quel comparto è di 196 – 197 mslm; si tratterebbe quindi di avere un'altezza di 27-28 ml, ovvero più del doppio rispetto a quanto previsto da Ascona. Entrambe le discipline prevedono l'elaborazione di un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ma mentre il Comune di Ascona indica alcuni criteri generali per l'elaborazione dei PQ (vedi art. 13 delle NAPR), il Comune di Locarno non ne determina alcuno. Inoltre, da un punto di vista formale manca un legame tra i PQ; ovvero, dovrebbe trattarsi del medesimo PQ. Da quanto suddetto appare evidente come i due Comuni non abbiano adempiuto all'ordine di coordinamento della zona separata dal confine comunale, così come richiesto già nel 1987 nell'ambito dell'approvazione del PR di Ascona e come ribadito nella decisione relativa al Settore 4 di Locarno per la scheda grafica 4B. Ciò è stato pure evidenziato con il ricorso della proprietaria dei fondi contro il PR di Ascona, che rileva un mancato coordinamento tra le pianificazioni dei due Comuni, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i parametri edificatori.

Il CdS riconosce il manifesto mancato coordinamento tra i due Comuni e ritiene di non poter sanare la situazione mediante delle modifiche d'ufficio, che dovrebbero essere operate su entrambe le proposte pianificatorie.

Visto che il CdS ha ritornato gli atti al Comune di Ascona per formulare una nuova proposta coordinata con il Comune di Locarno, appare di tutta evidenza che nella circostanza non si giustifica di tenere ancora in sospeso la decisione sulla scheda 4b del PR di Locarno. Gli atti vanno pertanto, per analogia, rinviati al Comune affinché elabori, mediante una variante di PR entro 12 mesi dalla presente approvazione, una proposta pianificatoria coordinata con il Comune di Ascona per il comparto in cui oggi vi è l'albergo Castello del Sole.

pertanto su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. <u>Decisione parte sospesa</u>

1.1 La zona turistico-alberghiera Scheda 4B Albergo Castello del Sole non è approvata;

1.2 Gli atti sono ritornati al Comune di Locarno affinchè entro 12 mesi dalla crescita in giudicato della presente decisione, provveda a definire, contestualmente ed in modo coordinato con il Comune di Ascona, possibilità, modalità e quantità

edilizie per la superficie dell'Albergo Castello del Sole che insiste sui territori dei Comuni di Ascona e di Locarno;

2 Pubblicazione e notificazione

2.1 La presente risoluzione è pubblicata nel suo dispositivo sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato, all'albo comunale da parte del Municipio e notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Locarno ed alla proprietaria del fondo.

3 Rimedi di diritto

3.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

3.2 Il ricorso è da presentare in 3 copie:

a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente **Il Cancelliere**

N. Gobbi **G. Gianella**

ALLEGATO 3

Ricorso n. 1

IL GRAN CONSIGLIO

della Repubblica e Cantone del Ticino

Visto il ricorso contro la risoluzione governativa n. 8282 del 23 dicembre 1987, (mediante la quale il Consiglio di Stato ha approvato il piano regolatore del Comune di Ascona e evaso i ricorsi contro di esso interposti in prima istanza), presentato il 27 gennaio 1988 dal **Comune di Ascona;**

viste le osservazioni del 30 novembre 1988 del Consiglio di Stato (messaggio n. 3394);

letti ed esaminati gli atti.

Ritenuto in fatto ed in diritto

1. Il ricorrente è il Comune di Ascona.

2. Egli insorge contro la risoluzione d'approvazione del piano regolatore (PR) di Ascona postulando, per i motivi che verranno di seguito ripresi, il ripristino della zona RU2 in località "Albarella" al posto di quella R2 voluta dal Consiglio di Stato, l'approvazione degli art. 15, 16, 28 e 48 NAPR nella formulazione prevista dal Comune e non accettata dal Consiglio di Stato, e l'approvazione, pure negata dal Consiglio di Stato, della zona a destinazione vincolata in località "Saleggi".

3. Il Consiglio di Stato non si oppone in principio all'accoglimento del gravame per i motivi che, nella misura in cui necessario, verranno ripresi di seguito; la sua posizione in merito sarà precisata, se del caso, nei considerandi.

4. In data 10 maggio 1989 la Commissione dei confini giurisdizionali e dei ricorsi in materia di pubblica utilità ha proceduto, per il tramite dei relatori incaricati e del segretario, ad una discussione in contraddittorio delle cui risultanze si dirà pure, se del caso, nel seguito.

9. Il comune si oppone pure alla mancata approvazione dell'art. 28 NAPR. La norma recita:

"Costruzioni di case d'appartamento a pigione moderata da parte degli Enti pubblici

Nelle zone R3, R4, RAr5, per costruzioni, da parte di Enti pubblici, di case di appartamenti a pigione moderata per redditi limitati sono concesse le seguenti agevolazioni:
per l'indice di sfruttamento (Is) un supplemento pari al 25% dell'indice di zona.
L'indice di occupazione (Io) può arrivare fino al valore massimo del 40%.
Per il regolamento di applicazione il Municipio farà capo alla legislazione federale vigente".

La norma è di sicuro interesse pubblico: a maggior ragione ad Ascona, dove la forte vocazione turistica fa sorgere la necessità, come rettamente osserva il Comune, di poter mettere a disposizione dei domiciliati appartamenti dalle pigioni abbordabili.

D'altronde, il Consiglio di Stato ha aderito alla richiesta del ricorrente, che pure a mente di questa autorità si giustifica di accogliere.

10. Anche l'art. 48 NAPR è oggetto del ricorso del Comune.
Esso è stato proposto in una nuova formulazione con la variante di PR precedentemente menzionata, approvata dal Consiglio di Stato, come detto, il 25 aprile 1990 (Risoluzione n. 3009).
Questo punto è dunque ormai privo di oggetto.

11. Il Comune insorge infine pure contro la mancata approvazione di una zona a destinazione vincolata in località "Saleggi". Su questo punto il gravame del Comune coincide con quello inoltrato dalla Società Terreni alla Maggia SA, la quale è proprietaria del terreno originariamente incluso nella menzionata zona, attualmente occupata in parte dall'albergo Castello del Sole.
A questo riferimento va detto che, a seguito della decisione del Consiglio di Stato qui impugnata, in data 5 giugno 1989 ha avuto luogo un incontro fra i rappresentanti dei Comuni di Ascona e di Locarno, della proprietaria e della Sezione pianificazione urbanistica, nell'ambito del quale si è definita una proposta edificatoria intesa a regolare l'utilizzazione del comparto territoriale di proprietà della Terreni alla Maggia SA ubicato sulle giurisdizioni di Ascona e di Locarno. Il verbale del 7 giugno 1989 di tale incontro, agli atti di questa procedura, riassume gli intendimenti concordamente stabiliti dalle parti interessate, che vertono principalmente sulla costituzione di una zona edificabile simmetrica sulle giurisdizioni di Ascona e di Locarno a fronte di un corrispondente dezonamento di comprensori edificabili di proprietà della ricorrente nel Comune di Locarno, e sullo spostamento a nord della strada di proprietà dei due Comuni e della ricor-

rente medesima che passa attraverso i fondi appartenenti a quest'ultima. Questo accordo presuppone naturalmente l'elaborazione di due varianti, l'una da parte del Comune di Locarno, l'altra da parte del Comune di Ascona. Ritenuto pertanto che tutte le parti interessate, compresi i rappresentanti del Cantone, sono d'accordo con tale soluzione, questa autorità aderisce a sua volta all'accordo menzionato, e riportato in forma scritta nella parte conclusiva di un "Promemoria" dell'incontro in questione (che è agli atti della presente procedura).
Il gravame su questo punto è dunque sospeso sino all'approvazione da parte dell'autorità competente delle varianti proposte dai Comuni di Ascona e Locarno.

Per questi motivi

Visti gli art. 15 ss LE, la LPT, la LPamm, e in particolare le norme citate, su proposta della Commissione speciale dei confini giurisdizionali e dei ricorsi in materia di pubblica utilità

d e c i d e :

1. Il ricorso 27 gennaio 1988 del Comune di Ascona è accolto, rispettivamente evaso ai sensi dei considerandi; il gravame, per quanto attiene alla destinazione della zona "ai Saleggi", è sospeso, così come al considerando n. 11.

2. Non si prelevano né tasse né spese.

3. **Intimazione:**

   - al ricorrente - (raccomandata);
   - al Consiglio di Stato;
   - all'Ufficio federale della pianificazione del territorio, Berna.

Bellinzona, 24 giugno 1991

PER IL GRAN CONSIGLIO

Il Presidente:
M. Pessi

Il Segretario:
R. Schnyder

Promemoria

dell'incontro del 5 giugno 1989 ad Ascona tra i rappresentanti del Municipio di Ascona e Locarno, i progettisti del piano particolareggiato di ristrutturazione e di ampliamento dell'albergo Castello del Sole ai Saleggi di Ascona/Locarno e i rappresentanti della Sezione pianificazione urbanistica.

Per il Municipio di Ascona: il Sindaco Rampazzi e i Municipali Bergonzoli e Anastasi.

Per il Municipio di Locarno: il Municipale Mariotti

I progettisti: Camenzind e Brocchi in rappresentanza della Vallerana SA

Per la SPU: Antonini e Balestra

Premesse:

- il progetto deve ottenere dal Dipartimento dell'ambiente il permesso di occupare parte della zona agricola prioritaria sul territorio di Locarno, che verrà parzialmente compensata con un dezonamento, previsto ai Saleggi di Locarno, di una zona edificabile di PR di proprietà della Vallerana SA;

- devono essere elaborate: una variante di PR per la parte compresa nel territorio di Locarno, sponda destra, e una per la parte inclusa del PR di Ascona, zona ZDV con conseguente correzione del PR approvato dal Consiglio di Stato;

- i progettisti chiedono di poter sostituire una costruzione già esistente sulla parte Locarno (casa del personale) con una sala da pranzo. Per lo stesso scopo un paio d'anni or sono è già stata rilasciatoa un'autorizzazione in base all'art. 24 cpv. 2 LPT;

- il gruppo stalle poste ad est del complesso alberghiero siano, in parte, destinate ad un centro di equitazione modesto e ridotto nel numero, ma questo da richiedere in tempi successivi. Iniziativa da verificare con la pianificazione della zona di svago che Locarno affronterà solo più tardi;

- viene riconosciuta l'importanza dell'odierna infrastruttura alberghiera di cui si parla e tutti auspicano che questo centro abbia ad essere rivalutato ad albergo di grande lusso, per esaudire le richieste di un polo turistico molto attrattivo come quello di Ascona e Locarno.

Nella discussione vengono trattati e approfonditi diversi temi:

- La strada d'accesso e di collegamento Via ai Saleggi e Via Delta e relativi costi di realizzazione,

- il progetto di massima della ristrutturazione - ampliamento dell'albergo con le aree a destinazione diversificata,
- le procedure di modifica del PR sia per Locarno che per Ascona,
- gli eventuali accordi in materia fiscale tra Locarno e Ascona,
- le procedure in atto riguardanti i ricorsi di seconda istanza presentati dal Municipio di Ascona e dalla Vallerana SA.

Conclusioni:

- Il progetto di massima è condiviso e accettato da tutti i presenti.
- Il comune di Locarno invia ai progettisti la proposta di dezonamento di terreni edificabili di proprietà della Vallerana SA a compenso della nuova area edificabile che accoglie l'ampliamento dell'albergo Castello del Sole. I proprietari dovranno impegnarsi all'accettazione della permuta delle destinazioni.
- I due Comuni e i rappresentanti tecnici della Vallerana SA si dichiarano d'accordo di realizzare la strada prevista dal PR di Ascona e approvato (che collega la Via ai Saleggi con la Via Delta) in sostituzione sia della vecchia strada che transita ora davanti all'albergo sia della proposta di progetto di strada nuova di congiunzione delle due vie citate, posta al limite della zona ZDV. L'accesso al complesso sarà assicurato con una via provata sul sedime della Vallerana SA. La realizzazione verrà portata avanti dal comune di Ascona, la Vallerana SA cederà gratuitamente il terreno necessario per eseguirla e inoltre verserà per la realizzazione un contributo finanziario da definire.
  Pari tempo i comuni di Ascona e di Locarno cederanno alla Vallerana SA a mò di permuta il sedime di loro proprietà dove passa il raccordo stradale attuale.
- Il comune di Ascona elaborerà una variante di PR con l'introduzione della zona ZDV con l'ampiezza data dal progetto di massima presentato dai progettisti della Vallerana SA.
- I progettisti inviano al comune di Locarno il testo del nuovo articolo 48 della NAPR per la verifica con quanto dispone in materia di norme edilizie comunali e per coordinare gli interventi sulla zona edificabile che verrà creata per consentire la miglioria dell'albergo.
- Il comune di Ascona e la Vallerana SA s'impegnano ad avvisare i rappresentanti della SPU quando entrambi saranno chiamati dalla commissione granconsigliare che esamina i ricorsi di II istanza introdotti contro il PR.
  Si vuole con questo informare i commissari delle modifiche intercorse e della nuova situazione da tutti benevisa. Si suppone così facendo che il ricorso introdotto verrà in parte

accettato (solo per la parte riguardante la zona "ZDV") dal Gran Consiglio.

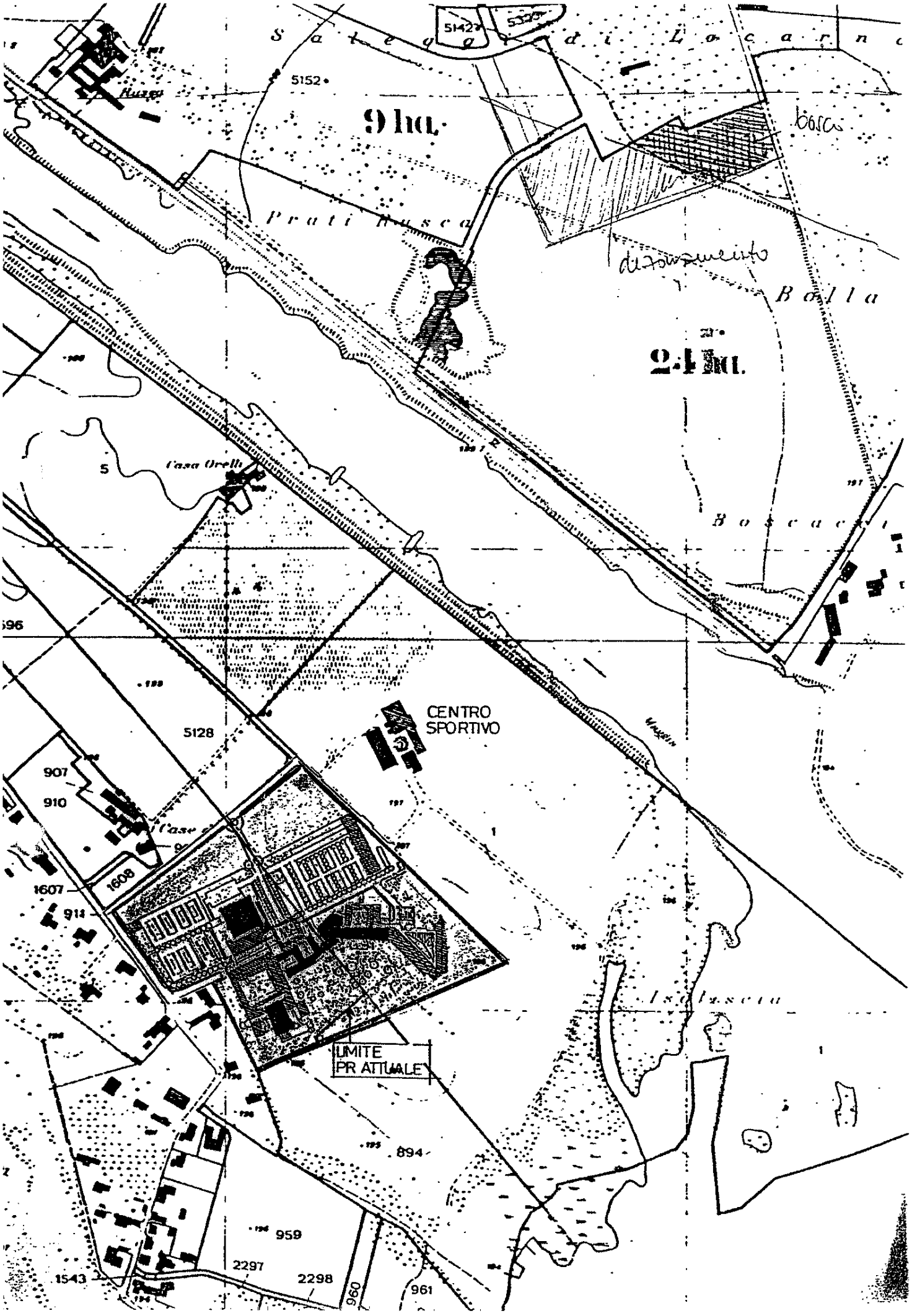
- La richiesta fatta da Locarno per una più equa ripartizione fiscale verrà affrontata di comune accordo tra Locarno e Ascona, che hanno dichiarato la massima disponibilità per le trattative una volta che si conosceranno i termini del problema (accertamento).

Bellinzona, 7 giugno 1989/SPU

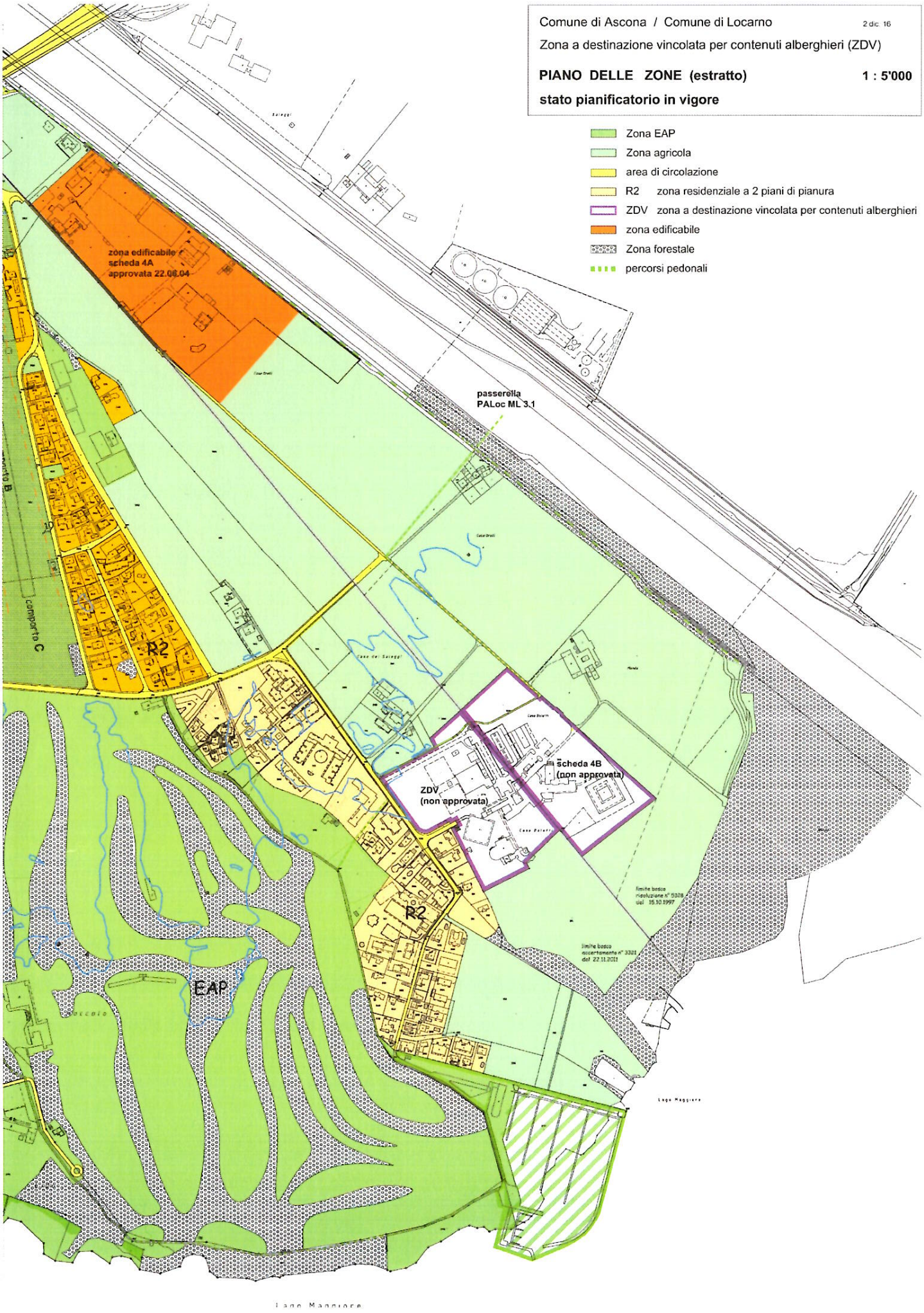
VISTO
il cagassazione:

Distribuzione:

- Municipio di Ascona
- Municipio di Locarno
- Architetti Camenzind e Brocchi, Lugano
- Sezione pianificazione urbanistica
- on. Respini, Direttore DA
- arch. Bernardi, Segretario DA


9 Ha.
2.1 Ha.
CENTRO SPORTIVO
LIMITE PR ATTUALE
5152
5128
907
910
1607
1608
911
894
959
2297
2298
960
961
1543
Casa Orelli

ALLEGATO 4

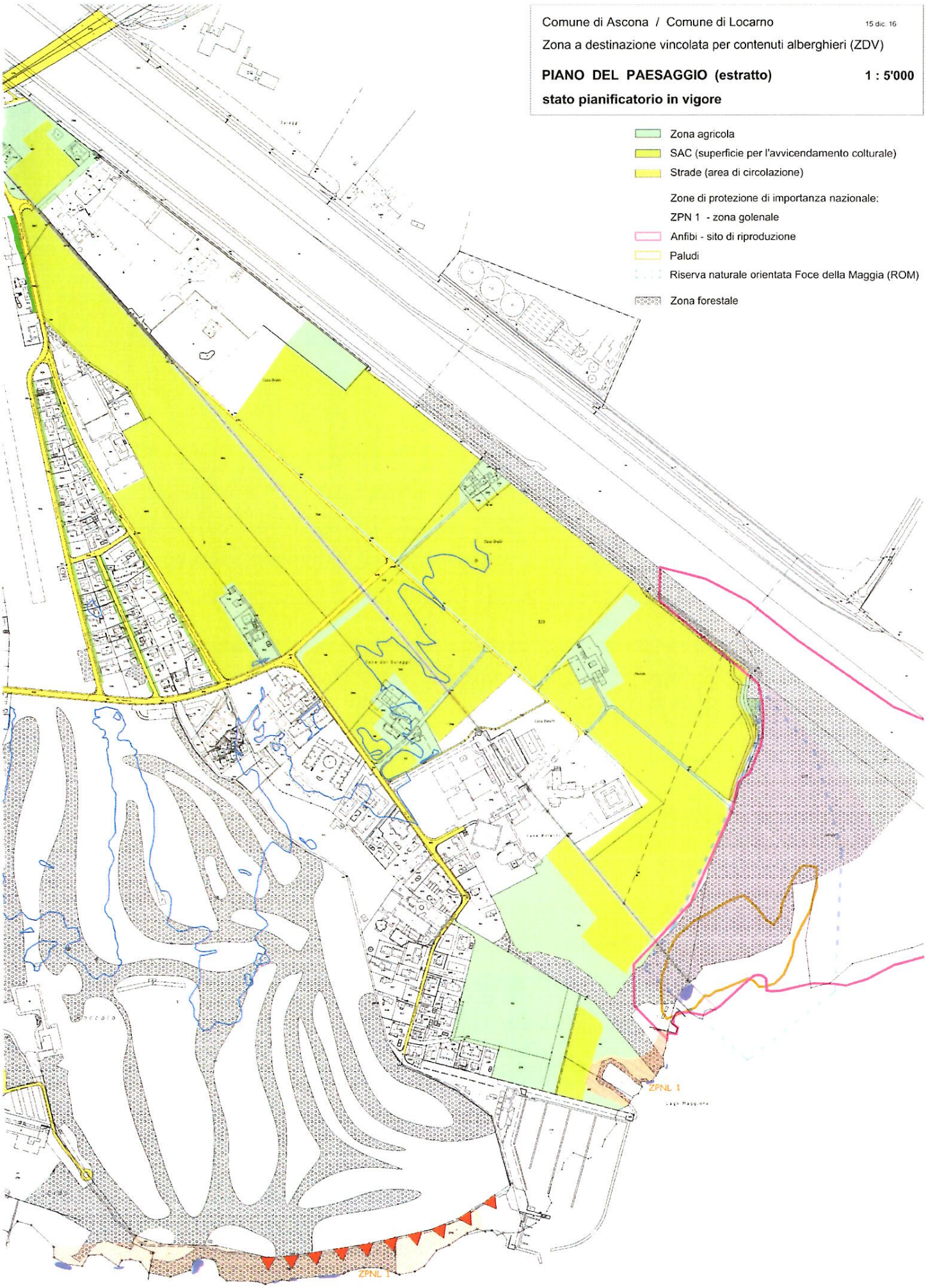

Comune di Ascona / Comune di Locarno
2 dic. 16
Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)
PIANO DELLE ZONE (estratto)
1 : 5'000
stato pianificatorio in vigore
Zona EAP
Zona agricola
area di circolazione
R2 zona residenziale a 2 piani di pianura
ZDV zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri
zona edificabile
Zona forestale
percorsi pedonali
zona edificabile
scheda 4A
approvata 22.06.04
passerella
PALoc ML 3.1
Comparto B
Comparto C
R2
Scheda 4B
(non approvata)
ZDV
(non approvata)
R2
EAP
Lago Maggiore

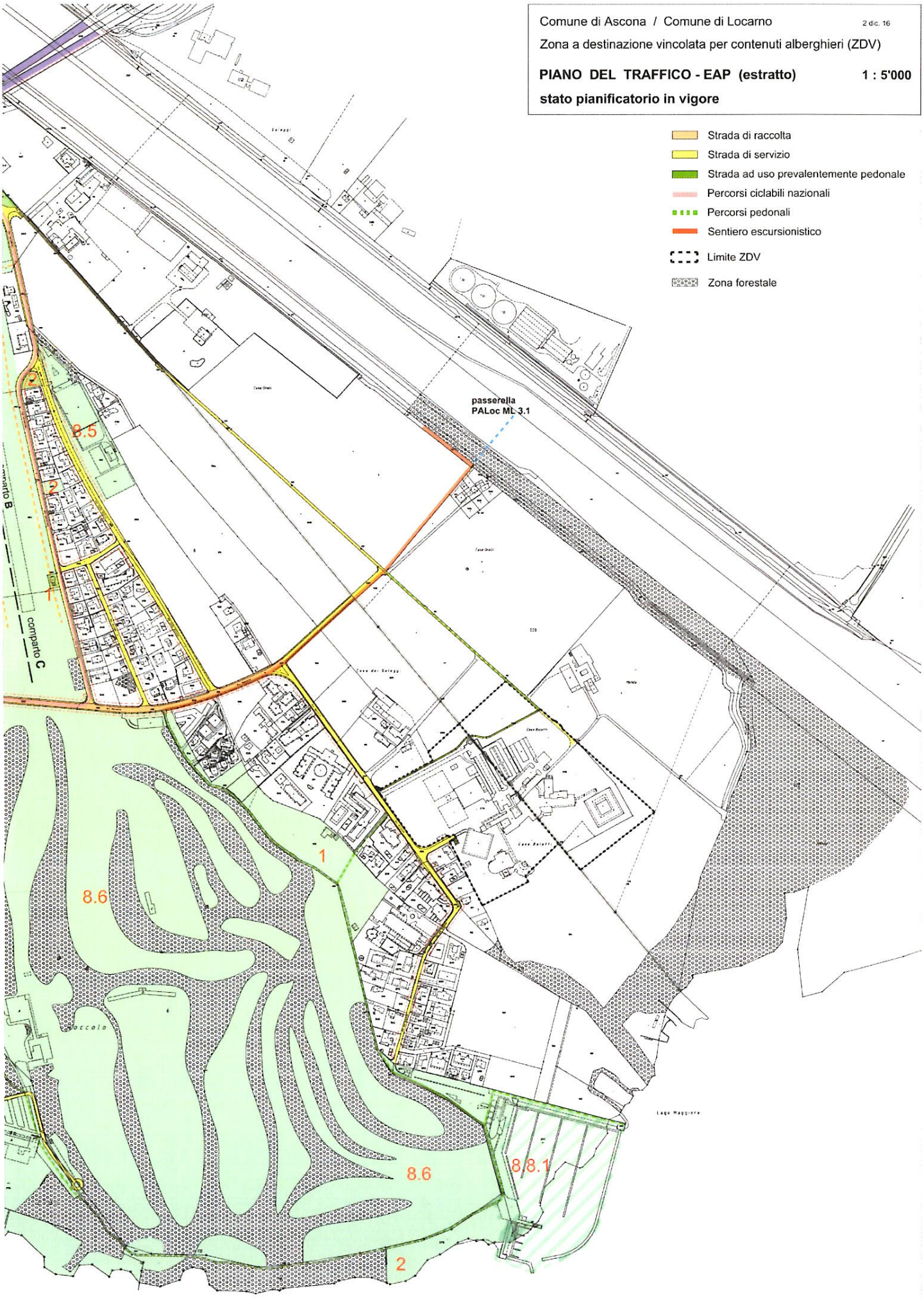
Comune di Ascona / Comune di Locarno 15 dic. 16

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

PIANO DEL PAESAGGIO (estratto) **1 : 5'000**

stato pianificatorio in vigore




Comune di Ascona / Comune di Locarno
2 dic. 16
Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)
PIANO DEL TRAFFICO - EAP (estratto)
1 : 5'000
stato pianificatorio in vigore
Strada di raccolta
Strada di servizio
Strada ad uso prevalentemente pedonale
Percorsi ciclabili nazionali
Percorsi pedonali
Sentiero escursionistico
Limite ZDV
Zona forestale
passerella
PALoc ML 3.1
comparto B
comparto C
8.5
8.6
8.6
8.8.1
2
2
1
1
2

ALLEGATO 6

Bellinzona, 14 novembre 2017

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta 28 marzo 2017 dei Municipi per **l'esame preliminare dipartimentale della variante di PR dei Comuni di Ascona e di Locarno (Settore 4)**

concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

a) Rapporto di pianificazione/Rappresentazioni grafiche/Norma (15 marzo 2017);

b) Piano delle zone (1:2'500, 23 gennaio 2017);

c) Piano del traffico (1:2'500, 23 gennaio 2017).

2.2. STUDI DI BASE E ATTI ILLUSTRATIVI

Relazione – Castello del Sole e Terreni alla Maggia 2025 (30 agosto 2016).

2.3. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 25.10.2017
- Ufficio della natura e del paesaggio 20.10.2017
- Ufficio dei corsi d'acqua 23.10.2017
- Gruppo di lavoro laghi e rive lacustri 06.10.2017
- Ufficio per lo sviluppo economico 12.10.2017
- Sezione agricoltura 14.06.2017
- Sezione logistica 03.05.2017

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

In relazione al territorio comunale entrano in considerazione i seguenti strumenti pianificatori di ordine superiore.

3.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

La proposta pianificatoria in oggetto deve tener conto e deve essere conforme al quadro pianificatorio cantonale di riferimento.

Nel prosieguo dell'esame verranno pertanto esplicitate le divergenze dal PD riscontrate, invitando i Municipi a tenerne conto per la stesura della documentazione per approvazione.

3.2. PROGRAMMA D'AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC)

In base al Programma d'agglomerato del Locarnese i Comuni di Ascona e di Locarno sono compresi nel perimetro dell'agglomerato.

Si ricorda che una misura del PALoc è quella relativa al Parco urbano del Delta della Maggia il cui obiettivo è valorizzare l'area con la realizzazione di un parco del delta. Tale misura è anche oggetto del Progetto modello "Dall'Europa all'Africa lungo una golena" che i Comuni stessi stanno portando avanti.

La variante in oggetto si inserisce quindi in un concetto di svago regionale (vedi anche scheda di PD R9 – Svago di prossimità) del quale si chiede di tenere conto.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

La variante di PR è elaborata congiuntamente tra il Comune di Locarno e il Comune di Ascona; il coordinamento è quindi dato.

5. PIANIFICAZIONE IN VIGORE

Il Comune di Ascona dispone di un Piano regolatore la cui revisione è stata approvata dal Consiglio di Stato il 17 giugno 2015 con risoluzione n. 2438.
Il Comune di Locarno (Settore 4) dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 7 luglio 1978 con risoluzione n. 6244 e successive modifiche. Il settore 4 è stato poi oggetto di revisione approvato parzialmente con decisione governativa n. 3076 del 26 giugno 2001 e successive decisioni n. 2715 del 22 giugno 2004 e 17 giugno 2015 n. 2437. Il Comune di Locarno non dispone di un Piano del traffico, del quale è stato recentemente elaborato un progetto per l'Esame preliminare dipartimentale emesso in data 18 ottobre 2017.
Con le decisioni del giugno 2015, il CdS non ha approvato la zona a destinazione vincolata proposta dal Comune di Ascona e la zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole del Comune di Locarno, ritenuta l'assenza di coordinamento della pianificazione tra i due Comuni. Il CdS ha quindi rinviato gli atti ai Comuni affinché potessero elaborare una proposta pianificatoria coordinata per l'intera superficie dell'Albergo Castello del Sole. In sostanza le superfici interessate dalla proposta pianificatoria in esame sono parte del territorio posto fuori della zona edificabile e in parte idonee all'agricoltura.

6. STATO ATTUALE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

La superficie interessata dalla proposta pianificatoria è di proprietà della società Terreni alla Maggia (TAM) SA. Storicamente si era insediata negli edifici rurali presenti una pensione di campagna, trasformatasi fino a diventare la struttura alberghiera oggi esistente, ciò senza una pianificazione che ne determinasse le regole per il suo sviluppo.

L'albergo Castello del Sole è adiacente alla zona residenziale ed è circondato su tre lati dall'azienda agricola della medesima proprietaria. Questi due esercizi, l'albergo e l'azienda, sono separati da un punto di vista logistico e dell'accessibilità. Nel rapporto di pianificazione è illustrato il contesto agricolo e naturalistico in cui la struttura alberghiera si inserisce, contesto di qualità che ne conferisce pregio configurandolo come "struttura all'interno di un ambiente rurale".

La struttura oggi esistente è un albergo 5 stelle che, in base ai dati trasmessi, dispone di 16'960 mq di SUL. La stessa è suddivisa in:

- 6'594 mq di camere;
- 2'056 mq di ristorazione;
- 3'274 mq di area benessere (acqua/SPA);
- 2'136 di superfici per sport (palestra);
- 372 mq di beauty farm;
- 73 mq di sale eventi;
- 1'511 mq di servizi (amministrazione, lavanderia, sartoria, negozi, magazzini, ecc.);
- 65 mq di superficie per giochi (area bimbi, giochi);
- 881 mq si appartamenti per lo staff.

Come riportato a pag. 7 del Rapporto di pianificazione, l'area interessata è perfettamente urbanizzata e la struttura raggiungibile agevolmente da via Muraccio in modo perpendicolare all'ingresso principale.

7. PIANIFICAZIONE PROPOSTA

7.1. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

La proprietaria ha elaborato un nuovo concetto aziendale che vorrebbe codificare con la pianificazione che vede un'integrazione dell'attività turistica con quella agricola. Tale concetto viene ampiamente illustrato anche nella "Relazione Castello del Sole e Terreni alla Maggia – 2025" in cui si illustra la volontà di creare un legame più forte tra clientela dell'albergo e produzione agricola.

Obiettivo dei Municipi è quello di codificare un "albergo destinazione" in grado di integrare la permanenza turistica entro il quadro dell'attività agricola e vitivinicola che la circonda. A mente dei Municipi, l'accesso veicolare dovrebbe quindi essere unico attraverso le aree agricole per poter fruire di tutte le offerte: da ciò l'ubicazione vincolata a questo luogo.

7.2. CONTENUTO DELLA VARIANTE

7.2.1. Destinazioni d'uso della zona ZDV

I Municipi prevedono l'inserimento di contenuti di carattere collettivo di tipo sportivo, culturale, congressuale, suscettibili di avere una relazione con la realtà esterna all'albergo, questo proprio per avere un introito economico da strutture che vengono messe a disposizione per clienti esterni (maestri di yoga, musica, festival, ecc.). Temi e argomenti ripresi nella proposta di modifica pianificatoria.

Gli stessi propongono quindi una modifica generale dell'articolo 41 NAPR del Comune di Ascona e dell'art. 19 NAPR per il Comune di Locarno, ampliando i contenuti generali ammessi in tutte le zone ZDV, più precisamente il nuovo testo è:

"Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, culturali, congressuali, sportivi, paramedici, ecc. (ZDV) soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio secondo l'art. 54-55 LST (salvo interventi di importanza secondaria)."

Le prescrizioni specifiche sulle destinazioni della zona ZDV riferite all'Albergo del Sole sono tuttavia unicamente *"costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero"* (zona Saleggi per Ascona e Scheda grafica n° 4B per Locarno).

7.2.2. Delimitazione e dimensione della zona ZDV

Per quanto riguarda la delimitazione e la dimensione della zona, i Municipi assumono come riferimento quelle stabilite di principio nel 1989 ed oggetto di preavviso vincolante per il compenso agricolo. Sulla base del progetto che ora i Municipi intendono sviluppare, questa superficie di riferimento viene modificata ampliandola verso il lago e riducendola a monte. Nel complesso la superficie è di circa 69'000 mq; con la nuova strada di accesso si raggiungono 72'000 mq. In partico-

lare, il perimetro della zona proposto viene ridotto sul fmn 2988 estendendolo in parte sul mappale 894 RFD Ascona e sul fondo 5125 RFD Locarno.

I Municipi propongono inoltre l'urbanizzazione della zona mediante la pianificazione di una nuova strada di servizio privata in corrispondenza di un comparto agricolo vignato, il che comporta la sottrazione definitiva di superficie agricola SAC (superficie per l'avvicendamento delle colture).

7.2.3. *Parametri e quantità edilizie*

Al fine di giustificare il fabbisogno della struttura, la proprietaria ha elaborato un business plan comprensivo di contenuti e di una proposta edificatoria. Tale documento è stato utilizzato quale base di riferimento per l'elaborazione della variante.

Nel Rapporto allegato alla documentazione di PR vi è un'ipotesi di progetto (vedi pag. 9) con:

- gli interventi previsti nei prossimi 10 anni; interventi caratterizzati dalla volontà di valorizzare l'immobile storico e inserire le nuove entità turistico-alberghiere in modo modulare;
- il programma 2025 e le 4 tappe di realizzazione che determina le destinazioni d'uso e la Superficie utile lorda necessaria. Quest'ultima stimata a 40'700 mq di cui: 17'056 mq di camere, 3'163 mq di ristorazione, 1'672 mq di acqua/SPA, 3'450 mq di sport, 2'300 mq di studi paramedici, 2'588 mq di eventi, 2'875 mq di servizi, 1'150 di area giochi per bambini, 1'438 di culturale (cinema, teatro, galleria d'arte), 2'013 di appartamenti per il personale;
- l'adattamento dei ricavi in modo tale che per le singole tappe ci sia un costo, ma anche un maggior ricavo (sostenibilità finanziaria);
- la superficie degli alloggi che oggi necessitano di essere più generose. Lo studio prevede che: le attuali 37 camere di 30 mq ciascuna vengano sostituite da 85 nuove camere di 45 mq; le attuali 33 suites junior di 60 mq passerebbero a 45; le attuali 35 suites di 80mq rimarrebbero invariate e le grandi suites di 180 mq passerebbero da 2 a 9 (vedi pag. 31 della Relazione Catello del Sole e Terreni alla Maggia 2025).

Il fabbisogno richiesto è:

- una SUL di 40'703 mq;
- una superficie da edificare di 19'507 mq;
- una superficie totale attrezzata a verde di 36'679 mq.

In base a quanto riportato nel Rapporto di pianificazione *"per la verifica del dimensionamento e della contenibilità si fa capo alle disposizioni dell'art. 48 NAPR del PR di Ascona, approvato nel 1990 e in vigore fino al 17 giugno 2015, per analogia qui estesa a tutto il comparto (Ascona e Locarno)"* (pag. 13 del Rapporto di pianificazione).

Per la superficie edificabile i Comuni hanno preso quale riferimento i parametri dell'attuale art. 48 NAPR in vigore nel PR di Ascona ed hanno stimato i seguenti parametri rispetto alle esigenze della TAM:

- i.s. = 0.6;
- i.o. = 30%
- superficie verde = 40%;
- altezza massima comparto d'entrata = 16 metri;
- altezza massima comparto a lago = 8 metri;
- altezza massima comparto d'entrata = 12.8 metri.

7.2.4. Accessi e viabilità

Per quanto riguarda il nuovo accesso, i Municipi propongono un nuovo asse, che parte perpendicolarmente da via Muraccio attraversando poi la zona agricola, definito come "strada di servizio privata" con una sezione di 10,00 metri e un doppio filare alberato.

8. ESAME DELLA PROPOSTA

8.1. DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della risoluzione governativa di approvazione della revisione del PR di Ascona, il CdS riassume da un punto di vista procedurale le varie fasi di cui il comparto è stato oggetto; fasi conosciute anche dai Comuni e riprese nel Rapporto di pianificazione (pag. 6). Il CdS nelle sue decisioni, ma anche il DT nei propri esami preliminari, hanno da sempre riconosciuto il ruolo turistico del complesso alberghiero in un quadro territoriale più ampio di quello comunale, ragione per cui sin dall'approvazione del PR del 1987 hanno preavvisato favorevolmente la possibilità di codificare una zona speciale per il comparto in oggetto, ai sensi dell'art. 18 LPT, senza tuttavia determinarne il perimetro.

Al fine di configurarsi quale zona speciale fuori zona edificabile ai sensi dell'art. 18 LPT, le destinazioni d'uso ammesse devono riflettere l'eccezionalità e la specificità della zona. Per comprendere quali siano le limitazioni date dal diritto pianificatorio, in particolare quelle legate allo statuto delle zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT, sono qui di seguito riportati alcuni aspetti giuridici determinanti.

Il diritto federale fissa i principi applicabili alla delimitazione delle zone edificabili (art. 15 LPT), agricole (art. 16 LPT) e protette (art. 17 LPT), in modo da assicurare la separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili.

Le zone dell'art. 18 sono assoggettate allo stesso principio di base, secondo il quale le zone edificabili sono separate dalle altre zone. Questa regola risulta dal controllo istituito dal diritto federale per l'ottenimento fuori zona edificabile dell'autorizzazione eccezionale per le costruzioni non conformi alla destinazione di zona. L'art. 24 LPT si applica infatti a tutti i territori non attribuiti ad una zona edificabile conforme all'art. 15 LPT; l'art. 18 LPT non consente ai Cantoni di creare delle zone speciali fuori zona nelle quali non applicare l'art. 24 LPT (Brand / Moor, Commentare de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999, art. 18 n. 2).

Le zone e i territori dell'art. 18 LPT possono essere integrati nelle zone edificabili quando s'inseriscono nel contesto edificato e partecipano allo sviluppo dell'agglomerato in complementarietà con l'ambiente già costruito; si tratta allora di zone che fanno parte della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

Per contro, le altre zone dell'art. 18 LPT, che sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori delle zone edificabili – quali le zone di mantenimento dell'abitato rurale o d'estrazione, o quelle che inglobano delle grandi superfici non costruite, come le aree di svago o le zone riservate alla pratica di sport (sci, golf, ecc.) – sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione; esse sono chiaramente all'esterno delle zone edificabili dell'art. 15 LPT e – riservata la loro destinazione specifica – sono soggette al regime del fuori zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 8).

Se una zona dell'art. 18 LPT entra in linea di conto per regolare la destinazione di terreni fuori della zona edificabile, sia per la realizzazione di uno specifico progetto sia per regolare un modo d'utilizzazione del suolo relativo ai luoghi (per esempio una spiaggia, una zona di svago o di protezione), la pianificazione deve considerare le condizioni relative all'ubicazione imposta dalla destinazione. Le costruzioni che rispettano la destinazione della zona sono pertanto autorizzate sulla base dell'art. 22 LPT, ma l'art. 24 LPT rimane applicabile per gli edifici e impianti non conformi alla destinazione di tale zona; l'autorità cantonale competente giusta l'art. 25 cpv. 2 LPT deve procedere al controllo previsto dall'art. 25 cpv. 1 OPT per tutti i progetti che toccano la zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 9).

Nel caso che ci occupa ci si trova confrontati con una zona dell'art. 18 LPT che regola la destinazione di terreni fuori zona edificabile. La pianificazione all'esame deve quindi considerare che l'ubicazione è di fatto imposta dalla situazione e dalla destinazione specifica di una struttura alberghiera. Questo ancor più per il fatto che fino all'approvazione dell'adattamento del PD alla modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso). La variante all'esame non prevede infatti alcuna riduzione di zona edificabile (compenso) e quindi la presente ZDV deve ottemperare le condizioni dell'art. 18 LPT di terreni fuori zona edificabile.

Al riguardo il Dipartimento del territorio, sentiti i competenti servizi del Dipartimento delle finanze e dell'economia, conferma che l'albergo Castello del Sole è da anni riconosciuto come una delle migliori strutture a livello nazionale, così come il ristorante che ospita. L'intera area rappresenta un forte attrattore turistico, non solo per la regione, ma anche per tutto il Cantone. L'obiettivo di consolidare da un profilo giuridico e pianificatorio uno degli alberghi più prestigiosi è un obiettivo condiviso e coerente con la politica turistica regionale cantonale che fa del miglioramento della qualità dell'offerta turistica, l'impiego efficiente ed efficace delle risorse disponibili, l'innovazione, la collaborazione, la professionalizzazione e la destagionalizzazione della domanda turistica i principi fondamentali. Ciò che rende peculiare la struttura oggi esistente è anche il sito di particolare pregio in cui la struttura stessa è inizialmente nata e successivamente si è ampliata. Proprio in ragione del delicato contesto in cui la stessa è inserita e la natura giuridica di zona

speciale ai sensi dell'art. 18 LPT, non è però possibile codificarla come "albergo destinazione", perlomeno così come immaginato nella documentazione in esame.

La possibilità di inediare contenuti indipendenti dalla struttura alberghiera, suscettibili di avere una relazione autonoma anche con la realtà esterna dell'albergo, così come scritto sia nel Rapporto di pianificazione sia nella Relazione accompagnatoria, non soddisfano, infatti, i criteri della zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. Trattasi di contenuti che in quanto autonomi, ovvero non indissolubilmente legati all'Albergo del sole, non richiedono nemmeno di essere realizzati solo in corrispondenza della ZDV all'esame. Trattasi di contenuti che invece devono insediarsi in una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. La proposta di norma generale che, oltre ai contenuti alberghieri ammette nella zona ZDV anche contenuti *"culturali, congressuali, sportivi, paramedici, ecc"* deve essere riformulata. Le attività ammissibili in questa zona non solo devono essere precise, non è quindi ammissibile codificare un "ecc." nelle NAPR, ma possono essere unicamente quelle legate all'attività alberghiera e di supporto alla stessa. Tale concetto necessita di essere esplicitato nella norma.

Le destinazioni con le rispettive superfici di riferimento per il dimensionamento della ZDV contenute nella tabella a pag. 31 della relazione di accompagnamento, dovranno, di conseguenza, pure essere riviste ed aggiornate, eliminando quelle destinazioni che non sono dipendenti dall'albergo (ad esempio gli studi paramedici, il teatro, il cinema), mantenendo comunque i contenuti necessari per garantire un albergo a categoria 5 stelle.

Il DT chiede dunque che, ritenuta la codifica del comparto quale zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT fuori zona edificabile, le destinazioni d'uso ammesse vengano riviste limitandosi ai contenuti legati all'albergo. In caso contrario, si tratterebbe di codificare una zona edificabile ordinaria ai sensi dell'art. 15 LPT, ciò che richiederebbe un compenso con una riduzione di zona edificabile di pari estensione.

8.2. DELIMITAZIONE

I Municipi prendono quale riferimento il perimetro stabilito nel principio nel 1989 per una superficie complessiva di circa 70'000 mq (vedi pag. 4 del Rapporto di pianificazione); la superficie complessiva proposta ricalca, in termini quantitativi, quella a suo tempo concordata tra gli attori coinvolti .

Quanto scritto nel Rapporto di pianificazione che *"la delimitazione e la dimensione della zona, stabilite di principio nel 1989, non sono state mai messe in discussione negli anni successivi e che i lavori di ampliamento della struttura alberghiera hanno in sostanza rispettato questo limite, come la SPU constatava nella sua lettera del 17.12.1996 (complemento informativo dell'esame preliminare della revisione del 22.10.1995)"* non è corretto nella misura in cui sottintende che tutti gli interventi compiuti fino ad oggi siano conformi al diritto perché compresi all'interno di un perimetro "concordato" nel 1989 tra autorità. Perimetro e contenuti della zona sono pertanto da stabilire nell'ambito della presente procedura, ritenuta l'importanza della struttura alberghiera esistente e il quadro giuridico e legale nel frattempo entrato in vigore.

I Municipi propongono quale nuovo modello insediativo per la zona a destinazione vincolata una tipologia di albergo diffuso, ovvero padiglioni immersi nel verde.

Questo modello insediativo deve confrontarsi con i principi cardine della legge federale di un uso parsimonioso del suolo. Questo significa commisurare in modo adeguato le esigenze di sviluppo e di sistemazione di un albergo di lusso immerso nel verde con quello di preservare il territorio agricolo libero da edifici.

Da un punto di vista territoriale si ritiene che, al fine di rafforzare la caratteristica di zona speciale (art. 18 LPT) di cui al precedente punto 8.1, con una vocazione turistica inserita nel verde, la porzione del fmn 2770 ad ovest dei campi da tennis meriti di rimanere a carattere agricolo.

La superficie più a sud, che si estende sul fmn 894 e che in base alla documentazione sarebbe destinata alla realizzazione di nuove piscine e di un'area wellness-SPA, è invece situata quasi interamente in zona di pericolo elevato (colore rosso) d'esondazione del lago Verbano.
Tutta la restante superficie proposta è soggetta a pericolo medio (colore blu) di esondazione del lago Verbano. Secondo le raccomandazioni federali "La pianificazione del territorio e i pericoli naturali, ARE-UFAM, 2005" nelle aree esposte a medio pericolo è possibile prevedere azzonamenti a condizione che sia fornita la prova di un interesse d'ordine superiore e la mancanza di adeguate ubicazioni alternative".

Questo significa che, per i motivi esposti al punto 8.1, il DT riconoscendo l'interesse pubblico superiore e la mancanza di alternative, condivide e sostiene la delimitazione della zona ZDV in corrispondenza delle zone di pericolo medio. Non è per contro dato margine di ponderazione per le nuove zone in corrispondenza di un pericolo elevato, ragione per cui l'estensione della ZDV sul fmn 894 non può essere condivisa.

In merito alla disciplina dei pericoli naturali si osserva che l'art. 16 delle norme di PR del Comune di Ascona, aggiornato in occasione dell'approvazione dipartimentale del 17 giugno 2015 relativo alla revisione del PR comunale, disciplina in modo adeguato l'uso del territorio e i vincoli edificatori nelle zone d'esondazione del Verbano. Per la porzione situata sul territorio di Locarno la tematica è invece regolata dall'art. 35 delle norme di attuazione del Settore 4, che si limita a indicare la presenza sui piani (Piano degli insediamenti) del limite dell'area soggetta a pericolo d'esondazione del Verbano (riportata a titolo indicativo).

Nella documentazione per la fase d'approvazione della variante, il tema dei pericoli naturali dovrà essere trattato in modo completo e coordinato tra i due comuni, sulla base delle indicazioni contenute nelle linee guida cantonali Regolamento edilizio – supporto per l'allestimento, pubblicate nel dicembre 2014.

La delimitazione della nuova zona ZDV sottrae, inoltre, territorio agricolo che deve essere compensato ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr). Il tema non è nuovo ed è infatti già stato affrontato nelle precedenti fasi procedurali ed in particolare con il preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 7 giugno 2006. Una parte della superficie della ZDV, compresa anche nella proposta all'esame, figurava soggetta a compenso, ai sensi dell'art. 10 LTagr. In quel caso il compenso pecuniario è stato fissato a 447'048.-- Fr. Rispetto alla situazione sul terreno del 1987 sono state autorizzate delle istanze edilizie che hanno portato alla situazione attuale tra cui un campo da tennis e un edificio adibito ad attrezzi da giardino e macchinari. Altre strutture sono state realizzate in corrispondenza delle parti di superficie agricola che erano da compensare.

Il calcolo del compenso agricolo dovrà essere rielaborato in funzione dell'esito del presente esame e delle modifiche intercorse nel Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (artt. da 1 a 4).

Si segnala che la soppressione di strade o percorsi pedonali esistenti in zona agricola non potrà essere considerata un compenso reale alla pianificazione della nuova strada di servizio privata, in quanto questi tracciati si situano già in zona agricola. L'eventuale rinuncia ad estendere la zona ZDV tra i campi da tennis e via Muraccio, così come suggerito al punto 8.2 precedente, contribuirebbe in modo tangibile a soddisfare l'esigenza di Legge che vede nel compenso reale la misura prioritaria da attuare.

In conclusione, le modifiche del perimetro di riferimento (in termini di estensione e di andamento) vanno riviste: in ragione dei problemi di pericolo di esondazione del lago e per conferire un riassetto dell'area più integrato nel contesto agricolo potranno entrare in linea di conto se posizionate verso monte (azienda agricola), ma non se portate verso il lago.

8.3. PARAMETRI EDILIZI E QUANTITÀ EDIFICATORIE

La documentazione allegata, da cui prende spunto la variante, illustra il progetto che si vorrebbe realizzare unicamente in pianta senza sezioni; ciò non permette di comprendere le volumetrie e l'effettivo impatto paesaggistico del progetto.

Per quanto riguarda le superfici, si osserva che i Municipi propongono in totale un aumento della SUL di ca. 23'700 mq rispetto a quella esistente (SUL attuale 16'900 mq, SUL auspicata 40'700 mq).

Come illustrato al punto 8.1 precedente, il progetto dovrà essere rivisto alla luce delle destinazioni d'uso ammissibili nella zona speciale (art. 18 LPT), ragione per cui le superfici (SUL) di quelle attività non legate alla struttura alberghiera dovranno essere eliminate o comunque riviste. Per quanto riguarda le superfici delle camere e più in generale della struttura alberghiera nel suo complesso, suggeriamo che la documentazione sia completata in maniera tale che emerga il nesso tra lo standard richiesto per simili strutture a livello nazionale ed il numero e dimensione di quei contenuti per i quali è richiesto un massiccio aumento della SUL. Questo rende, infatti, la variante di PR più solida ed esente da critiche sugli aspetti quantitativi.

La SUL permessa dalla variante applicata al progetto utilizzato come base, che conserva ampie aree libere, porterebbe alla realizzazione di edifici con altezze ben oltre i tre piani: la variante propone, infatti, altezze di 16 metri oltre la quota di 198 m s/m nel "comparto d'entrata", il che configura un edificio di circa 5 piani. Pur ritenendo ammissibili anche altezze importanti nella parte di accesso rispetto a quelle del "comparto rimanente" queste devono essere ben calibrate ed essere maggiormente puntuali. Le altezze e le quantità edificatorie proposte dalla variante necessitano quindi di essere ricalibrate affinché il nuovo impianto non si codifichi come una struttura alberghiera che assume un carattere completamente diverso rispetto a quello prefigurato e quello del complesso esistente integrato nel contesto agricolo del delta della Maggia.

La traduzione del concetto architettonico nei piani grafici dello strumento pianificatorio non trova infatti un riscontro adeguato; in questo modo non è possibile visualizzare chiaramente la soluzione architettonica auspicata. La differenziazione delle

diverse altezze, ad esempio, nei limiti delle superfici proposte nei Piani non riprende quanto previsto dal progetto elaborato dalla TAM che pure costituisce il riferimento per la proposta pianificatoria. La realizzazione di edifici a corte, estesi ma più bassi, inseriti in ampie aree libere è un concetto sostenibile per l'area del Delta; in questo senso l'impostazione presentata dal progetto nel documento allegato è condivisa. La stessa andrebbe quindi meglio codificata dalla variante di PR relativa alla nuova zona ZDV, dove le altezze andrebbero quindi, in generale contenute, a tre piani, livelli che di norma caratterizzano le strutture agricole e solo puntualmente prevedere delle maggiori altezze, questo pur assicurando nel complesso le necessarie quantità edificatorie.

Per il comparto definito "rimanente", si ritiene che il complesso a carattere tradizionale del Castello dovrebbe restare preminente. Le altezze degli edifici che sorgeranno a lato di quest'ultimo dovrebbero essere definite in modo da restare sotto la gronda delle costruzioni esistenti o tuttalpiù integrarvisi e riprenderla come riferimento.

L'altezza proposta per la parte "comparto a lago", è invece ritenuta eccessiva: la quota ora è attorno al 197 m s/m, quindi di fatto in questo comparto, peraltro inserito in parte nella zona di pericolo elevato di esondazione, la variante prevede altezze di 9 metri (tre piani). La superficie dove attualmente è presente una costruzione a corte, alta un piano, e dove vi sono importanti limitazioni anche costruttive dovute al pericolo di esondazione, deve essere ripensata e ricalibrata nelle sue potenzialità edilizie.

In generale, su tutto il comparto della nuova ZDV, il livello del terreno dovrà essere di principio conservato nel suo andamento naturale. Tale requisito deve essere inserito nella norma di PR e/o nei criteri qualitativi per l'elaborazione del Piano di quartiere (PQ). Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, ovvero i criteri del PQ, si osserva che la norma proposta si limita a richiamare il vincolo di PQ ai sensi di Legge, rimandando, anche se non in maniera esplicita, ai criteri qualitativi generici fissati negli artt. 13 delle NAPR di Ascona e 23 delle NAPR di Locarno (Settore 4), Per un comparto così delicato da un punto di vista paesaggistico, i criteri qualitativi del PQ devono, invece, occuparsi in modo specifico di assicurare che il concetto proposto in questa sede sia ripreso in qualche modo anche nella norma. Si tratta, in buona sostanza, di fissare le diverse tipologie ammesse, sia per il costruito che per le aree libere, coltivate e non, poste all'interno della ZDV; i percorsi interni alla zona e le loro relazioni con quelli esterni; la qualità degli spazi liberi, verdi e pavimentati, ecc.. Questa esigenza è imposta dal tenore dell'art. 54 cpv 3 LST e trova nelle Linee guida sul Regolamento edilizio pubblicate dal DT un contributo per elaborare una norma adeguata al caso specifico (vedi art. 50 cpv. 4 delle Linee guida). I riferimenti qualitativi fissati nei vigenti artt. 13 delle NAPR di Ascona e 23 delle NAPR di Locarno (Settore 4), non sono pertanto sufficienti.

La documentazione per approvazione dovrà, infine, comprendere una lettura paesaggistica ed evolutiva del comparto che detterà le nuove regole per un inserimento armonioso delle nuove costruzioni, nonché una rappresentazione dell'impatto reale della variante, allegando i necessari fotomontaggi e le illustrazioni relative alle volumetrie proposte. Questo permetterà a tutti gli interessati coinvolti nella procedura di adozione della modifica di PR, di comprendere quale possa essere l'effettiva integrazione nel territorio della struttura che si potrà realizzare nei prossimi anni.

8.4. ACCESSI E VIABILITÀ

La proposta di ridefinire l'accesso all'Albergo e all'Azienda agricola con un nuovo asse stradale è preavvisata favorevolmente.
Tuttavia, una lettura paesaggistica più ampia, a livello del Delta è necessaria anche per assicurare che il tracciato previsto sia nel posto giusto e che abbia anche il giusto andamento. I tracciati attuali che caratterizzano il comparto si diramano, infatti, a raggiera, mentre il nuovo viale non riprende tali regole e risulta semplicemente parallelo alla strada agricola esistente ad est. La geometria del viale deve essere approfondita, alla luce della necessaria coerenza con i tracciati esistenti e con il suo innesto sulla struttura alberghiera.

Pure le superfici attribuite alla superficie stradale nel suo innesto con l'esistente strada di servizio, formando un semicerchio, devono essere meglio giustificate e ponderate. Nella relazione di accompagnamento in corrispondenza di queste superfici vi sono degli edifici (n. 6 della planimetria a pag. 25) che richiederebbero un ulteriore attribuzione alla zona ZDV.

Per quanto riguarda la natura giuridica dell'asse, la strada che permette l'accessibilità e il raggiungimento della zona deve essere una strada di urbanizzazione e pertanto deve essere codificata come "strada di servizio" (vedi Linee guida cantonali, Piano dell'urbanizzazione – Programma di urbanizzazione).

Ritenuto il delicato contesto in cui la struttura si inserisce, è necessario codificare, parallelamente alla nuova strada, anche l'eliminazione e chiusura degli attuali accessi. È eventualmente immaginabile conservare l'accesso al padiglione B per fornitori o emergenze.

Pianificando la nuova strada di servizio i Municipi dovranno, inoltre:

- garantire il rispetto delle norme VSS in prossimità dell'innesto sulla strada di servizio esistente.
- giustificare ed adattare il calibro stradale in quanto 10 metri appaiono sproporzionati rispetto alle reali necessità viarie e non consoni al contesto agricolo in cui la struttura si inserisce;
- visto il contesto si giustificherebbero delle alberature, anche alberi da frutto, così come da progetto Tresoldi e una pavimentazione idonea al luogo.

L'abolizione del percorso pedonale e della strada ad uso prevalentemente pedonale in vigore riduce sensibilmente la permeabilità pedonale e la fruibilità pubblica (perdita del diritto di passo pubblico) di un comparto agricolo ed alberghiero di pregio. Tale limitazione necessita di essere compensata con l'inserimento di un percorso ciclopedonale su via Muraccio (in corrispondenza del nuovo percorso pedonale proposto), in modo da innestarsi sul percorso ciclabile regionale pianificato Locarno-Ascona (misura ML 3.1 del PALoc 3, in priorità B).

Infine, si osserva che in corrispondenza del tratto di strada di servizio che si intende eliminare (via Delta) è presente una fermata della linea locale buxi Ascona-Monte Verità (Sonnenhof), quindi è opportuno un approfondimento sull'ubicazione della fermata (il percorso pedonale più breve fra fermata e zona residenziale rispettivamente fra fermata e ZDV deve essere garantito). Nel caso in cui venisse confermata l'eliminazione della strada di servizio, verrebbe a cadere anche la relativa linea di arretramento sul mappale no. 918.

9. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst /98a-m RLst).

Nel caso in esame la proposta pianificatoria prevede l'istituzione di una zona speciale con potenzialità di sviluppo edificatorio rispetto alla situazione attuale.

In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore debba essere considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

Si rammenta che dal contribuente per il plusvalore potranno essere detratti gli oneri versati per il compenso agricolo (art. 99 LST).

10. CONCLUSIONI

La pianificazione della superficie che interessa l'albergo Castello del Sole è sostenuta e condivisa dal DT.

L'esame ha permesso di mettere in evidenza alcuni aspetti e temi che necessitano di essere approfonditi e rispettivamente giustificati al fine di rendere più solida la proposta pianificatoria.

In particolare, per poter delimitare la zona a destinazione vincolata ai sensi dell'art. 18 LPT, e quindi poterla azzonare senza un compenso (riduzione di pari entità), è necessario che i contenuti ammessi siano unicamente quelli legati all'attività che già oggi viene svolta con successo, ovvero quella alberghiera, o di supporto alla stessa.

La delimitazione della zona, in termini di estensione e potenzialità edificatorie, necessita di essere verificata in base al fabbisogno oggettivo e documentato dell'attività (per la determinazione dei quantitativi di superfici richieste), escludendo tutte le altre destinazioni aggiuntive. Rispetto all'estensione di riferimento, eventuali modifiche del perimetro e sue estensioni vanno riviste, eventualmente, verso monte (azienda agricola) e non verso il lago in ragione dei pericoli naturali di esondazione che non permettono una ponderazione di interessi.

Le disposizioni normative dovranno inoltre essere aggiornate con tutti gli elementi qualitativi che assicurino l'integrazione della futura struttura nel contesto agricolo e paesaggistico di riferimento. Aspetto questo, determinante, per assicurare la qualità di questa importante struttura alberghiera nell'ambito dell'offerta turistica locale e regionale.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:

Riccardo De Gottardi

11. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Ascona, Piazza Grande 18, 6600 Locarno;
Municipio di Locarno, Piazza San Pietro 1, 6612 Ascona.

Invio esterno:

arch. Peter Pisoni (info@archpisoni.ch);
Studi associati SA (info@sasa.ch).

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):
Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);
Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);
Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch);

ALLEGATO 7

CANCELLERIA COMUNALE ASCONA
Pratica SLP PB SW MCH
R 30 AGO. 2018 PB
Archivio

Raccomandata
Lodevole
Municipio del Borgo di Ascona
6612 Ascona

Lodevole
Municipio della Città di Locarno
6600 Locarno

6612 Ascona, 29 agosto 2018

OSSERVAZIONI

Presentate dalla società **Terreni alla Maggia SA**, Ascona

nell'ambito della consultazione della Variante del Piano Regolatore dei Comuni di Ascona e di Locarno concernente la Zona a Destinazione Vincolata per contenuti alberghieri (ZDV).

1. PREMESSA E MOTIVAZIONE

La società Terreni alla Maggia SA è proprietaria di tutti i fondi che sono oggetto della Variante del piano regolatore dei Comuni di Ascona e di Locarno, concernente la zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV). Essa è quindi con tutta evidenza **portatrice di un legittimo interesse** a partecipare pubblicamente alla consultazione indetta dagli Enti pianificatori, Città di Locarno e Comune di Ascona, nel periodo che va dal 24 luglio al 31 agosto 2018.

Il motivo centrale di queste osservazioni è legato al desiderio di portare degli elementi di completazione al progetto pianificatorio, là dove l'Autorità comunale o Cantonale abbiano posto richieste di approfondimento.

In questo documento si prenderà in considerazione principalmente il rapporto 14 novembre 2017 del Dipartimento del Territorio, che ha espresso da un lato elementi di apprezzamento del progetto della ZDV, e d'altro lato ha pure posto in discussione alcuni aspetti del progetto pianificatorio.

2. CONDIVISIONE DELLA NECESSITÀ DELLA VARIANTE ZDV

Nel rapporto di pianificazione 15 marzo 2017, sottoscritto dai due Comuni, viene espressa la volontà di risolvere uno stato di incertezza legale-pianificatoria, mettendo in atto il coordinamento tra i due Comuni, entrambi interessati territorialmente ad una parte di questa ZDV. Infatti questa zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri è situata a cavallo del confine dei Comuni di Ascona e Locarno.

Proprio questa particolarità di appartenere a due Comuni ha reso fino ad oggi difficile ottenere una definizione consolidata di questa zona nei due piani regolatori. Il rapporto di pianificazione arriva fino ad esprimere una autocritica da parte degli stessi Comuni, là dove si dice espressamente: "***....La mancanza di coordinamento fra i due Comuni non ha permesso dunque di giungere – dopo un iter che dura dal 1987 – alla definizione di questa zona edificabile nei 2 PR.***"(Rapporto di pianificazione, pag. 4).

La variante ZDV Ascona-Locarno di cui si tratta ha trovato pertanto una chiara condivisione nel Rapporto di pianificazione dei Comuni, e pure nel Rapporto di esame preliminare del Dipartimento del Territorio. Nella conclusione di questo rapporto si afferma: "***la pianificazione della superficie che interessa l'Albergo Castello del Sole è sostenuta e condivisa dal DT. L'esame ha permesso di mettere in evidenza alcuni aspetti e temi che necessitano di essere approfonditi e rispettivamente giustificati al fine di rendere più solida la proposta pianificatoria...***"

Lo scopo di queste osservazioni è appunto di contribuire agli approfondimenti ed alle giustificazioni auspicate dall'Autorità cantonale.

3. LE SFIDE DEL FUTURO DELL'ALBERGO : DIVENIRE UNA DESTINAZIONE

Il Rapporto di pianificazione elaborato dai due Comuni riconosce che l'Albergo Castello del Sole ha raggiunto *"rinomanza internazionale e rappresenta oggi un'indiscussa destinazione di eccellenza della regione"* (rapporto di pianificazione pag. 2).

Prova ne sia che anche per l'anno 2018 l'Albergo Castello del Sole è stato riconosciuto dalla rivista economica Bilanz quale primo albergo di vacanza a livello svizzero. Nell'ultimo decennio si tratta della quinta volta che l'Albergo Castello del Sole raggiunge questo primato nazionale.

Nell'attuale mondo globalizzato una struttura alberghiera come l'Albergo Castello del Sole è confrontata con una concorrenza molto forte. L'elemento qualità dell'albergo viene diluito ed indebolito da tutti gli aspetti esterni quali il cambio del franco svizzero, le facilità di viaggiare, la voglia della clientela di avere sempre delle novità, ecc.

La società proprietaria dell'Albergo Castello del Sole ha espresso la volontà per il futuro di far diventare l'albergo una "destinazione", una "meta di viaggio". Con questo concetto vogliamo esprimere l'immagine di una attività alberghiera più indipendente dai fattori esterni. Alla struttura va fornita una forza di individualità tale, da divenire interessante in sé stessa, poiché corrispondente ad una meta speciale, unica.

La regolamentazione della zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri prevede pertanto che l'attività di ospitare venga arricchita e consolidata con elementi di salute (studi paramedici, dietistica, educazione del corpo), nonché di contenuti culturali (cinema, teatro, galleria d'arte).

Il Consiglio di Stato nel suo Rapporto preliminare ha chiesto che questi elementi "culturali, congressuali, sportivi, paramedici", debbano essere precisati, come elementi strettamente legati all'attività alberghiera. In queste nostre osservazioni rispondiamo affermativamente all'Autorità cantonale. La presenza di questi elementi rientra proprio nel concetto di "albergo destinazione": essi sono parte dell'offerta alberghiera, strettamente legati a quanto si svolge all'interno dell'albergo. Proprio perché parte caratteristica del concetto di "albergo di destinazione", questi contenuti devono trovare ubicazione all'interno della ZDV.

Uno dei forti elementi di arricchimento di questa struttura alberghiera **è il suo più intenso rapporto con l'agricoltura che la circonda. L'Albergo punterà sui prodotti a chilometro zero.** Gli ospiti saranno sensibilizzati sulla ricchezza estetica e sui valori salutari delle coltivazioni che circondano la zona alberghiera. Da notare che questa maggiore relazione tra agricoltura e zona alberghiera porterà un valore aggiunto, anche economico, per il settore agricolo. **Vogliamo ricordare che la tenuta agricola della Terreni alla Maggia SA è per superficie al primo posto tra le aziende agricole del Cantone Ticino.**

A maggior comprensione degli indirizzi alberghieri futuri dei grandi alberghi con vocazione internazionale, alleghiamo a queste osservazioni il parere 8 marzo 2018 del signor Jürg Schmid, già direttore di Svizzera Turismo **(allegato 1).**
Sullo stesso argomento si è pronunciato anche l'avv. Flavio Canonica, esperto di diritto pianificatorio, nel suo parere giuridico 20 marzo 2018 **(allegato 2).**

4. DELIMITAZIONE DELLA ZDV

Ricordiamo che questa zona alberghiera esiste negli intendimenti dei pianificatori comunali di Ascona e Locarno fin dal 1987. Ma per ben 30 anni non si è mai arrivati ad un coordinamento che permettesse di consolidare questa pianificazione.

La delimitazione della ZDV corrisponde in pratica alla attuale estensione delle attività alberghiere.

Nel Rapporto preliminare il Dipartimento del territorio menziona in merito all'estensione della ZDV: *"..si ritiene che, al fine di rafforzare la caratteristica di zona speciale (art. 18 LPT) di cui al precedente punto 8.1, , con una vocazione turistica inserita nel verde, la porzione del fondo part. N. 2770 ad ovest dei campi da tennis meriti di rimanere a carattere agricolo".* Il Dipartimento dice ancora più avanti, a pag. 11: *"l'eventuale rinuncia ad estendere la zona ZDV tra i campi da tennis e Via Muraccio, così come suggerito al punto 8.2 precedente, contribuirebbe in modo tangibile a soddisfare l'esigenza di legge che vede nel compenso reale la misura prioritaria da attuare".*

Da parte della Società proprietaria dei fondi di questa ZDV a carattere alberghiero-turistico, vi è un accordo a volere destinare a scopo agricolo la parte del terreno a confine con la Via Muraccio, così come indicata dal Dipartimento.

Vi è inoltre da svolgere il tema relativo al **prelievo del contributo al plusvalore**, che dovrà essere sottoposto al Consiglio comunale per l'adozione della variante. La società proprietaria è collaborativa sotto ogni aspetto per la determinazione di questo elemento finanziario compensativo.

5. ACCESSI E VIABILITÀ

Uno degli elementi centrali di questa pianificazione è legato al reciproco rafforzamento costituito dall'interazione tra presenza di una struttura alberghiera di alta qualità con quella di un'azienda agricola, pure di alta qualità.

Il nuovo accesso alla ZDV è stato pensato proprio in questa ottica. Infatti la strada di accesso entra nella zona agricola, fa funzione di strada agricola, passa davanti alle strutture agricole e giunge quindi all'albergo. **La strada di accesso ha quindi la funzione di indicare la specialità della struttura alberghiera, posta come un'enclave in una zona agricola e naturale. L'attività agricola dal canto suo trova giovamento da questa vicinanza, in quanto questa strada induce gli ospiti dell'albergo ad interessarsi all'attività agricola ed ai prodotti della azienda Terreni alla Maggia.**

L'Autorità cantonale, nel suo esame preliminare, esprime il parere secondo cui questa strada di accesso dovrebbe avere carattere pubblico (strada di servizio).

Da parte nostra non si può condividere questa visione, principalmente per tre motivi:

- questa strada di accesso attraversa fondi di un solo proprietario, sia per quanto attiene la zona agricola, sia per quanto attiene quella alberghiera. **Si tratta di un accesso che ha funzione essenzialmente privata.**

- L'ipotesi di una strada pubblica, che porti liberamente qualsiasi persona all'interno di questo albergo di alto prestigio, potrebbe rendere difficile il controllo delle persone, **con indebolimento degli elementi di sicurezza per gli ospiti dell'albergo.**

- Vi è poi un fattore politico, non trascurabile. È difficilmente pensabile che i contribuenti di Locarno e di Ascona si dichiarino d'accordo di finanziare con il denaro pubblico la realizzazione di un accesso ad una zona appartenente ad un unico proprietario, al fine di permettere ai clienti di un albergo a 5 stelle di raggiungere le loro camere e luoghi di svago. **Questa richiesta finanziaria costituirebbe un invito all'annullamento della ZDV per referendum.**

La scelta dei pianificatori comunali di dare carattere privato a questa strada di accesso è da condividere pienamente. A questo proposito, quale elemento di approfondimento, ci riferiamo ancora al parere 20 marzo 2018 del giurista avv. Flavio Canonica (allegato 2).

6. MODELLO TERRITORIALE PLANO-VOLUMETRICO SCALA: 1:500

Sempre facendo riferimento al Rapporto di esame preliminare del Dipartimento, richiamiamo la richiesta espressa a pag. 11 del documento. Alla documentazione che descrive unicamente in pianta gli intendimenti edificatori, l'Autorità cantonale ritiene necessario uno sviluppo plano-volumetrico *"per poter comprendere l'effettivo impatto paesaggistico del progetto"*.

A questo scopo è stato realizzato dallo Studio arch. F.Tresoldi–F Cavalli **un modello territoriale in scala 1:500. In questo modello si rapporta l'edificato al territorio**. Esso risponde a quel desiderio espresso dall'Autorità cantonale di comprendere le volumetrie e l'effettivo impatto paesaggistico del progetto.

La lettura di questo modello territoriale dimostra quanto rispetto abbia avuto nei decenni passati la società proprietaria di queste zone. L'Albergo Castello del Sole é ripensato come albergo con al centro l'edificio storico del 1500 (ex casa fortificata della famiglia Orelli), con lo sviluppo di costruzioni modulari, con proporzioni ben adeguate ad introdursi in un ambiente naturale, bellissimo e punto di forza di questa "destinazione".
Il modello territoriale in scala 1:500 è messo a disposizione degli Enti pianificatori e del Dipartimento del Territorio e attualmente visibile presso la Terreni alla Maggia SA, Via Muraccio 105.

Concludiamo così queste nostre osservazioni, restando evidentemente a disposizione per ogni richiesta di ulteriore chiarimento o suggestione, che dovesse provenire dagli Enti pianificatori.

Vogliate gradire, signori Sindaci, Signore e Signori Municipali, i nostri migliori saluti.

Terreni alla Maggia SA

Avv. Eros Bergonzoli, Presidente

Ing. Fabio Del Pietro, Direttore

Allegato:
- documento 8 marzo 2018 del signor Jürg Schmid, Zurigo
- memorandum 20 marzo 2018 avv. Flavio Canonica, Lugano
- modello territoriale scala 1:500 a disposizione

SCHMID
PELLI &
PARTNER

To whom it may concern

Zürich, 8. März 2018

Definition „Albergo di destinazione" für das Hotel Castello del Sole

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Hotel Castello del Sole ist ein Symbol der grossen Tessiner Hoteltradition, wie auch der Qualität der Schweizer Hotellerie. Um marktfähig zu bleiben muss das Hotel weiterentwickelt werden. Die Inhaberschaft ist bereit die entsprechenden Investitionen zu tätigen und damit den Tourismusstandort Ascona & Locarno zu stärken.

Dazu finden sie nachstehend eine zukunftsfähige Definition einer Hotelzone im Schweizer Freizeit-Tourismus. Als langjähriger Direktor von Schweiz Tourismus, als Verwaltungsrat der Lausanne Hospitality Consulting (Ecole Hotelière de Lausanne, EHL) und als Präsident von Graubünden Ferien war und bin ich mit dieser Fragestellung oft konfrontiert und gelange zu folgender Definition:

Einleitende Anmerkung

Im Schweizer Freizeit-Tourismus kann die Beherbergungsbranche mit der kurzen Sommer-Hochsaison alleine nicht ökonomisch nachhaltig betrieben werden. Es ist unabdingbar, dass Hotels Dienstleistungen entwickeln und anbieten können, die wetterunabhängig sind und Gäste-Zielgruppen in der Nebensaison gewinnen lassen. Eine zukunftsgerichtete Definition einer Hotelzone, explizit im Segement der anspruchsvollen Freizeitgäste, muss also deutlich über den reinen Unterkunftsbetrieb hinaus gehen.

Schmid, Pelli & Partner AG — Weinbergstrasse 164, 8006 Zürich
Telefon +41 43 310 06 06
www.schmidpellipartner.ch

Definition Freizeit-Tourismus Hotelzone

Die Hotelzone gewährleistet die Erstellung und den Betrieb von In- und Outdoor-Infrastrukturen zum Anbieten von Dienstleistungen:

- im medizinischen (Behandlungen, Therapien) und paramedizinischen (Wellness, Medical Wellness) Bereich
- der Fort- und Weiterbildung (Seminare, Kongresse, Kurse)
- im Sport- und Wohlfühl-Bereich (Gymnastik, Yoga, Jogging, Schwimmen, Fitness, etc.)
- zur Verpflegung (Gastronomie)
- zur Unterhaltung (Bar, Kino, Theater, Zigarren-Lounge, Kinder-Spielplatz, etc.)
- zum Empfang und zur Anreise (Rezeption, Vorfahrt, Parkplatz, Tiefgarage, Boots-Anlegesteg, Fussweg, Fahrradweg, Elektrolade-Stationen)
- und zur Beherbergung (Hotelzimmer, Wohnungen) der Gäste.

Die Angebote und Infrastrukturen müssen internen wie auch externen Gästen zugänglich gemacht werden können.

Ich danke für ihre Kenntnisnahme und stehe für Fragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Jürg Schmid

CENTOVENTITRÉ • STUDIO LEGALE

avv. dr Lorenzo Anastasi
avv. Flavio Canonica, MAES*
avv. Lorenza Ponti Broggini*
*iscritti nel registro degli
avvocati del Cantone Ticino

Memorandum

Da	Centoventitré studio legale
A:	Alle autorità competenti
Oggetto:	ZDV - Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri - Variante di Piano regolatore nei Comuni di Ascona e Locarno
Data:	Lugano, 20. marzo 2018

CH – 6901 Lugano
Corso Elvezia 7
C.P. 5414

Tel. +4191 922 06 45
Fax +4191 922 06 46

info@centoventitre.ch

I. PREMESSA

1. Scopo di questo breve memoriale è formulare alcune considerazioni giuridiche a complemento dell'esame preliminare 14 novembre 2017 del Dipartimento del territorio, tenuto conto che sia le Autorità esecutive dei Comuni di Ascona e Locarno che l'Autorità cantonale sostengono la variante di piano regolatore in oggetto, promossa dalla Proprietà (TAM-Terreni alla Maggia SA), con l'intento di consentire anche in futuro all'Albergo Castello del Sole l'erogazione di servizi alberghieri di eccellenza in un contesto nazionale e internazionale molto competitivo.

II. ESAME PRELIMINARE

2. Nelle conclusioni (pag. 14), il Dipartimento del territorio sostiene e condivide la pianificazione in oggetto, che interessa la vasta area su cui si sviluppano le infrastrutture alberghiere e l'azienda agricola di TAM; condivide in particolare la contenibilità della variante di piano regolare. L'autorità cantonale esprime nondimeno alcune considerazioni critiche in relazione (1) ai contenuti paralberghieri e (2) al nuovo accesso previsti; aspetti che verranno approfonditi di seguito per consentire alle autorità comunali e cantonali coinvolte di sciogliere eventuali riserve.

III. ALBERGO DI DESTINAZIONE

3. È evidenza diffusa tra gli operatori del settore alberghiero che nel medio termine l'attività alberghiera non è economicamente sostenibile se non viene estesa a servizi paralberghieri, in grado di generare un afflusso di clienti non solo durante l'alta stagione, caratterizzata da condizioni metereologiche favorevoli, ma anche durante i restanti periodi dell'anno.

4. Si tratta in sintesi delle seguenti tipologie di servizio:

   - Servizi nel settore medico (trattamenti e terapie) e paramedico (Wellness, Medical Wellness);

   - Servizi nel settore dell'educazione e della formazione continua (seminari, congressi, corsi);

- Servizi nel settore dello sport e del benessere (ginnastica, yoga, jogging, nuoto, fitness, ecc.);
- Servizi di ristorazione gastronomica;
- Servizi di intrattenimento (bar, cinema, teatro, lounge per fumatori, facilitazioni per il gioco dei bambini, ecc.);
- Servizi di accoglienza (reception, facilitazioni di accesso veicolare, parcheggi, attracchi per imbarcazioni, percorsi pedonali e ciclabili, stazioni di carica per veicoli elettrici).

Documenti: Schmid Pelli & Partner Definizione Albergo di destinazione doc. 1

5. Si tratta di servizi multifunzionali destinati a richiamare l'interesse e l'attenzione di potenziali clienti e a promuovere il ritorno regolare di quelli acquisiti. Tali servizi sono dunque subordinati e accessori all'attività alberghiera in senso stretto, ovvero l'alloggio temporaneo di persone.

6. Le infrastrutture necessarie (edifici e impianti) implicano ingenti investimenti economici, che possono essere ragionevolmente ammortizzati solo se i servizi, principalmente concepiti per i clienti dell'albergo, vengono estesi al pubblico.

7. Sinergicamente, l'utenza esterna contribuisce a sostenere i servizi alberghieri, necessari ad attrarre nuovi clienti, che a loro volta garantiscono nel medio e lungo termine l'esercizio dell'attività alberghiera.

8. L'apertura dei suddetti servizi paralberghieri ad un'utenza esterna non si pone quindi in contrasto con la destinazione alberghiera in senso stretto, ma la completa, garantendone la continuità.

9. In conclusione, si ritiene che anche i contenuti paralberghieri destinati non solo ai clienti dell'albergo, ma anche al pubblico siano conformi alla funzione alberghiera definita nella ZDV (Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri) come pure ai requisiti posti dall'art. 18 LPT.

IV. ACCESSO VEICOLARE

10. Il Dipartimento del territorio ha preavvisato favorevolmente anche il nuovo accesso veicolare all'albergo e all'azienda agricola (pag. 13), invitando però il Comune a qualificare il nuovo percorso carrabile quale "*strada di servizio*". L'autorità cantonale ha richiamato le Linee guida cantonali *Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione*. La qualifica suggerita nell'esame preliminare induce la seguente precisazione.

11. La variante di piano regolatore in oggetto prevede la realizzazione di una strada di accesso alla zona alberghiera e all'azienda agricola, che si sviluppa interamente all'interno della proprietà detenuta da Terreni alla Maggia SA (part. 3001 RFD Ascona, part. 5128 RFD Locarno). Diversamente dalle *strade di servizio* pubbliche, ovvero le strade "che garantiscono i collegamenti locali e quelle che servono l'insieme dei fondi" (art. 5 cpv. 1 LStr), il percorso veicolare in questione non appare configurabile quale opera di urbanizzazione particolare (art. 3 cpv. 1 LCM), ovvero un'opera *destinata al raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione e alle strade di quartiere aperte al pubblico* (art. 3 cpv. 2 LCM), ma costituisce piuttosto un'opera di allacciamento privata alla strada pubblica, ovvero alla strada di servizio comunale Via Muraccio.

12. La denominazione *strada di servizio* proposta dall'autorità cantonale trae spunto dalle suddette Linee guida, che definiscono genericamente la "strada di servizio" quale *strada che serve i fondi*. Come visto, la strada in questione costituisce un'opera di allacciamento privata, non un'opera di urbanizzazione pubblica. In quest'ordine di idee, non risponde dunque ad alcun interesse pubblico chiedere che venga inserita nel piano del traffico come strada di servizio *pubblica*; del resto, ciò implicherebbe che le collettività di Ascona e Locarno dovrebbero assumere (quantomeno parzialmente) a loro carico i costi di progettazione, espropriazione, realizzazione e manutenzione di quest'opera stradale. Conformemente al principio di proporzionalità, sarebbe in ogni caso sufficiente qualificare la strada come privata, ma *aperta al pubblico*.

13. In conclusione, la qualifica *strada di servizio privata* (variante di piano regolatore, elaborato Piano traffico) appare indicata, mentre appare difficilmente compatibile

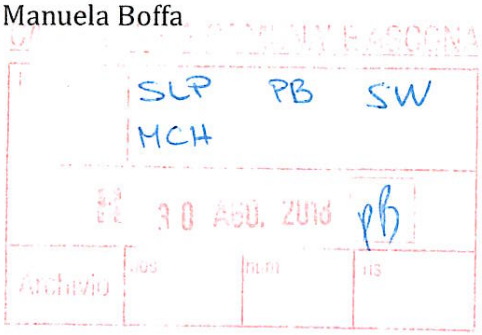
con l'interesse pubblico e con la garanzia della proprietà definire la strada quale opera un'opera pubblica.

Flavio Canonica



Allegato: Schmid Pelli & Partner Definizione Albergo di destinazione doc. 1

I Verdi del Locarnese, casella postale 159, 6604 Locarno
Pierre Zanchi
Francesca Machado
Matteo Buzzi
Manuela Boffa



RACCOMANDATA
Spett.
Municipio della Città di Locarno
6600 Locarno

Locarno, 26.8.2018

Osservazioni alla variante di piano regolatore dei Comuni di Locarno e Ascona concernente la zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV).

Conformemente alla consultazione pubblicata dai Comuni di Locarno e Ascona, in qualità di cittadini di Locarno e in ossequio del termine si pubblicazione inoltriamo con la presente le nostre osservazioni scritte riguardo alla variante di piano regolatore (PR) concernente la ZDV.

Premessa

La creazione della zona a destinazione vincolata è stata sin dall'inizio controversa avendo comportato la perdita di importante spazio agricolo (zone SAC). I due PR per quanto riguarda la ZDV sono tutt'ora claudicanti e non sono ancora stati formalmente approvati completamente dalle autorità superiori (decisione del CdS del giugno 2015) vista la mancanza di coordinazione tra i PR di Locarno e quello di Ascona, necessaria vista la delicatezza della questione legata alla presenza di territorio fuori zona edificabile con utilizzo non agricolo.
Non tutti gli interventi intercorsi negli anni dopo la delimitazione e il dimensionamento della zona fatti nel periodo 1987-1989 sono stati conformi al diritto. Ciò nonostante le autorità comunali e cantonali sono sempre stati accondiscendenti con i gestori.
Riteniamo il compenso pecuniario richiesto a suo tempo per l'istituzione della zona a carattere alberghiero, a fronte di evidenti vantaggi economici per i privati che ne hanno beneficiato, irrisorio rispetto alla perdita irreversibile di zone agricole per la collettività. Questo evidente danno per la collettività non va ulteriormente perpetrato. A livello svizzero non è infatti più ammesso il pagamento di un compenso per il terreno agricolo perso; a maggior ragione se il compenso è ridicolo rispetto al valore che gli stessi terreni avranno dopo un eventuale cambio di destinazione a livello di PR (si passa facilmente dai 20.- fr. il m2 ai 2-3 mila). Il cambio di destinazione sembra essere purtroppo l'obiettivo secondario finale dei richiedenti e della relativa modifica del PR. Non può che essere giustificata in questi termini infatti la creazione di un nuovo ampio accesso stradale, dietro al quale si cela una probabile intenzione a lungo termine di ampliare massicciamente il complesso edificato aggiungendo altri contenuti (come in parte già si vuole con la modifica della definizione della ZDV), magari con l'aiuto dei due comuni

toccati, come del resto avvenuto nel 2012 con la proposta di modifica del PR (trasformazione di 16'000 di terreno agricolo in terreno edificabile) accettata dal Municipio e dal Consiglio Comunale di Ascona ma bocciata in votazione popolare.
Gli indirizzi generali della legge federale per la pianificazione del territorio (LPT) come indicato nell'art. 16 sono chiari: "Le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica; devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni". Come richiesto nell'art .15 LPT ("...In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio") le zone SAC vanno preservate. E' singolare notare come ad esempio la produzione di riso dei terreni alla Maggia in alcune situazioni non possa essere garantita sui terreni omonimi a causa della scarsità di terreno agricolo. Ogni ulteriore diminuzione della superficie agricola in questione è quindi in contrasto con la produzione agricola locale.
Il caso in questione ricade sotto l'art. 18 della LPT che regola la possibilità di modificare eccezionalmente la destinazione dei terreni fuori zona edificabile. Fino all'approvazione del Piano direttore (PD) secondo la modifica dell'art. 12 LPT e le relative norme transitorie (artt. 38 LPT e 52a OPT) nuovi azzonamenti sono ammessi solo con il principio del compenso reale e non pecuniario. Al riguardo la Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) del 19 dicembre 1989 è molto chiara, in particolare l'art. 9 recita che "la compensazione di terreno agricolo deve, di principio, essere reale e avvenire localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio, secondo il seguente ordine: (1) con aree di pari estensione e qualità agricola e (2) con altre aree idonee all'agricoltura". Secondo il principio dell'art. 24b LPT le eccezioni per edifici e impianti al di fuori della zona edificabile non devono inoltre ledere interessi preponderanti. Riteniamo che l'interesse collettivo, già sacrificato nell'eccezione accordata delle autorità cantonali nel 1987-1989 senza che però ne fosse definito il perimetro, deve essere preponderante e la compensazione agricola di zone SAC perse necessaria.
La presente procedura è un'importante occasione da non perdere per definire esattamente il perimetro e i contenuti definitivi di quest'area conformemente alla legislazione federale e cantonale e tenendo ben presente l'alto valore collettivo del territorio agricolo.

Definizione dei contenuti della zona ZDV
Il nuovo testo di definizione della ZDV è secondo noi da rivedere perché illegale per una zona a destinazione vincolata fuori dalla zona edificabile: contenuti di carattere culturali, sportivi e paramedici sono possibili solo in zona edificabile. Siamo quindi contrari a questa modifica. La definizione va quindi riformulata. L'introduzione di questi nuovi contenuti in parte indipendenti dalla struttura alberghiera è pertanto possibile solamente con un compenso reale della superficie agricola occupata al di fuori della zona agricola e a carico dei richiedenti.

Allargamento ZDV e salvaguardia delle zone SAC
L'aggiunta di oltre 3000 m2 al perimetro attuale e la relativa nuova delimitazione della zona SAC rispetto a quella attuale non è conforme alle norme federali senza un compenso reale completo della zona agricola persa (Legge sulla conservazione del terreno agricolo). Ricordiamo che il Ticino si trova ben al di sotto della quota minima fissata dalla Confederazione per le superfici SAC. Il compenso pecuniario è secondo noi illegale anche con una definizione dei contenuti della ZDV inalterata. Ricordiamo che a

tal proposito il Consiglio comunale di Locarno ha approvato una mozione a tutela delle zone SAC nei PR il 3 novembre 2014 con 24 voti favorevoli , 11 contrari 0 astenuti. Inoltre, secondo la tabella riassuntiva delle zone SAC per il Comune di Ascona risultano 16.05 ettari. Ci sarebbe da verificare se questi siano effettivi e a quali mappali corrispondono. Mentre per Locarno dovrebbero essere 412,5, di cui circa 35 ettari sul delta della Maggia (sponda destra e sinistra). Allo stato del 2009 risultavano solo 2107 ettari di SAC messe a PR, rispetto ai 3500 ettari richiesti dalla Confederazione quale quota cantonale per il Ticino (PD08). Manca dunque più del 22% di quanto richiesto. Nello stesso PD08 sta scritto nelle conclusioni: "Il contingente cantonale previsto dal piano della Confederazione, pari a 3'500 ettari, è quindi raggiungibile solo attraverso un consapevole consolidamento pianificatorio, a livello comunale, delle indicazioni della presente scheda." Ebbene, con la condiscendenza verso i richiedenti (vedasi ad esempio quanto scritto nella risposta dello stesso DT inerente alla modifica pianificatoria), tale obiettivo non viene ottemperato e lungi dall'essere raggiunto. Constatiamo che moltissimi comuni, malgrado siano passati quasi 10 anni dall'approvazione del PD08, non abbiano ancora ossequiato alle disposizioni di Confederazione e Cantone.

Estensione ZDV e pericoli naturali di esondazione
Parte dei terreni della ZDV che si vogliono edificare (piscine, wellness,...) sono soggetti a pericolo elevato di esondazioni del Verbano. Riteniamo che debbano essere esenti da eccezioni edificatorie. Per evitare un trattamento di favore rispetto ad altri cittadini in via subordinata anche le zone a pericolo medio dovrebbero essere escluse dalla ZDV.

Parametri edilizi
Riteniamo i parametri edilizi esagerati. In particolare le altezze massime di 16 metri (edificio fino a 5 piani) vanno significativamente ridotte mantenendo ovunque il livello del terreno naturale. Riteniamo che edifici di altezza massima 10 metri siano più conformi alla zona non edificata circostante. L'assenza di una approfondita analisi paesaggistica completa non permette una valutazione completa dell'impatto sul paesaggio delle modifiche alla ZDV. I parametri edilizi proposti sono inoltre secondo noi in contrasto con gli elementi paesaggistici della zona che si vuole valorizzare tramite il Parco urbano del delta, previsto dal PALOC3.

Nuovo accesso stradale
Non vediamo l'utilità di realizzare un nuovo e mastodontico accesso stradale (larghezza 10 m) che sottrae ulteriore terreno agricolo (zona SAC) quando un accesso stradale al comparto è già presente. La marcata modifica paesaggistica del nuovo accesso stradale è da noi ritenuta eccessiva per la zona in questione. Inoltre il nuovo accesso stradale taglia in due il campo ostacolando i mezzi agricoli nel passaggio da un lato all'altro.
Se i contenuti della ZDV devono rimanere invariati il numero dei veicoli che accedono alla struttura non avrà presumibilmente una modifica sostanziale. Il nuovo accesso non è quindi giustificato. Se nonostante i problemi paesaggistici, il nuovo accesso verrà comunque realizzato, va anche qui previsto un compenso reale di terreno agricolo.

Sovranità alimentare
Il cambio di destinazione lede le priorità di sicurezza e approvvigionamento alimentare nazionale; tra l'altro voluto dai ticinesi con l'88% di sì in votazione nel 2017 (sovranità alimentare).

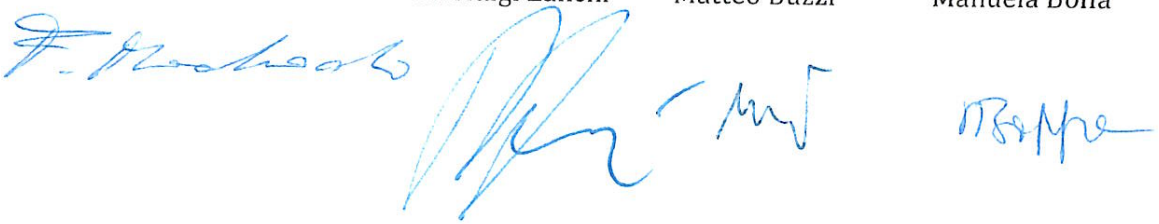
Concorrenza sleale
Se tale modifica del PR dovesse essere accettata è una concorrenza sleale verso altri attori che si trovano ad operare in condizioni di costo dei terreni 100 volte più cari dei terreni agricoli che si vogliono usare a scopo alberghiero. La sentenza del tribunale Compodino-Tricomix dovrebbe insegnare qualcosa.

Conclusione
In conclusione sulla base di quanto esposto chiediamo che

- la definizione dei contenuti della ZDV sia rivista e mantenuta come attualmente,
- l'allargamento della ZDV non accordata o compensata realmente con altre superfici,
- i parametri edilizi (altezze) siano diminuiti significativamente,
- la realizzazione di un nuovo accesso stradale non sia accordato o sia realizzato solo tramite una compensazione reale del terreno agricolo perso.

Ringraziando per l'attenzione salutiamo cordialmente

Francesca Machado Pierluigi Zanchi Matteo Buzzi Manuela Boffa



COPIA per conoscenza

- Municipio di ASCONA, 6612 Ascona
- Dipartimento del Territorio, Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità, Piazza Governo 7, 6500 Bellinzona

Unione Contadini Ticinesi & Segretariato agricolo
Via Gorelle, Casella postale 447, 6592 S. Antonino
Tel: 091/851 90 90 – Fax: 091/851 90 98 – E-mail: segretariato@agriticino.ch – www.agriticino.ch

CANCELLERIA COMUNALE ASCONA
Pronta SLP MCH PB SW
R 31 AGO. 2018
Archivio pos. num. ris.

Lodevole
Municipio di Ascona
Piazza San Pietro 1
6612 Ascona

S. Antonino, 28 agosto 2018

Osservazioni alla variante di piano regolatore dei Comuni di Locarno e Ascona inerente la zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

Gentili Signore, egregi Signori Municipali,
l'Unione Contadini Ticinesi (UCT) è l'associazione ufficiale riconosciuta del settore primario ticinese e lo rappresenta e difende ad ogni livello, contando ca. 850 aziende agricole e 33 enti affiliati. Siamo un'associazione apartitica e, per statuto, siamo tenuti a trattare temi fondamentali per l'agricoltura ticinese e il suo futuro.
In conformità al nostro mandato e ruolo, e in ossequio del termine di pubblicazione della consultazione pubblicata dai Comuni di Locarno e Ascona, inoltriamo con la presente lettera le nostre costruttive osservazioni sulla variante di piano regolatore (PR) concernente la ZDV. Ci limiteremo a osservazioni di carattere "agricolo", che è il nostro ramo di competenza principale.

Premessa
La creazione della zona a destinazione vincolata è stata sin dall'inizio controversa, poiché ha comportato la perdita di importanti superfici per l'avvicendamento delle colture (zone SAC).
Il compenso pecuniario richiesto a suo tempo per l'istituzione della zona a carattere alberghiero è stato irrisorio rispetto alla perdita irreversibile di zone agricole di grande pregio per la collettività, che si sarebbe dovuto riconoscere con una compensazione reale (1:1) e non una pecuniaria/sostitutiva.
In ogni caso ora, al fine di tutelare l'approvvigionamento della popolazione, a livello svizzero le zone SAC sono fortemente protette da leggi, ordinanze e disposizioni specifiche (vedi sotto) e non è più ammesso il pagamento di un compenso per il terreno agricolo perso; a maggior ragione se il compenso è ridicolo rispetto al valore che gli stessi terreni avranno dopo un eventuale cambio di destinazione a livello di PR (aumento anche di 100 volte!).

Già nel 2012 la proposta di modifica del PR con relativa trasformazione di 16'000 m2 di terreno agricolo in terreno edificabile, accettata dal Municipio e dal Consiglio Comunale di Ascona, fu bocciata in votazione popolare; un chiaro segnale della volontà popolare che si aggiunge alle ultime votazioni inerenti la sicurezza alimentare. Il cambio di destinazione proposto va in effetti contro le priorità di sicurezza e approvvigionamento alimentare nazionale, poiché il 24 settembre 2017 la popolazione svizzera con il 78,7% di favorevoli aveva adottato l'articolo costituzionale 104a sulla sicurezza alimentare, che fissa i principi in base ai quali si deve garantire la sicurezza alimentare del Paese a lungo termine. I ticinesi con ben l'88% dei voti a favore si erano espressi chiaramente per inserire questo fondamentale articolo nella nostra Costituzione. Nello specifico, il popolo aveva deciso di includere i capoversi (a) "*Preservare le basi della produzione agricola, in particolare le terre coltive*" e (b) "*Una produzione di derrate alimentari adeguata alle condizioni locali ed efficiente sotto il profilo dello sfruttamento delle risorse*".

Allargamento ZDV e salvaguardia delle zone SAC

L'aggiunta di oltre 3'000 m2 al perimetro attuale della ZDV e la conseguente nuova delimitazione della zona SAC rispetto a quella attuale non è conforme alle norme federali, senza prevedere un compenso reale completo della zona agricola che verrà persa. Ricordiamo che il Ticino si trova già ben al di sotto della quota minima fissata dalla Confederazione per le superfici SAC (vedi sotto). Un compenso pecuniario è quindi inaccettabile, alla luce anche del fatto che il Consiglio comunale di Locarno nel 2014 ha proprio approvato **una mozione a tutela delle zone SAC nei PR**.

Principali leggi e ordinanze cantonali e federali inerenti le zone SAC

Di seguito riportiamo una lista delle principali leggi e ordinanze che devono garantire la salvaguardia del territorio agricolo in modo durevole, in particolare le zone SAC, preservandole dalla pressione dell'urbanizzazione.

1. La **Legge federale sulla pianificazione del territorio** (LPT, art. 15) indica che "… In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio", mentre l'art. 16 "le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, …, devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni". Il caso in questione ricade poi sotto l'art. 18 che regola la possibilità di modificare eccezionalmente la destinazione dei terreni fuori zona edificabile. Però fino all'approvazione del Piano direttore secondo la modifica dell'art. 12 LPT e le relative norme transitorie (artt. 38 LPT e 52a OPT) nuovi azzonamenti sono ammessi solo con il principio del compenso reale e non pecuniario. Infine, l'art. 24b LPT specifica che le eccezioni per edifici e impianti al di fuori della

zona edificabile non devono ledere interessi preponderanti. Riteniamo che l'interesse collettivo, già sacrificato nell'eccezione accordata delle autorità cantonali nel 1987-1989 senza che però ne fosse definito il perimetro, deve essere preponderante e la compensazione agricola reale necessaria.

2. Il **Piano direttore cantonale** (scheda P8 "Territorio agricolo") prevede la non-riduzione della superficie agricola e nelle conclusioni riporta: "Il contingente cantonale previsto dal piano della Confederazione, pari a 3'500 ha, è quindi raggiungibile solo attraverso un consapevole consolidamento pianificatorio, a livello comunale, delle indicazioni della presente scheda".

3. Il **Piano settoriale delle superfici per l'avvicendamento delle colture** (SAC) allestito dalla Confederazione stabilisce una quota cantonale di 3'500 ha di superfici che il Ticino deve garantire mediante gli strumenti della pianificazione del territorio (piani d'utilizzazione). Nel 2009 risultavano però solo 2'107 ettari di SAC messe a PR; mancano dunque più del 22% di quanto richiesto. Purtroppo moltissimi comuni, malgrado siano passati quasi 10 anni dall'approvazione dei piani, non hanno ancora ossequiato alle disposizioni di Confederazione e Cantone.

4. L'**Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio** (OPT, art. 26) stabilisce che le SAC sono parte integrante del territorio idoneo all'utilizzazione agricola. Esse sono costituite dai terreni idonei alla coltivazione, comprendenti i campi, i prati artificiali in rotazione, come pure i prati naturali confacenti alla campicoltura. La loro delimitazione è stabilita in base alle condizioni climatiche, all'altitudine, alle caratteristiche del suolo e alla configurazione del terreno. Un'estensione totale minima è necessaria per assicurare, in periodi perturbati, una sufficiente base per l'approvvigionamento alimentare del Paese. La Confederazione ne fissa l'estensione e la relativa ripartizione tra i Cantoni in base alla loro estensione e qualità agro-pedologiche dei terreni agricoli (art. 29); i Cantoni devono garantire che la quota dell'estensione totale minima delle SAC a loro attribuita sia assicurata costantemente (art. 30). La perdita di SAC deve quindi essere compensata realmente con superfici di pari estensione.

5. Per quanto riguarda in generale il territorio agricolo, **la Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo** (LTagr) del 18 dicembre 1989 ha definito all'art. 9 che "la compensazione di terreno agricolo deve, di principio, essere reale e avvenire, localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio, secondo il seguente ordine:

- con aree di pari estensione e qualità agricola;
- con altre aree idonee all'agricoltura".

Unione Contadini Ticinesi & Segretariato agricolo
Via Gorelle, Casella postale 447, 6592 S. Antonino
Tel: 091/851 90 90 – Fax: 091/851 90 98 – E-mail: segretariato@agriticino.ch – www.agriticino.ch

Nuovo accesso stradale

Secondo noi **non** è necessario realizzare un nuovo accesso stradale (della larghezza di ben 10 m!) che sottrae ulteriore terreno SAC, che sarebbe poi anche qui da compensare in maniera reale, soprattutto considerando che un accesso stradale al comparto è già esistente. Inoltre, questo nuovo accesso taglierebbe in due il terreno agricolo ostacolando non poco il lavoro e in particolare i mezzi agricoli nel passaggio da un lato all'altro.

Conclusione

La presente procedura è un'importante occasione da non lasciarsi sfuggire per definire esattamente il perimetro e i contenuti legislativi definitivi di quest'area, tenendo ben presente l'alto valore del territorio agricolo per tutta la popolazione.

Sulla base di quanto esposto, per riassumere, chiediamo gentilmente che **la definizione dei contenuti della ZDV sia rivista e mantenuta come è attualmente, l'estensione della ZDV non accordata o perlomeno compensata interamente in zona edificabile e che l'intenzione di realizzare un nuovo accesso stradale sia abbandonata**.

Ringraziamo per l'attenzione e cogliamo l'occasione per porgere i nostri migliori saluti,

Per l'UCT:

Robert Aerni
Presidente

Sem Genini
Segretario agricolo

Copia per conoscenza:

- Lodevole Municipio di Locarno

Studio Legale e Notarile
MARIOTTI & MARIOTTI

Avv. Vittorio Mariotti
Avvocato e Notaio
Avv. Sinikka Mariotti
Avvocato HSG

Via Marcacci / Via Bacilieri 6
Casella Postale 642
CH-6601 LOCARNO 1

Telefono 0041 (0)91 751 46 75
Telefax 0041 (0)91 751 74 93
www.mariotti-legal.ch
vittorio@mariotti-legal.ch
sinikka@mariotti-legal.ch

IVA No. CHE-106.884.901

MUNICIPIO di LOCARNO LOCARNO
10 AGO. 2018
pervenuto a

Lod.
Municipio di Locarno
6600 **Locarno**

Locarno, 9 agosto 2018

Concerne: Zona a destinazione vincolata Albergo del Sole

Egregi Signori,

Entro il termine pubblicato che permette a ogni cittadino di Locarno e Ascona di prendere posizione sulla proposta di variante, mi permetto inoltrare le seguenti osservazioni:

1.-
Destinazione d'uso.
Come il Dipartimento ha evidenziato le attività accessorie, ipotizzabili come integrabili nell'attività alberghiera, devono essere in stretta relazione con quest'ultima, per evitare situazioni come quelle verificatesi con il Centro Balneare in merito all'ammissibilità di una discoteca (vertenza risulta solo dal Tribunale Federale).

2.-
NAPR.
Sempre per i motivi sotto cifra 1. le norme d'applicazione dovrebbero essere altrettanto precise, non solo indicando i possibili contenuti accessori, ma elencando anche le attività escluse e dichiarate incompatibili (prescrizioni negative) , quali la residenza primaria e secondaria, l'utilizzo per soggiorno, da parte del proprietario o di terzi, ad appalthotel non oltre un determinato periodo mensile, eccetera, onde evitare vertenze come quelle pendenti con i proprietari dell' Albergo Delta.

3.-

Rapporti con Ascona.

In connessione con la revisione pianificatoria dovrebbe essere confermata e puntualizzata l'esistente convenzione con il Comune di Ascona sul riparto fiscale riguardante l'Albergo del Sole, il quale è posizionato a cavallo dei due territori comunali.

Tale convenzione, che ha posto fine a lunghe diatribe fiscali tra i due Comuni, è stata conclusa in occasione degli accordi sottoscritti per lo spostamento della strada a monte dell'albergo.

Essa dovrebbe essere ancora in vigore, in quanto favorevole alla città, a meno che sia intervenuta nel frattempo un' inspiegabile rinuncia con relativa perdita finanziaria.

Stesso discorso va' affrontato per i servizi pubblici degli enti o aziende comunali per i servizi offerti all'Albergo del Sole.

4.-

Contributi

In base alla riveduta legge federale sulla pianificazione del territorio ogni ampliamento e/o densificazione dei perimetri edificabili è soggetto al prelievo di contributi.

Qui dovrebbe essere il caso.

Lo stesso dicasi per i contributi PGC/IDA secondo il regolamento in materia di Locarno, indipendentemente da quanto intende decidere Ascona per la sua parte.

Le decisioni in merito ai punti 3. e 4. sono da preavvisare dalla Commissione della gestione, e non solo dalla Commissione della pianificazione, per motivi di competenza.

Ringrazio per la considerazione.

Con distinti saluti.

Avv. Vittorio Mariotti

Città
di Locarno

PIANO REGOLATORE LOCARNO

PIANO REGOLATORE ASCONA

VARIANTE DI PR – PIANO DI INDIRIZZO

ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI (ZDV)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE / RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE / NORMA

Approvato dal Municipio di Ascona, ris. Mun. nr.311 del 14.02.2017

Approvato dal Municipio di Locarno, ris. Mun. nr. 226 del 07.03.2017

Documento per informazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST

Ascona, 13 giugno 2018

Peter Pisoni arch. dipl. ETH/SIA/OTIA – Ascona
Studi associati SA, Ing. Stefano Wagner- Lugano
Lorenzo Anastasi, avvocato, consulente giuridico

Variante del Piano regolatore dei Comuni di Ascona e di Locarno concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) Deposito atti ed esame dipartimentale, quale informazione e partecipazione pubblica
6190

Il Municipio di Ascona ed il Municipio di Locarno,

richiamati:

- la Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT);
- la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), segnatamente l'art. 26 Lst;
- il Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst) segnatamente gli artt. 6 e 7 RLst;
- ogni altra norma in concreto applicabile

risolvono:

1. È ordinato il deposito, durante il periodo dal 24 luglio 2018 al 31 agosto 2018, della variante di Piano regolatore concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri.
2. Gli interessati potranno consultare la documentazione presso la Cancelleria comunale di Ascona (Rapporto di pianificazione, rappresentazioni grafiche, NAPR, esame preliminare del 14 novembre 2017) durante il periodo di pubblicazione nei seguenti orari: dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00 nei giorni feriali, da lunedì a venerdì.
3. Gli interessati potranno consultare la documentazione presso i Servizi del territorio di Locarno in via alla Morettina 9 (Rapporto di pianificazione, rappresentazioni grafiche, NAPR, esame preliminare del 14 novembre 2017) durante il periodo di pubblicazione, nei seguenti orari: dalle ore 09:00 alle ore 11:45 e dalle ore 14:00 alle ore 16:15 nei giorni feriali, da lunedì a venerdì.
4. Entro il 31 agosto 2018 ogni cittadino di Ascona e di Locarno nonché ogni persona o ente che dimostri un interesse legittimo potrà presentare, conformemente all'art. 26 cpv. 2 Lst le proprie osservazioni scritte. In questa fase non vi è possibilità di ricorso. Eventuali ricorsi potranno essere presentati al momento della pubblicazione a seguito dell'adozione della Variante da parte del Consiglio comunale. Il Municipio potrà tuttavia tener conto di eventuali osservazioni nell'ambito della stesura dell'incarto definitivo da sottoporre al Consiglio comunale.
5. Su specifica richiesta scritta, previo appuntamento, potrà essere organizzata la presenza del pianificatore.

Ascona e Locarno, 17 luglio 2018

I Municipi

ALLEGATO 8

STUDI ASSOCIATI sa
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Via Zurigo 19
CH - 6904 Lugano

tel
+41 91 910 17 30
fax
+41 91 923 99 55

medici@sasa.ch
www.sasa.ch

Comuni di Ascona e di Locarno

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV – Albergo Castello del Sole)

Calcolo del compenso agricolo

16 gennaio 2019

SOMMARIO

1. PROCEDURA 3

2. DATI DI BASE 5

2.1 PIANIFICAZIONE IN VIGORE 5

2.2 PERIMETRO ZDV 6

2.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AGRICOLO 6

2.4 SUPERFICI AGRICOLE COINVOLTE 8

2.4.1 ASCONA 8

2.4.2 LOCARNO 10

2.5 VALORE DI RENDIMENTO AGRICOLO 13

2.5.1 PRINCIPI PER LA DETERMINAZIONE 13

2.5.2 SITUAZIONE ATTUALE DEI FONDI 13

2.5.3 VALORE DI RENDIMENTO 13

2.5.4 NUOVA ORGANIZZAZIONE DEI FONDI AGRICOLI 14

3. CALCOLO DEL COMPENSO 15

3.1 APPLICAZIONE DEL RLTAGR 15

3.2 COMPENSO PECUNIARIO SOSTITUTIVO 15

3.2.1 PREMESSA 15

3.2.2 BASI PER IL CALCOLO 15

3.2.3 IMPORTO DEL COMPENSO 16

3.3 COMPENSO REALE 16

3.3.1 LOCARNO 16

3.3.2 ASCONA 18

4. CONCLUSIONI 21

5. ALLEGATI 22

5.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 22

1. PROCEDURA

La variante di PR inerente la Zona a destinazione vincolata sui comuni di Ascona e di Locarno comporta una sottrazione di territorrio agricolo che va quindi compensata ai sensi della LTAgr.
La necessità di procedere al calcolo del compenso agricolo viene peraltro sancita dall'esame preliminare dipartimentale che così si esprime[1]: *"il calcolo del compenso agricolo dovrà essere rielaborato in funzione dell'esito del presente esame e delle modifiche intercorse nel Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo".*

La procedura per il calcolo risulta in questo caso complessa perché tra il 1989 (anno che può essere considerato di riferimento visto che in quell'anno è entrata in vigore la LTAgr ed è stata per la prima volta avanzata una proposta di ZDV[2]) ad oggi il comparto è stato oggetto di numerosi interventi.

La parziale scomparsa di terreno agricolo e la complessità della situazione pianificatoria, ha quindi portato a dovere parzialmente fondare la presente valutazione anche su ipotesi di lavoro, comunque preventivamente discusse e condivise nel principio con l'autorità, o documentazioni pregresse.

Coerentemente alla lett. a della Direttiva del DT del 2003[3], nel presente incarto vengono indicate, nella misura in cui è stato possibile farlo:
- l'area determinante ai fini della compensazione;
- la superficie ed il reddito agricolo dell'area sottratta alla zona agricola.

Per la definizione delle superfici agricole destinate ad essere compensate ai sensi della LTAgr e per la determinazione del valore di rendimento agricolo, ci si è avvalsi:
- del materiale fornito dal pianificatore, segnatamente il rapporto di pianificazione della variante in oggetto e il relativo esame dipartimentale;
- delle passate prese di posizione dell'autorità inerenti il comparto in questione nella misura in cui vi è riferimento alla tematica del compenso agricolo, (segnatamente il Complemento informativo all'EP del 22.12.1995[4] e il preavviso vincolante del CdS del 2006 concernente il contributo pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla ZDV[5]);
- di perizie pregresse, segnatamente un calcolo del compenso agricolo effettuato nel 2006[6];
- di comunicazioni e/o documentazione espressamente fornite da UPL, SA, UNP, Comuni e proprietari dei terreni;
- della documentazione esistente, con particolare riferimento alle carte d'idoneità elaborate dalla Sezione dell'agricoltura, al Piano regolatore comunale, al Piano direttore cantonale;
- di sopralluoghi che hanno permesso di constatare l'uso attuale delle particelle nonché di procedere alle opportune indagini sul terreno.

[1] Esame preliminare del DT (EP), 14 novembre 2017, pag. 11

[2] Incontro del 5 giugno 1989 ad Ascona tra: Municipi di Ascona e Locarno, la SPU e i progettisti in rappresentanza della Vallerana SA (ora Terreni alla Maggia)

[3] Procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAgr, DT, 29 luglio 2003

[4] Lettera della SPU al pianificatore del Comune di Ascona, del 17 dicembre 1996.

[5] Ris. N° 2748 del 7 giugno 2006

[6] SEREC, maggio 2006

Tenuto conto dei disposti della LTAgr e della disponibilità dei Comuni a volere esaminare le possibilità di compenso reale, nel presente documento vengono pure avanzate ipotesi in tal senso.

Si fa infine notare che il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi del RLTAgr compete al Consiglio di Stato e, quindi, non è oggetto del presente rapporto. Ogni indicazione fornita in tal senso nel presente rapporto (cap. 3.2.3), assume pertanto un carattere puramente indicativo.

2. DATI DI BASE

2.1 PIANIFICAZIONE IN VIGORE

Ai sensi della presente valutazione è importante rilevare che sia la zona a destinazione vincolata (ZDV) proposta dal Comune di Ascona, sia la zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole del Comune di Locarno ("Settore 4B") non sono state a tutt'oggi approvate dal CdS, *"ritenuta l'assenza di coordinamento della pianificazione tra i due Comuni"*[7].
Come recita l'EP, ne consegue che *"In sostanza le superfici interessate dalla proposta pianificatoria in esame sono parte del territorio posto fuori della zona edificabile e in parte idonee all'agricoltura"*.

Visionando il PR di Ascona, nel comparto toccato dalla variante si osserva pertanto la presenza di un'estesa zona agricola in cui si inserisce un *"vuoto pianificatorio"*, in corrispondenza della sua ZDV, mentre il PR di Locarno definisce un *"Settore 4B"* all'interno di quelli che il suo PR del 1978 definisce *"terreni agricoli buoni"*.
La Figura 1 riassume questa situazione[8]:

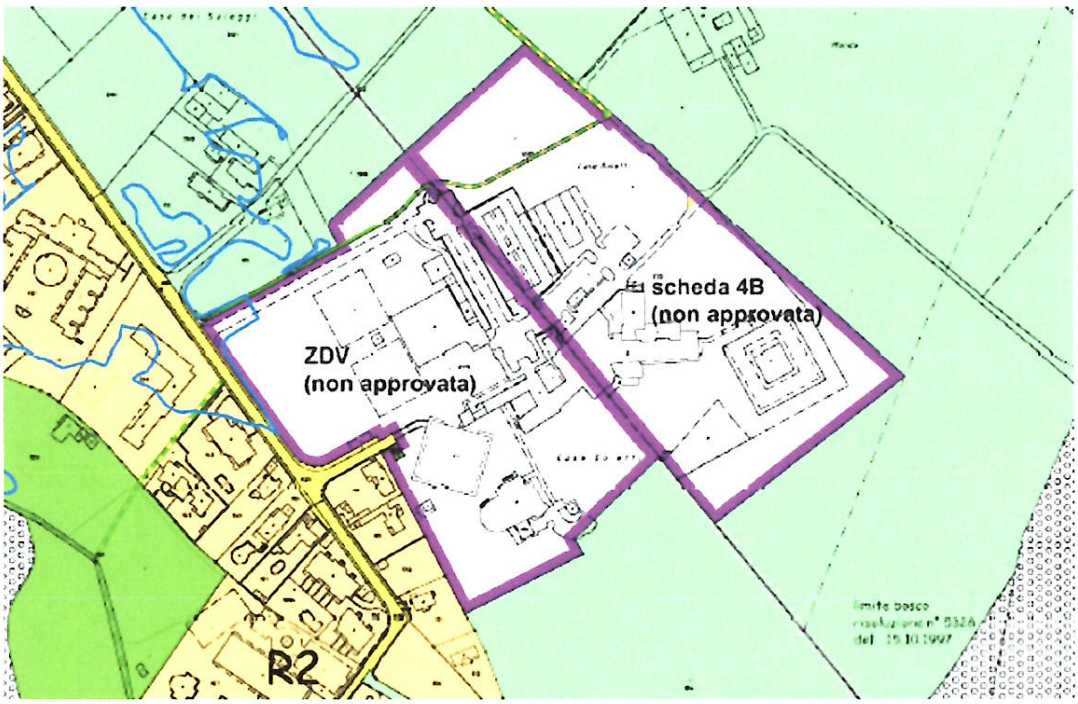


Figura 1: zone "ZDV" (Ascona) e "Scheda 4B" (Locarno) per contenuti alberghieri

[7] Esame preliminare del DT (EP), 14 novembre 2017

[8] Fonte: Comuni di Locarno e Ascona, ZDV - rapporto di pianificazione / documento per esame preliminare del DT, 15 marzo 2017

2.2 PERIMETRO ZDV

Il perimetro della futura ZDV è indicato nella Figura 2. Per tenere conto delle osservazioni intervenute nell'ambito della procedura di consultazione, rispetto alla variante presentata per l'EP è stata leggermente traslata la posizione del viale alberato (che ora si trova interamente in territorio di Ascona), nonché il suo calibro, diminuito a 7,5 m in luogo di 10 m.

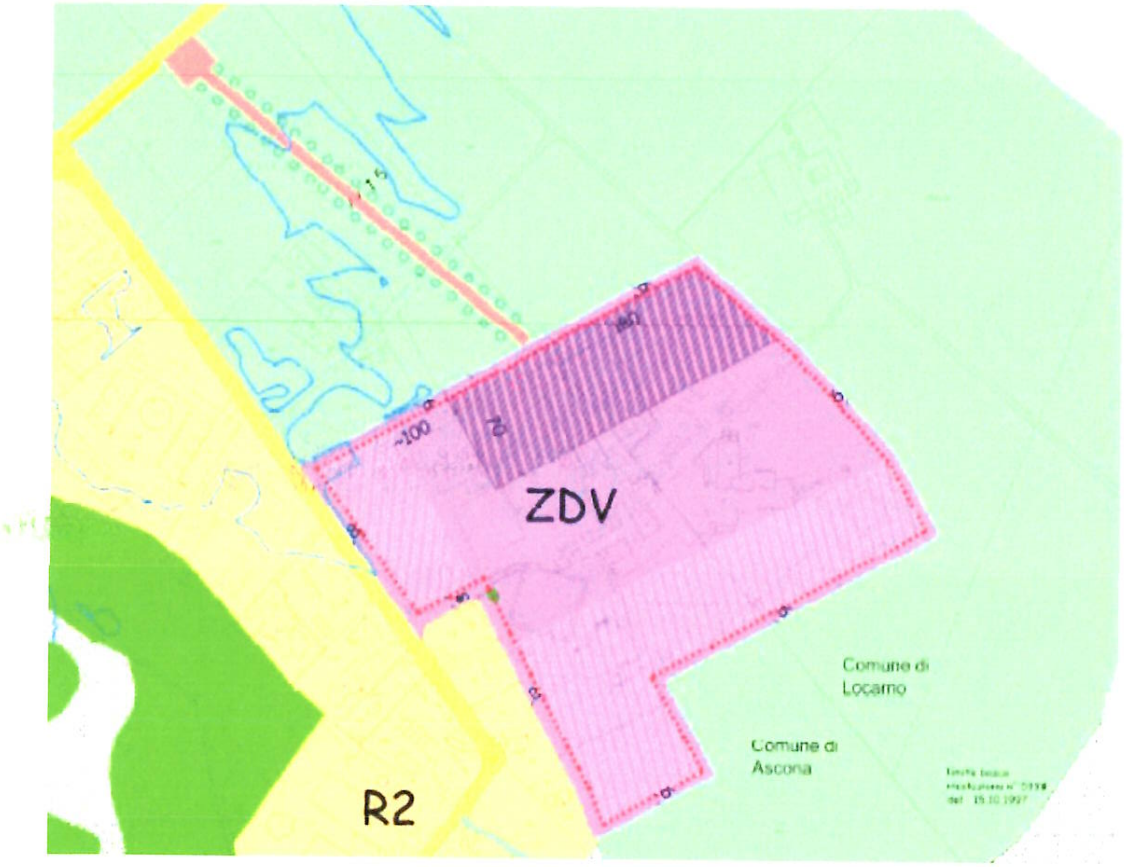


Figura 2: perimetro della futura ZDV per contenuti alberghieri

2.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AGRICOLO

La ZDV è posta all'interno di un ampio comparto agricolo unitario posto sul delta del fiume Maggia, delimitato a sud-est dalla zona edificata di Ascona, a nord-ovest dal fiume e a sud-ovest dagli ambienti naturali del delta e dal lago (cfr. Figura 8 in allegato).

I terreni, piani, di buona produttività, privi di grossi ostacoli e facilmente meccanizzabili, sono da sempre utilizzati per l'agricoltura produttiva. In questo comparto i terreni erano di buona qualità e utilizzati per la campicoltura anche precedentemente alla correzione del fiume Maggia avvenuta verso la fine del 19° secolo. L'uso attuale dei terreni è visibile nella Figura 9 in allegato).

Trattasi di suoli profondi, con buona capacità di ritenzione idrica e di nutrienti adatti ai cereali e alle colture sarchiate. Essi sono tassonomicamente computabili tra i suoli bruni e possono essere annoverati tra i migliori terreni agricoli del Paese.

Le carte d'idoneità agricola redatte dalla sezione dell'agricoltura confermano queste indicazioni formulando per questi terreni un'idoneità alla campicoltura da buona (categoria 22) a molto buona (categoria 21), oppure una buona attitudine alla campicoltura e alla viticoltura (categoria 11) (queste categorie sono indicate con i colori marrone chiaro, rispettivamente marrone scuro e viola in Figura 3).
Le superfici identificate dalla colorazione rossa (o quelle non rilevate del tutto) indicano normalmente le superfici in cui la SA non riconosce idoneità agricola al terreno (categoria 61). Tuttavia, nella fattispecie, esse hanno incluso anche settori di terreno sicuramente idoneo (segnatamente quelli sul fondo 894), ma in cui la presenza delle attività alberghiere ha ostacolato le operazioni di rilevamento.

L'aspetto penalizzante di questi terreni è essenzialmente legato alla stazione ed è da mettere in relazione al rischio di esondazione del Verbano.



Figura 3: estratto della carta delle idoneità dei terreni agricoli (fonte: Sezione dell'agricoltura)

2.4 SUPERFICI AGRICOLE COINVOLTE

2.4.1 Ascona

Premesse

Come accennato in entrata, il comparto ZDV su territorio di ascona è in gran parte occupato dalle strutture alberghiere.
Questa situazione era già parzialmente presente nel 1995 quando, in relazione ad una variante di PR, si era resa necessaria la delimitazione dell'area da compensare ai sensi della LTAg. A tale scopo, l'allora SPU aveva chiarito la situazione indicando l'area da compensare all'interno della ZDV (cfr. Figura 4)[9].

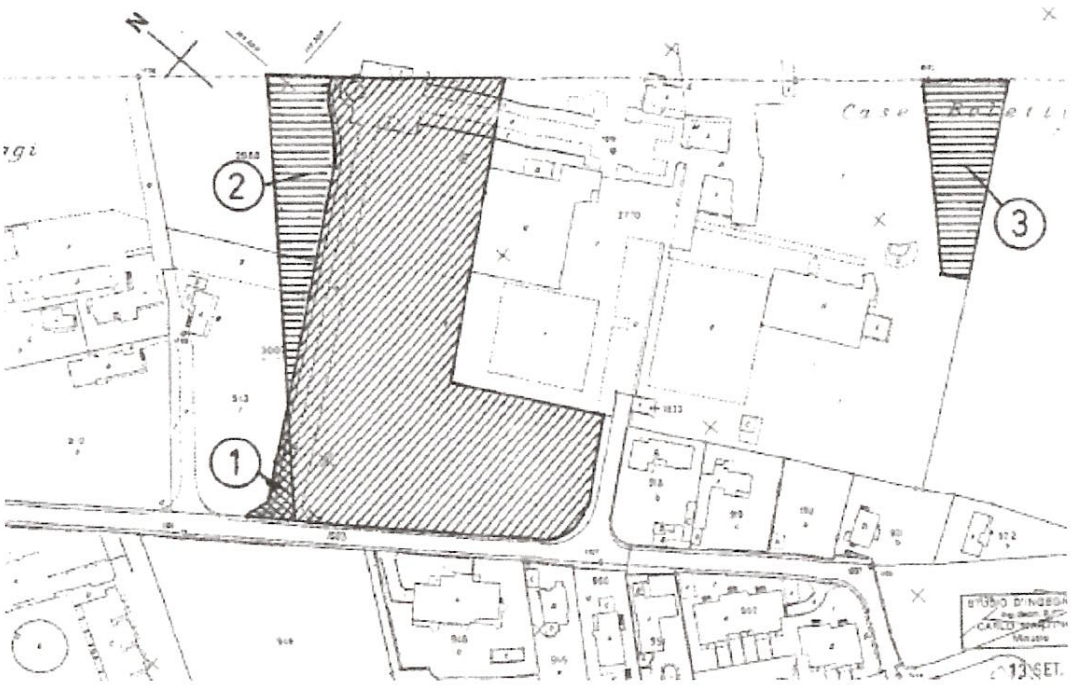


Figura 4: aree agricole da compensare all'interno della ZDV secondo indicazioni SPU 1996

Sulla base di queste indicazioni, in margine ad una variante di PR nel 2006 era stata allestita la documentazione specialistica necessaria per stabilire l'importo del compenso LTAgr[10] successivamente seguita dal preavviso vincolante del CdS nel mese di giugno dello stesso anno, che ne confermava la validità stabilendo in 447'048.- fr. l'importo del contributo[11].
Il credito non fu mai tuttavia votato dal legislativo comunale.

Con l'attuale ripresa dell'iter pianificatorio vanno anche riprese le indicazioni fornite dalla SPU nel 1996 per quanto concerne le superfici determinanti per il compenso,

[9] Complemento informativo all'esame dipartimentale del 22 dicembre 1995, SPU, dicembre 1996
[10] SEREC, 2006
[11] Decisione CdS n° 2748 del 7 giugno 2006

evidentemente nella misura in cui queste si sovrappongono al perimetro della variante di PR in oggetto.
Coerentemente ai disposti dell'EP, si tratta poi di aggiornare il calcolo in base all'attuale valore di rendimento del terreno agricolo e alle modifiche del RLTAgr nel frattempo intercorse.

Oltre a queste superfici vanno computate nel calcolo del compenso anche l'estensione che la presente variante ZDV prevede a nord con il nuovo accesso alle strutture alberghiere e a sud sul fondo 894.
La Figura 5 indica le superfici agricole computate per il compenso agricolo che, per il comune di Ascona, sono indicate con le diciture A1, A2, A3, e A4.

Annotazioni sui singoli settori (diciture: cfr. Figura 5)

Settore A1: la superficie era già stata parzialmente computata nel calcolo effettuato nel 2006. Nella presente perizia la superficie è stata adeguata ai nuovi limiti della ZDV e risulta essere di 12'248 mq.
I terreni sono indicati quali "vuoto pianificatorio" nel PR comunale e non sono rilevati nella carta d'idoneità agricola.

Settore A2 (cfr. Figura 10 in allegato): questo ampliamento verso sud previsto nella variante si sovrappone parzialmente con le superfici individuate come da compensare in base alla lettera SPU del 1996 (cfr. Figura 4). A differenza del Settore A1, queste superfici (574 mq) non erano state fatte oggetto del calcolo del compenso agricolo nel 2006.
Questi terreni sono designati come SAC nel PR comunale e come terreni molto idonei alla campicoltura (categoria 21) nella carta d'idoneità agricola.

Settore A3 (cfr. Figura 10 in allegato): ampliamento verso sud di ca. 4'480 mq previsto dall'attuale variante.
Questi terreni sono designati come zona agricola nel PR comunale ma sono inseriti tra le superfici prive d'idoneità nella carta d'idoneità agricola (benché il PD 1994 le includesse ancora tra le SAC).
Vista la poca chiarezza, si è proceduto ad una verifica sul terreno, peraltro auspicata anche dalla Sezione dell'agricoltura[12].

Settore A4 (cfr. Figura 11 in allegato): nuovo accesso (ca. 2'581 mq) individuato dalla variante.
Questi terreni sono designati SAC nel PR comunale e sono inclusi tra i terreni molto idonei alla campicoltura o idonei alla campicoltura e alla viticoltura (categorie 21, rispettivamente 11).

[12] N. Imelli, Sezione dell'agricoltura, comunicazione verbale

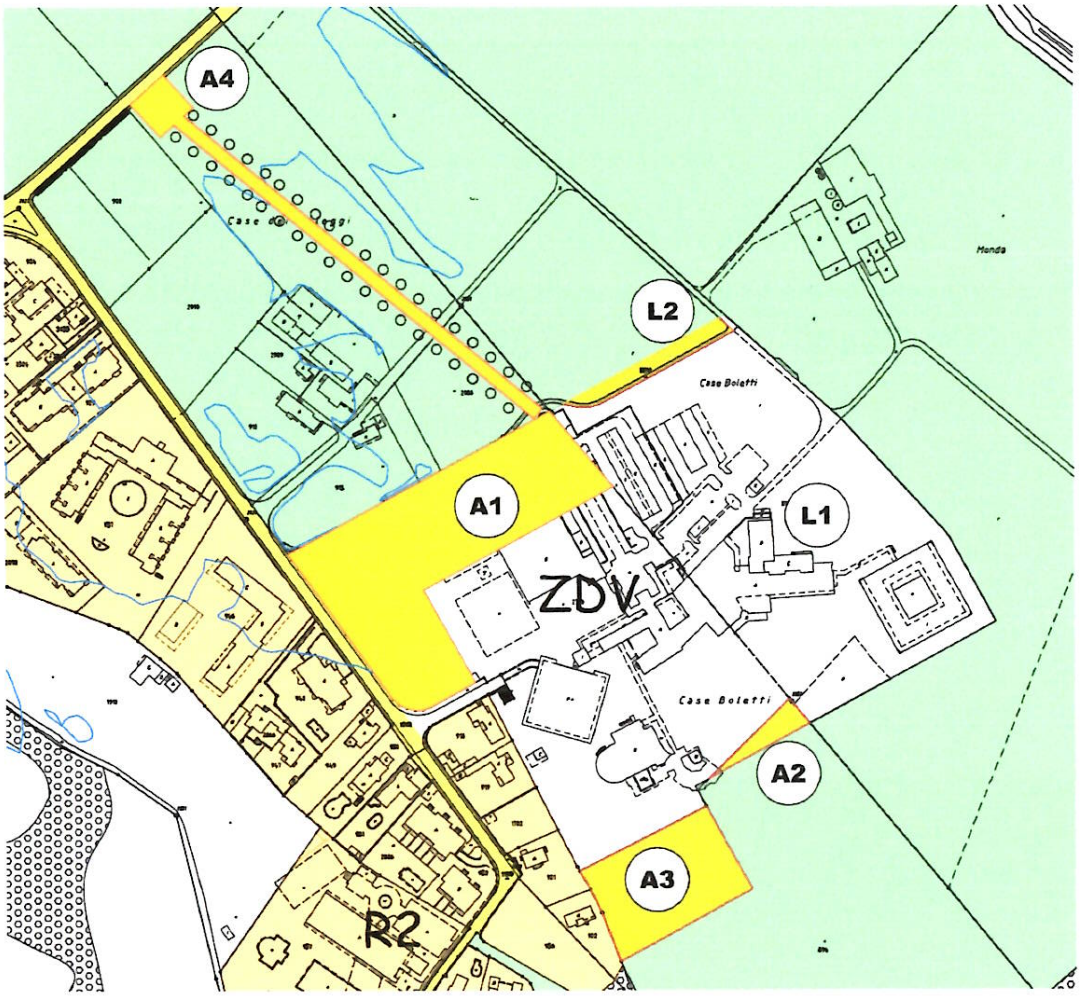


Figura 5: superfici agricole da compensare nell'ambito della variante ZDV

2.4.2 Locarno

Premesse

Analogamente ad Ascona, anche sul territorio di Locarno il "Settore 4B: Zona turistico/alberghiera Albergo Castello del Sole" risulta oggi in buona parte occupato dalla struttura alberghiera.
A differenza di Ascona, però, l'autorità cantonale non ha mai precisato in precedenti decisioni quale dovesse essere la superficie agricola da compensare su questo fondo[13]. Anche da una verifica effettuata presso l'UTC Comunale non sono emersi elementi (per es. in relazione ad autorizzazioni edilizie o altro) in grado di fornire eventuali indicazioni in questo senso.
Ai fini della presente perizia è importante rilevare che nell'EP del 14 novembre 2017 l'autorità cita espressamente quale territorio agricolo che deve essere compensato ai sensi della LTAgr solo la parte che aveva già fatto oggetto di preavviso vincolante

[13] Le decisioni prodotte in passato dall'autorità sono state visionate presso UPL, 22 dicembre 2018.

nel 2006, sita in territorio di Ascona (cap. 8.2, § 10 ssg). Per questo territorio chiede la rielaborazione del calcolo del compenso agricolo effettuato nel 2006.

In precedenza, anche nella decisione n° 2715 del 22 giugno 2004 il CdS sospendeva l'approvazione del "settore 4" subordinandola a un *"chiaro e corretto coordinamento pianificatorio"* con il comune di Ascona. In nessuna parte della decisione viene fatto riferimento alla necessità di compenso agricolo.

Anche nella decisione n° 2437 indirizzata al Comune di Locarno del 17 giugno 2015 con cui il CdS riattiva la procedura di esame sospesa nel 2004, non vi sono indicazioni circa la necessità di delimitare superfici da compensare in territorio di Locarno: sempre ed ancora, i soli riferimenti al compenso sono quelli relativi alla citata proposta di compenso formulata nel 1996 dalla SPU per la ZDV di Ascona.

Ne consegue che:

- mancando indicazioni chiare dell'autorità circa la necessità di compensazione dei terreni inclusi nel "settore 4B";
- essendo tali terreni già da decenni utilizzati ai fini dell'attività alberghiera;
- essendo stati nel frattempo autorizzati interventi all'interno del comparto (che hanno portato anche alla parziale manomissione o alla scomparsa di suolo agricolo);

si ritiene non siano dati i presupposti per definire superfici da compensare all'interno del fondo 5125, benché sia ancora presente suolo dotato di qualità agricola (cfr. Figura 12 in allegato).
Stabilire tali superfici in questa perizia sulla sola base dello stato dei luoghi costituirebbe un'operazione arbitraria oltre che giuridicamente dubbia.
L'eventuale delimitazione della superficie da compensare dove già sono presenti gli impianti alberghieri, sempre che tale operazione si renda necessaria, viene pertanto lasciata all'autorità di decisione contestualmente alla formulazione del preavviso vincolante del CdS.

Per quanto concerne il territorio di Locarno, la presente perizia terrà quindi conto unicamente delle superfici da compensare esternamente al fondo occupato dall'albergo, nella misura in cui esse sono incluse in zona agricola o sono manifestamente utilizzate a tale scopo.

Annotazioni sui singoli settori (diciture: cfr. Figura 5)

Settore L1 (cfr. Figura 12 in allegato): per le ragioni sopra esposte, non si ritiene che nell'ambito della presente perizia siano dati gli elementi per definire superfici da compensare all'interno del perimetro già da decenni utilizzato a fini alberghieri sul fondo 5125 RFD. Qualora l'autorità dovesse per contro ravvisare la necessità di procedere in tal senso, la superficie determinante per il compenso verrà comunicata contestualmente alla formulazione del preavviso vincolante del CdS[14].

All'interno del comparto occupato dalla strutture alberghiere (fondo 5125 RFD Locarno), la presente valutazione tecnica si limita pertanto a stabilire il valore di

[14] Questa opzione è stata discussa il 21.12.2018 con UPL (incontro con N. Klainguti)

rendimento agricolo da utilizzare per il calcolo del compenso, che corrisponde a quello dei terreni contigui rilevati nel 2006 (cfr. cap. seguente).

Settore L2 (cfr. Figura 13 in allegato): esternamente al fondo 5125 RFD, sarà invece da compensare la parte di territorio che è tutt'ora manifestamente utilizzata a scopo agricolo (fondo 5128 RFD Locarno), nonché l'accesso sul fondo 5592 RFD Locarno (si applica qui per analogia il principio adottato dalla SPU nel 1996, che aveva inserito tra le superfici da compensare anche quelle occupate dall'accesso sul fondo 3007 RFD Ascona che costituisce il prolungamento dell'accesso sul fondo 5592 RFD Locarno). La superficie da compensare in questo settore è di 980 mq.

Comune	Settore (numerazione cfr. Figura 5)	Fondo RFD	Superficie da compensare (mq)	Utilizzazione attuale
Ascona	A1	2270, 3007	12'248	strutture alberghiere, accesso
	A2	894	574	uso agricolo
	A3	894	4'480	uso agricolo
	A4	2988, 3001	2'581	uso agricolo
		Tot. Ascona	**19'883**	
Locarno	L1	5125	0 (?)	strutture alberghiere
	L2	5128, 5592	980	uso agricolo, accesso
		Tot. Locarno	**980 mq**	

Tabella 1: estensione e uso attuale dei terreni agricoli da compensare.

2.5 VALORE DI RENDIMENTO AGRICOLO

2.5.1 Principi per la determinazione

Il calcolo del valore di rendimento agricolo del terreno viene effettuato secondo quanto previsto dall'Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR) del 4 ottobre 1993. La valutazione vera e propria sul terreno avviene applicando le direttive contenute nella nuova Guida "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole" (Appendice all'ODFR entrata in vigore il 1 aprile 2018) che permettono di stabilire il valore di reddito di un terreno in base al "punteggio del suolo secondo la sua qualità e il clima" (cap. 3 dell'Appendice).

Il punteggio di base viene poi convertito in valore di reddito applicando gli opportuni coefficienti di conversione (cap. 3.4 dell'Appendice).
Deduzioni al valore di reddito sono possibili per pendenza dei terreni, forma delle parcelle, influsso del margine boschivo o per la presenza di altri fattori limitanti.

Nella fattispecie, per il calcolo ci si è avvalsi:
- delle carte d'idoneità agricola, supportate da sopralluoghi ed evt. sondaggi dove è stato ritenuto necessario;
- delle valutazioni pregresse (SEREC, 2006) nelle situazioni in cui l'odierna presenza delle strutture alberghiere impedisce il rilievo diretto (fondi 2770 RFD Ascona e 5125 RFD Locarno).

2.5.2 Situazione attuale dei fondi

Nella documentazione fotografica riportata in allegato è illustrato lo stato di fatto dei terreni.

2.5.3 Valore di rendimento

Il valore di rendimento stimato nel 2006 era stato estrapolato applicando la vecchia Guida di stima (2004). Visto che con la nuova Guida entrata in vigore nel 2018 il sistema di punteggio del terreno non è mutato, ma sono unicamente cambiati i valori di rendimento, per l'aggiornamento della valutazione è sufficiente riprendere il punteggio stabilito nel 2006 e applicare i nuovi valori di rendimento come indicato nello specchietto che segue.

	Punteggio del suolo	Valore di rendimento
Rilevamento 2006 (Guida 2004)	Da 79 a 96 punti	4'920.- fr./ha
Adattamento (Guida 2018)	Idem	7'470.- fr./ha

Dai sopralluoghi effettuati, risulta che il medesimo valore di reddito può essere esteso anche agli altri terreni coinvolti (cfr. Tabella 2).
Su nessun fondo è stato ritenuto di dovere applicare deduzioni al valore di reddito base. Data la bassa frequenza delle esondazioni del lago su questi terreni, non sono state effettuate detrazioni di reddito per questo motivo neppure sul fondo maggiormente esposto (fondo 894 RFD Ascona).

Altitudine dei terreni: 200 m.s.m.
Zona climatica: A6
Nota traffico: 4

RFD N°	Proprietà del suolo (note secondo cap. 3.2.3 della Guida)	Punteggio di base	Valore di rendimento base (fr./mq)	Deduzioni pendenza (%)	Deduzione margine boschivo (%)	Altre deduzioni (%)	Valore di rendimento corretto (fr./mq)
Tutti i fondi	Da 1,1,1,1 a 1,1,1,3	73-96	0.747	-	-	-	**0.747**

Tabella 2: valore attuale di rendimento del suolo in corrispondenza della ZDV

2.5.4 Nuova organizzazione dei fondi agricoli

La variante di ZDV prevede la definizione di un nuovo viale d'accesso alla zona in luogo di quelli esistenti, che dovrebbero essere soppressi. Innanzitutto, va detto che dal punto di vista del compenso agricolo, l'eventuale soppressione degli accessi esistenti non costituisce un compenso reale, trovandosi tali accessi già in zona agricola.
Quanto al nuovo viale d'accesso, esso crea una cesura dei fondi agricoli 2988 e 3001 RFD Ascona. Per il primo, in particolare, tale cesura creerebbe uno scorporo di circa 3'000 mq (visto che il fondo agricolo contiguo, il 913 RFD, è gestito a giardino ed è separato dal 2988 RFD da un fossato). A questo riguardo è utile ricordare che, per particelle di dimensioni < 0,5 ha, il valore di rendimento dei terreni agricoli diminuisce fino al 60%.
Queste perdite indirette del valore di rendimento, come pure quelle attribuibili all'effetto di ombreggiamento sui fondi agricoli contigui delle alberature previste lungo il futuro viale, non sono comunque oggetto di compenso ai sensi della LTAgr.

3. CALCOLO DEL COMPENSO

3.1 APPLICAZIONE DEL RLTAGR[15]

Su richiesta dei Comuni e del Pianificatore, nell'ambito della presente perizia è stata anche valutata la possibilità di compensazione reale del territorio sottratto all'agricoltura. Questo aspetto è trattato al cap. 3.3.

Visto che tale compensazione potrà eventualmente avere luogo solamente successivamente all'approvazione della variante ZDV, conformemente alla Direttiva del 2003 sarà comunque necessario che i rispettivi legislativi approvino lo stanziamento dell'intero importo relativo al contributo pecuniario sostitutivo per il territorio agricolo sottratto.
Ai sensi dell'art. 4 RLTAgr i Comuni avranno poi diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbiano provveduto ad opere di compensazione reale nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione.

3.2 COMPENSO PECUNIARIO SOSTITUTIVO

3.2.1 Premessa

Il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi dell'art. 3 RLTAgr compete al Consiglio di Stato. Il presente calcolo è quindi indicativo.

3.2.2 Basi per il calcolo

Superficie determinante
Le superfici da compensare sono le seguenti (cfr. Tabella 1):
Ascona: 19'883 mq
Locarno: 980 mq (sempre che l'Autorità non decida altrimenti - cfr. cap. 2.4.2).

Valore di reddito agricolo
Il valore di rendimento del suolo dell'area da compensare è fissato, per tutti i terreni coinvolti, in 0.747 fr./mq. (cfr. Tabella 2).

Valore di transazione della zona edificabile
Nel caso specifico non sono stati richiesti presso l'Ufficio di Statistica i valori delle transazioni immobiliari in quanto sono ritenute sufficienti le indicazioni fornite dal Pianificatore secondo cui il valore commerciale o di transazione della zona edificabile risulta superiore ai 1'200.- fr./mq.
Tenuto conto del valore di reddito agricolo del suolo, per il calcolo del contributo pecuniario si adotterà pertanto il coefficiente "95" in base all'art. 3 cpv. 1 RLTAgr.

Capacità finanziaria dei comuni di Ascona e Locarno
La graduatoria degli indici di capacità finanziaria dei Comuni ticinesi per il biennio 2019/2020[16] colloca il comune di Ascona tra i comuni finanziariamente forti/zona superiore e il comune di Locarno tra quelli finanziariamente medi/zona superiore.

[15] Regolamento di applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo
[16] FU 77/2018 del 25 settembre 2018, pag. 7901

Questo significa che, in base all'art. 3 cpv. 2 RLTAgr il comune di Locarno potrà beneficiare di una riduzione del 15% del contributo pecuniario sostitutivo, mentre che Ascona dovrà versare l'intero importo.

3.2.3 Importo del compenso

Un'ipotesi del contributo pecuniario sostitutivo calcolato applicando l'art. 3 RLTAgr, è indicato in Tabella 3.

	Valore di reddito agricolo (Fr./mq)		Coefficiente (Art. 3 RLTAgr)		Superficie (mq)		Aliquota in base a IFF (art. 3 cpv. 2 RLTAgr)		**Contributo (Fr.)**
Ascona	0.747	x	95	x	19'883	x	100%	=	**1'410'997.-**
Locarno*	0.747	x	95	x	980	x	85%	=	**59'114.-**

*NB: il contributo che dovrà versare Locarno potrà risultare maggiore di quanto indicato nel caso in cui l'autorità dovesse decidere di richiedere il compenso anche per superfici un tempo agricole attualmente occupate dalle strutture alberghiere o su cui l'attività agricola è cessata, sul fondo 5125 RFD Locarno.

Tabella 3: contributo pecuniario sostitutivo teorico

3.3 COMPENSO REALE

3.3.1 Locarno

Nel comune di Locarno, il Pianificatore e il proprietario della struttura alberghiera hanno indicato quale possibile compenso reale, la porzione del fondo 5 RFD Locarno illustrato in Figura 6, anch'esso di proprieta della TAM SA e situato nelle vicinanze (cfr. Figura 14 in allegato).

Questa frazione di fondo, della superficie stimata in 7150 mq (indicata con un bordo rosso in Figura 6), è stata inserita d'ufficio dal CdS in zona edificabile nel 2004 (nel "Settore 4A: Zona turistico-alberghiera Albergo Delta" quale permuta di un settore contiguo sul fondo n° 19 RFD Locarno di superficie paragonabile – indicato con un bordo verde in Figura 6). L'utilizzazione attuale del fondo n° 5 RFD Locarno è agricola.
La plausibilità di utilizzare tale fondo per la compensazione reale richiede comunque di essere verificata dal punto di vista pianificatorio. Nel caso in cui l'operazione risultasse fattibile, si renderebbe in ogni caso necessaria una variante di PR per ridefinire i limiti di zona.

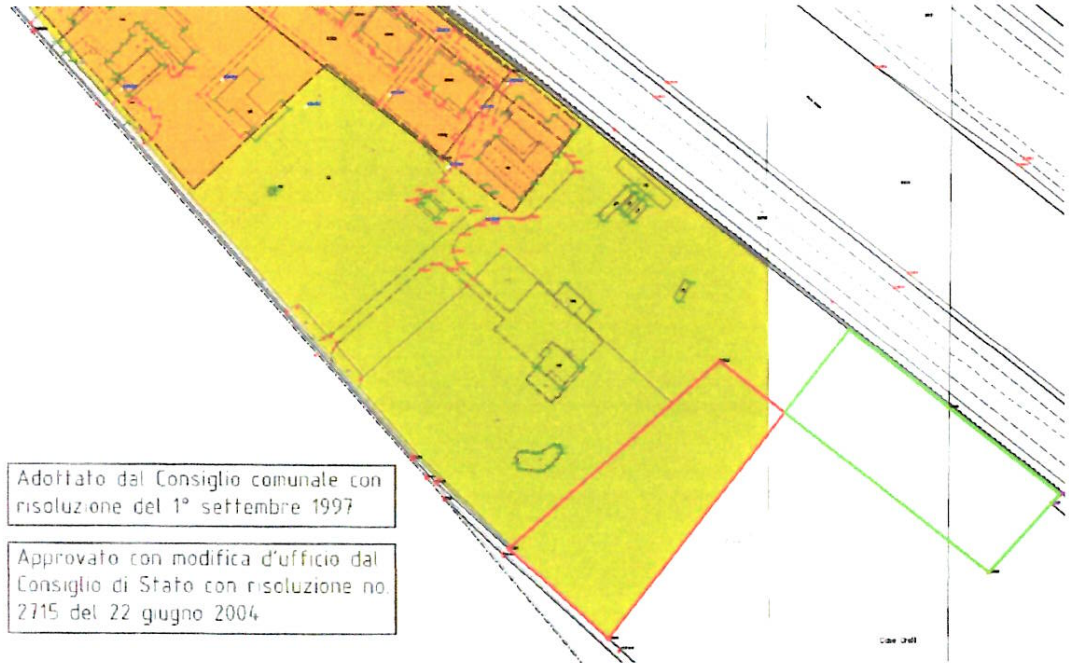


Figura 6: frazione del fondo n° 5 RFD Locarno attualmente inserito nella zona edificabile "Settore 4A: Zona turistico-alberghiera Albergo Delta" (bordo rosso)

Tenuto conto di queste incertezze, nella presente perizia ci si limita a valutare il valore di rendimento agricolo del suolo alfine di stabilire in quale misura il terreno in questione potrebbe concorrere alla compensazione reale del terreno agricolo sottratto dalla ZDV.
Il valore di rendimento di questo terreno appurato in base ad un sopralluogo e alle carte d'idoneità che lo includono tra i terreni da idonei a molto idonei alla campicoltura, è stato stimato in 0.747 fr./mq, analogo quindi a quello dei terreni da compensare. Questo comporta la possibilità teorica di compensare realmente una superficie della medesima estensione.

Ciò significa anche che, nel caso in cui l'autorità dovesse validare questa operazione quale misura di compenso reale e nella misura in cui le necessarie procedure pianificatorie dovessero avvenire entro tre anni dalla decisione d'imposizione, il comune di Locarno (o i comuni congiuntamente) potrebbe richiedere il parziale ristorno del contributo pecuniario nel frattempo versato.
Indicativamente, il ristorno teorico calcolato in base alla superficie indicata dal pianificatore (7'150 mq) sarebbe di ca. 500'000.- fr.

3.3.2 Ascona

Premessa

Il Decreto di protezione del prato secco Ex Aerodromo è volto alla tutela dell'oggetto 1573 dell'inventario federale dei prati e pascoli secchi di importanza nazionale (cfr. Figura 15). Esso è stato adottato dal CdS il 6 dicembre 2017 ed è cresciuto in giudicato nel 2018.
Successivamente, con decisione del 29 agosto 2018, il CdS ha direttamente uniformato il PR comunale al Decreto inserendo il Prato secco tra le Zone di protezione della natura disciplinate dall'art. 22 delle NAPR (si segnala che, sebbene la decisione sia tutt'ora sub iudice a seguito di un ricorso, l'impugnativa non mette in discussione la protezione del biotopo).

Quanto all'estensione della zona protetta, il decreto istituisce sul fondo 1594 RFD Ascona due zone di protezione: la Zona nucleo (ZP1) di 2,46 ha e la Zona cuscinetto (ZP2) di 0,49 ha. In totale, quindi, 2,95 ha (Cfr. Figura 7).



Figura 7: zone di protezione istituite dal Decreto di protezione del prato secco ex Aerodromo di Ascona

La citata modifica d'ufficio del PR operata dal CdS ha di fatto istituito su questo perimetro una Zona di protezione ai sensi dell'art. 20 cpv.2 LST in cui è auspicata una gestione di tipo agricolo (la superficie viene già da due anni gestita da un'azienda agricola locale con modalità conformi al Decreto sancite in un contratto di gestione stipulato con UNP).

In quest'ordine di idee, visto che il decreto considera la gestione agricola come presupposto necessario alla cura e al mantenimento dei valori del biotopo, il terreno dovrebbe potere essere incluso tra quelli che LPT e LST definiscono *"i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura"* e, quindi, far parte

della zona agricola. Del resto, nella prassi la sovrapposizione di biotopi inventariati (segnatamente prati secchi) e zona agricola è usuale.
Anche gli strumenti federali di aiuto all'esecuzione[17] raccomandano questo tipo di opzione: "*Optimal und deshalb empfohlen ist eine Überlagerung der Landwirtschaftszone mit TWW spezifischen Auflagen*".
Se, dal punto di vista della protezione del biotopo, la scelta d'inserire questo terreno in una ZP o in una ZA dotata di vincoli non ha alcun influsso, un effetto potrebbe invece sussistere in ottica legale in relazione all'applicazione della LTAgr.
Formalmente, l'azzonamento di questo terreno in ZA contestualmente alla presente variante di PR potrebbe in effetti costituire un possibile compenso reale per la perdita di terreno agricolo.

Per questa ragione, su richiesta del Comune di Ascona e del Pianificatore, in questa perizia viene stabilito il valore di reddito agricolo del terreno ex-aeroporto da applicare nel caso in cui l'autorità dovesse accettare questo azzonamento quale compenso reale.

Valore di reddito

I terreni in oggetto sono situati su un antico ramo fluviale della Maggia e non sono stati fatti oggetto di migliorie agricole particolari, ma verosimilmente solo di movimentazioni di materiale intese al livellamento del terreno per consentire l'attività aviatoria. Il suolo presente è pertanto quello che si è costituito sulla matrice alluvionale originale costituita da ciottoli e massi di origine cristallina e da una frazione fine a predominanza sabbiosa.

Dal punto di vista agronomico, trattasi di terreni poco produttivi in ragione della profondità utile estremamente ridotta, della bassa capacità di scambio cationico e della permeabilità eccessiva. Del resto sono proprio queste caratteristiche pedologiche ad avere permesso l'insediamento di essenze rare, di cui alcune fortemente minacciate appartenenti alla Lista Rossa, e la formazione di tipologie ambientali in cui domina quella del prato semisecco medioeuropeo a forasacco *(Mesobromion)* con specie pioniere (*Sedo-Scleranthion).*

Sulla base di un rilievo sul posto si ritiene che il terreno debba essere assegnato al livello qualitativo "scarso" (cfr. cap. 3.2.2 e 3.4 della Guida) in ragione dei fattori limitanti costituiti contemporaneamente dalla scarsa profondità utile e dall'eccessiva frazione scheletrica. Tenuto conto delle limitazioni per la concimazione e per la gestione sancite dal decreto di protezione, si ritiene inoltre opportuna un'ulteriore detrazione al valore di reddito ai sensi del cap. 3.3.5 della Guida che, nella fattispecie, può essere fissata al 20% (analogo al valore medio di detrazione generalmente applicato alle superfici agricole poste negli spazi riservati alle acque in cui vige l'obbligo di gestione estensiva) – cfr. Tabella 4.

[17] Vollzugshilfe zur Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, UFAM, 2006

Altitudine dei terreni: 200 m.s.m.
Zona climatica: A6
Nota traffico: 4

Ascona RFD N°	Qualità del terreno	Punteggio di base	Valore di rendimento base (fr./mq)	Deduzioni pendenza (%)	Deduzione margine boschivo (%)	Altre deduzioni (%)	Valore di rendimento corretto (fr./mq)
1594	scarsa	28-49	0.405	-	-	20%	**0.324**

Tabella 4: valore di reddito del suolo in corrispondenza dell'oggetto 1573 dell'inventario federale dei prati e pascoli secchi di importanza nazionale (fondo 1594 RFD Ascona)

Tenuto conto che il valore di reddito del terreno da compensare (suoli agricoli nella ZDV) è di 0.747 fr./mq, questo significa che per il compenso reale di ogni mq di terreno agricolo posto nella ZDV sono necessari circa 2.3 mq di terreno del sedime dell'aeroporto.

I circa 2.95 ha di terreno sul fondo 1594 RFD Ascona potrebbero pertanto permettere di compensare realmente circa 12'800 mq dei circa 19'900 mq che il comune di Ascona dovrebbe compensare. Dal punto di vista finanziario ciò si potrebbe tradurre in un risparmio di circa 900'000.- fr.

Ripetiamo comunque che compete all'autorità valutare se questo tipo di operazione pianificatoria rientra tra le opzioni di compensazione reale.

4. CONCLUSIONI

La delimitazione della zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) in territorio di Ascona e Locarno, necessita di una compensazione ai sensi della LTAgr per la perdita di terreno agricolo.

La delimitazione della superficie determinante per il compenso ha incontrato difficoltà visto che nel corso degli anni gli interventi edili e di arredo che si sono succeduti nel comparto occupato dalla struttura ricettiva hanno comportato modifiche d'uso del suolo o della sua struttura o anche alla scomparsa di terreno agricolo,

Per il Comune di Ascona, in base alle decisioni dell'autorità prodotte in passato in relazione al tema del compenso agricolo, è stato comunque possibile calcolare la superficie da compensare sui fondi già occupati dalla struttura alberghiera.
In territorio di Ascona essa risulta di 19'883 mq.

Per il Comune di Locarno, invece, non essendo state prodotte in passato analoghe decisioni, è stato ritenuto che il terreno nel settore attualmente occupato dalla struttura alberghiera non debba essere compensato. Rimane evidentemente aperta la possibilità per l'autorità di stabilire altrimenti contestualmente al preavviso vincolante che verrà emesso dal CdS.
Il terreno agricolo da compensare in territorio di Locarno è stato pertanto qui valutato in 980 mq.

Nella presente perizia sono state anche ritenute due possibili opzioni di compenso reale. In ambedue i casi trattasi di ipotesi che devono essere comunque ulteriormente approfondite e validate.

Visto quanto precede, segnatamente le incognite legate alle possibilità di una compensazione reale parziale o integrale, i legislativi comunali saranno tenuti ad approvare lo stanziamento dell'intero contributo pecuniario sostitutivo che verrà deciso dal CdS nel suo preavviso vincolante, sulla scorta della presente perizia.
Contemporaneamente essi decideranno pure l'applicazione del regresso sul proprietario del fondo come da art. 11 LTAgr.

In un secondo tempo, se le citate opzioni di compenso reale (o altre opzioni che verranno presentate) potranno essere validate e realizzate entro tre anni dalla decisione d'imposizione, i Comuni avranno la possibilità di richiedere la restituzione della quota parte di contributo pecuniario, nel frattempo versato, corrispondente alla compensazione reale.

5. ALLEGATI

5.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(stato attuale dei fondi)



Figura 8: comparto ZDV – Albergo Castello del Sole, inquadramento territoriale (fonte: Misurazione Ufficiale on-line)



Figura 9: comparto ZDV – Albergo Castello del Sole, uso attuale del suolo (fonte: Misurazione Ufficiale on-line)



Figura 10: settori A2 e A3 (fondo n° 894 RFD Ascona)





Figura 11: settore A4 (fondi n° 2988 e 3001 RFD Ascona)





Figura 12: settore L1 (fondo n° 5125 RFD Locarno)



Figura 13: Settore L2 (fondo n° 5128 RFD Locarno)



Figura 14: Fondo n° 5 RFD Locarno (attuale "Settore 4A – Albergo Delta")



Figura 15: Fondo n° 1594 RFD Ascona (attuale prato secco Ex Aerodromo)

ALLEGATO 9

numero			Bellinzona
3147	fr	3	26 giugno 2019

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

CANCELLERIA COMUNALE ASCONA
Priorità Repubblica e Cantone Ticino
SW SCP NCH PB
R 04 LUG. 2019 PB
Archivio pos. num. ris.

Il Consiglio di Stato

statuendo sulla formale richiesta del 5 aprile 2019 presentata dal Municipio di Ascona per il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo nell'ambito della variante interessante i PR di Ascona e Locarno (ZDV – Albergo Castello del Sole), emana il seguente **preavviso vincolante**.

I. Ritenuto che:

a) con domanda del 5 aprile 2019, corredata dalla necessaria documentazione (Rapporto tecnico comprensivo di estratti cartografici), il Municipio di Ascona ha chiesto il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione di area agricola prevista dalla modifica del Piano regolatore che interessa i Comuni di Ascona e Locarno e, in particolare, la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) – Albergo Castello del Sole;

b) la domanda si rende necessaria per permettere ai Municipi di Ascona e Locarno di sottoporre all'adozione dei rispettivi legislativi un atto pianificatorio con l'indicazione di tutte le ripercussioni d'ordine territoriale e finanziario che comporta la diminuzione dell'area agricola prospettata con la variante menzionata. Infatti, la determinazione preventiva del contributo pecuniario permette al Municipio di chiedere al legislativo comunale, contestualmente all'adozione delle varianti, lo stanziamento del credito necessario e di formulare una proposta in merito all'esercizio del diritto di regresso sui proprietari fondiari a norma dell'art. 11 LTAgr.

c) la domanda del calcolo del compenso pecuniario è stata verificata dalla Sezione dell'agricoltura e dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Con preavviso del 17 maggio 2019, la **Sezione dell'agricoltura (SA)** ha condiviso il valore di reddito stabilito per le superfici agricole sottratte ai mappali 894, 2270, 2988, 3001 e 3007 RFD Ascona e 5128 e 5592 RFD Locarno, verificandolo sulla base alla Guida federale per la stima del valore di reddito agricolo (entrata in vigore il 1° aprile 2018). In particolare, ha ritenuto corretto il valore indicato nella relazione tecnica pari a 0.747 CHF/mq.

Il Servizio ha pure stabilito la necessità di compensare le superficie interessanti il mappale 5125 RFD Locarno ad oggi utilizzate e occupate per le attività alberghie-

re. Riconoscendo tuttavia la difficoltà nel determinare con esattezza l'estensione dell'area sottratta all'agricoltura per i motivi indicati a pagina 11 della relazione tecnica, la stessa chiede di considerare quale detrazione una superficie pari a 6'200 mq, corrispondente ai tre comparti ancora prativi, e un valore di reddito di 0.747 CHF/mq.

Le superfici ritenute da compensare da parte della SA corrispondono quindi a 19'883 mq per il territorio di Ascona, di cui 2'581 mq (nuovo accesso) in modo reale poiché appartenenti alle superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC), e 7'180 mq per quello di Locarno, per un totale di 27'063 mq.

Si ricorda che, nel caso di compensazione reale del territorio sottratto alla zona agricola, l'art.9 LTAgr chiede un apporto locale di territorio agricolo che abbia, al momento del trapasso (ossia al momento dell'approvazione governativa della variante di piano regolatore che comporta sottrazione di terreno agricolo), pari estensione e qualità agricola; solo secondariamente è possibile la compensazione con altre aree idonee all'agricoltura. Nella compensazione reale il valore di reddito agricolo del fondo addotto in compensazione dovrà quindi di principio essere pari a quello del fondo da compensare.

La Sezione dell'agricoltura ha in questo senso valutato le superfici che il Municipio propone quale compenso reale ai sensi della LTAgr, stabilendo in particolare la loro pertinenza e il valore di reddito agricolo ad essi associato.

A mente del Servizio, in base alle verifiche effettuate e riservata l'attuale appartenenza alla zona edificabile, il mappale 6204 RFD Locarno sia per tipologia che per idoneità agricola (0.747 CHF/mq) si presta per un compenso reale. Della superficie interessante il mappale 1594 RFD Ascona, invece, solamente una parte potrebbe adoperarsi per un compenso ai sensi dell'art.9 LTAgr. Si tratta dell'area corrispondente alla zona nucleo (ZP1) definita dal Decreto di protezione del prato secco Ex Aerodromo, occupante una superficie pari a 24'600 mq, il cui valore di reddito agricolo equivale a 0.324 CHF/mq. A mente del servizio non può invece essere considerato un compenso reale la superficie attribuita dal citato Decreto alla zona cuscinetto (ZP2) che presenta un valore di reddito agricolo nullo.

La **Sezione dello sviluppo territoriale** ha provveduto dal canto suo al controllo degli altri parametri che concorrono al calcolo del contributo pecuniario (art. 3 LTAgr), ha verificato il calcolo e ha proposto allo scrivente Consiglio, tramite il Dipartimento del territorio, il presente preavviso vincolante. I valori di transazione sono stati verificati sulla base dei dati dell'Ufficio statistica (USTAT).

Ai sensi dell'art.27 cifra VIII del RLst la zona agricola comprende:

a. i terreni idonei alla coltivazione agricola, segnatamente le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggiatura di prima e seconda priorità;

b. i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'attribuzione alla zona agricola delle aree proposte quale compenso reale, necessita una particolare trattazione la superficie interessata dal Decreto di protezione del prato secco Ex Aerodromo. Infatti, malgrado la gestione agricola rappresenti un presupposto necessario alla cura e al mantenimento dei valori del biotopo e, in quest'orine di idee, il comparto può rien-

trare nella categoria esposta al precedente punto b, non è automatico che, dello stesso, le aree aventi un'idoneità agricola possano essere considerate per un compenso reale.

In particolare, l'attribuzione alla zona agricola del territorio situato nei limiti del comparto C della zona speciale dell'aeroporto (ZSA), non apporta alcuna restrizione d'utilizzo supplementare rispetto a quanto già previsto dal Decreto. Inoltre, ritenuto che le prescrizioni riferite a quest'ultimo non ammettono interventi suscettibili di alterare le caratteristiche del terreno e, pertanto, non è possibile accrescerne l'idoneità agricola, l'operazione non apporta nemmeno alcun beneficio in termini qualitativi. In altre parole, l'ipotesi di attribuire alla zona agricola detta superficie non ha nessuna ripercussione in termini di sfruttamento del suolo e, per questo motivo, la proposta di compenso reale non è da ritenersi valida.

Diverso invece è il caso per la superficie facente parte del comparto B della zona speciale dell'aeroporto (ZSA). Va infatti rilevato che in un contesto dove le norme di attuazione di Piano regolatore ammettono l'edificazione all'interno di un'area pari al 20% della superficie totale, il dezonamento parziale della ZSA-B ha degli effetti concreti sul territorio. Lo stesso incide infatti, diminuendola, sulla zona edificabile totale e, di conseguenza, anche sulla superficie all'interno della quale è effettivamente possibile costruire (20% risultante). In questo senso, è ammissibile che per la parte avente un'idoneità agricola, la superficie venga considerata per il compenso reale.

Si ricorda infine che, ad ogni modo e come correttamente indicato nella Relazione tecnica, il compenso reale necessita di una variante di PR che attribuisca le rispettive superfici alla zona agricola.

Alla luce di quanto sovraesposto, la proposta di compenso formulata dal Municipio è modificata così come indicato alla cifra III del presente preavviso.

II. Considerato che:

a) giusta l'articolo 1 LTAgr, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. L'eventuale diminuzione delle aree agricole, giusta l'art. 8 LATgr, deve essere compensata dall'ente pianificante e tale compensazione deve, di principio, essere reale (art. 9 LTAgr). Quando ciò fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo;

b) il presente preavviso concerne esclusivamente l'importo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi dell'art. 10 LTAgr e non è fondato su di un esame di legalità e di opportunità delle proposte pianificatorie a cui è riferito. Tale esame sarà infatti svolto dallo scrivente Consiglio solo nell'ambito della decisione di approvazione della variante di Piano regolatore che seguirà la sua adozione da parte del legislativo comunale ai sensi della Lst. Il decreto di approvazione dell'atto pianificatorio stabilirà quindi l'entità dell'eventuale importo pecuniario corrispondente all'assetto territoriale consolidato con la decisione di approvazione;

c) il presente preavviso è vincolante per la successiva decisione, a meno che, nel frattempo, siano mutate le premesse di fatto o di diritto; esso non è impugnabile. Il Comune e ogni persona o ente che detengono un interesse legittimo potranno ri-

correre al TRAM contro la decisione di approvazione dell'atto pianificatorio, segnatamente contro il dispositivo che stabilirà il contributo pecuniario;

d) a norma dell'art. 4 RLTAgr il Comune ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto ad opere di compensazione reale (bonifiche) nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione.

III. Determinazione del contributo

a) I fattori che concorrono al calcolo del contributo sono stati accertati come segue:

aa) <u>Diminuzione del territorio agricolo</u>

aa1) Comune di Ascona: fmn 2270, 3007

- superficie sottratta alla ZA	mq	12'248
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.747
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

aa2) Comune di Ascona: fmn 894

- superficie sottratta alla ZA	mq	5'054
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.747
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

aa3) Comune di Ascona: fmn 2988, 3001

- superficie sottratta alla ZA	mq	2'581
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.747
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

aa4) Comune di Locarno: fmn 5125

- superficie sottratta alla ZA	mq	6'200
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.747
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

aa5) Comune di Locarno: fmn 5128, 5592

- superficie sottratta alla ZA	mq	980
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.747
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

ab) <u>Apporti al territorio agricolo</u>

ab1) Comune di Ascona: fmn 1594

- superficie attribuita alla ZA	mq	12'840
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.324
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	>1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		95

ab2) Comune di Locarno: fmn 6204

- superficie attribuita alla ZA	mq	7'150

- valore di reddito agricolo CHF/mq 0.747
- valore commerciale o di transazione CHF/mq >1200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr 95

b) Calcolo del contributo

Ascona

	Identificazione fondi	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo CHF/mq	C Coefficiente art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC fr.	Contributo pecuniario fr.
Riduzioni	aa1	12248	0.747	95	869'179	
	aa2	5054	0.747	95	358'657	
	aa3	2581	0.747	95	183'161	
Tot. riduzioni		19883			1'410'997	- 1'410'997
Apporti	ab1	12840	0.324	95	395'215	
Tot. Apporti					395'215	-395'215
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						1'015'782
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						
Contributo pecuniario netto						**1'015'782**

Locarno

	Identificazione fondi	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo CHF/mq	C Coefficiente art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC fr.	Contributo pecuniario fr.
Riduzioni	aa4	6200	0.747	95	439'983	
	aa5	980	0.747	95	69'546	
Tot. riduzioni		7180			509'529	509'529
Apporti	ab2	7150	0.747	95	507'400	
Tot. Apporti					507'400	-507'400
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						2'129
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						15%
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)						319.34
Contributo pecuniario netto						**1'810**

IV. Dispositivo

Per tutti i motivi generali e particolari che precedono;

considerati i dati sopra esposti;

richiamati la Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr) del 19 dicembre 1989, il relativo Regolamento di applicazione del 9 giugno 1998, la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e la Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966 (LPAmm);

su proposta del Dipartimento del territorio;

formula il seguente

preavviso:

1. Il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla proposta di variante interessante i PR di Ascona e Locarno (ZDV – Albergo Castello del Sole) è di CHF1'017'592.- di cui CHF1'015'782.- per il Comune di Ascona e CHF1'810.- per il Comune di Locarno.

2. Il presente preavviso vincolante sarà formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione ai sensi della Lst della variante di piano regolatore dei Comuni di Locarno e Ascona.

3. Intimazione:
   - Municipio del Comune di Ascona, 6612 Ascona
   - Municipio del Comune di Locarno, 6600 Locarno
   - Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)
   - Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch)

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente: Il Cancelliere:

Christian Vitta Arnoldo Coduri

ALLEGATO 10

CENTOVENTITRÉ • STUDIO LEGALE

avv. dr Lorenzo Anastasi
avv. Flavio Canonica, MAES*
avv. Lorenza Ponti Broggini*
*iscritti nel registro degli
avvocati del Cantone Ticino

Memorandum

Da	Centoventitré studio legale
A:	Terreni alla Maggia SA
Oggetto:	Variante congiunta piani regolatori di Ascona e Locarno (approvate dai rispettivi municipi il 14.2, rispettivamente il 7.3.2017): Nuova ZDV - Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri - Variante di Piano regolatore nei Comuni di Ascona e Locarno (in fase di adozione da parte del Consiglio comunale di Ascona) Compensazione zona agricola
Data:	Lugano, 9. aprile 2019

CH – 6901 Lugano
Corso Elvezia 7
C.P. 5414

Tel. +4191 922 06 45
Fax +4191 922 06 46

info@centoventitre.ch

I. BASI LEGALI

- Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100)
- Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST; RL 701.110)
- Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 (LTAgr; RL 901.200)
- Regolamento della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 9 giugno 1998 (RLTAgr; RL 901.210)

II. FATTISPECIE

1. La variante in oggetto prevede di assegnare il comparto territoriale che attualmente ospita l'Albergo Castello del Sole) alla zona ZDV. Prevede inoltre di riservare una fascia lunga e stretta di terreno alla realizzazione di un viale d'accesso al suddetto comparto. L'istoriato e l'attuale statuto pianificatorio sono descritti nel parere legale 2 luglio 2013 (avv. Flavio Canonica), paragrafi 5 e segg. È qui sufficiente rilevare che l'attuale comparto non è formalmente assegnato alla zona agricola, circostanza di cui occorrerà tenere conto nella determinazione / quantificazione di un eventuale contributo di compensazione agricolo.

III. QUESITI GIURIDICI

2. La variante di piano regolatore in fase di adozione nei comuni di Ascona e Locarno genera un obbligo di compensazione agricola?
3. Chi è debitore di un'eventuale compensazione pecuniaria?
4. Nella misura in cui debitore fosse l'Ente pianificante (comuni di Ascona e Locarno), con quali modalità TMA potrà garantire / indennizzare la suddetta compensazione pecuniaria?

IV. DIRITTO

A. Vantaggio pianificatorio e Compensazione agricola

5. La variante di PR in oggetto incrementa il potenziale edificatorio dei fondi coinvolti. Il vantaggio pianificatorio ritratto è per principio oggetto di compensazione economica in base alla legislazione cantonale in materia di sviluppo territoriale.[1]

6. Tema di questo parere legale **non** è la compensazione del vantaggio pianificatorio (CompVP), ma la cosiddetta compensazione agricola (in seguito: CompAgr), ovvero la compensazione **pecuniaria** prevista dalla legislazione ticinese in materia di conservazione del territorio agricolo, a seguito della riduzione del territorio agricolo.

7. La CompVP e la CompAgr sono comunque grandezze **interdipendenti.**[2] L'importo eventualmente versato quale CompAgr riduce l'importo eventualmente dovuto quale CompVP: eventuali *maggiori* oneri a titolo di compensazione agricola comportano minori oneri a titolo di CompVP.

8. Scopo di questo breve parere è illustrare le basi legali che orientano la compensazione agricola pecuniaria, ovvero nell'ipotesi (qui non ulteriormente indagata) in cui una compensazione reale (con superfici agricole equivalenti sotto il profilo quantitativo e qualitativo) **non** entri in considerazione.

B. Compensazione agricola

9. Secondo l'art. 1 cpv. 1 LTAgr "il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura.

10. Secondo l'art. 10 cpv. 1 LTAgr, "Qualora la compensazione reale fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo."

---

[1] Art. 92 cpv. 1 LST.

[2] Art. 99 cpv. 3 LST (titolo: rapporto con altri tributi): *Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è detratto dal plusvalore.*

11. L'importo del contributo sostitutivo è compreso tra un minimo di venti e un massimo di cento volte il *valore di reddito agricolo* del fondo da compensare.

12. Il contributo viene stabilito dal Consiglio di Stato (art. 21 RLTAgr), che per la determinazione del *valore di reddito agricolo* si avvale del preavviso della Sezione dell'agricoltura.

13. Debitore del contributo di compensazione è l'Ente pianificante (art. 8 LTAgr), non direttamente il proprietario del fondo.

14. La legge (art. 11 cpv. 1 LTAgr) conferisce però all'ente pianificante un diritto di regresso parziale nei confronti del proprietario, fino a concorrenza della metà del contributo versato.

15. Si pone la questione di sapere se TMA (in qualità di proprietaria beneficiaria della misura pianificatoria in oggetto) d'un lato, e i comuni di Ascona e Locarno (individualmente) dall'altro (in qualità di Enti pianificanti) possono perfezionare un contratto di diritto pubblico / amministrativo in cui TMA si impegni ad assumere a suo carico l'intero contributo di compensazione agricola (Contr.Comp.Agr.) che l'autorità cantonale competente (Consiglio di Stato) avrà eventualmente posto carico dei singoli comuni.

16. I contratti di diritto pubblico / amministrativo costituiscono un'inflessione al principio di legalità ma sono largamente ammessi dalla dottrina e dalla giurisprudenza.[3]

17. La legge deve prevedere o comunque non escludere espressamente la possibilità del contratto di diritto amministrativo. Un'espressa delega contenuta nella legge non è per contro necessaria. tra lo Stato e il privato. Il contratto di diritto amministrativo non è ammissibile se conformemente allo scopo della legge, il rapporto tra Stato e privato deve essere disciplinato tramite decisione amministrativa.

---

[3] cfr. da ultimo DTF 136 I 142 pag. 147, consid. 4.1.: Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist heute als Handlungsform des Verwaltungsrechts anerkannt und weit verbreitet. Um zu vermeiden, dass das Legalitätsprinzip ausgehöhlt wird, müssen zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Zunächst muss eine kompetenzgemäss erlassene Rechtsnorm den Vertrag vorsehen, dafür Raum lassen oder ihn jedenfalls nicht ausdrücklich ausschliessen; eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung ist nicht erforderlich.

Inoltre, il contratto di diritto amministrativo deve costituire nello specifico lo strumento più indicato, ad esempio allorquando lo Stato intende assicurarsi prestazioni alle quali non potrebbe costringere il privato (cfr. Adelio Scolari, Diritto amministrativo, parte generale, II[a] edizione, Cadenazzo 2002, N. 923 segg.; cfr. anche René Wiederkehr / Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Berna 2012, volume 1, N. 2964 segg.).

18. Il contratto di diritto amministrativo può dunque essere perfezionato anche se nessuna norma di legge lo prevede espressamente; la parte / privato può inoltre essere tenuta a delle prestazioni alle quali l'autorità non potrebbe astringerla mediante decisione amministrativa. Le prestazioni contrattuali devono però essere in ogni caso riconducibile ad una base legale (DTF 136 136 I 142 pag. 147, consid. 4.2.). Ciò vale in particolar modo in materia di tributi pubblici. La parte può contrattualmente impegnarsi a versare un contributo superiore a quello previsto dalla (specifica) legge, a condizione che l'onere non sia complessivamente né minore, né maggiore di quello previsto dalla legge.[4]

19. In concreto, la LTAgr non vieta, né esclude espressamente che il proprietario del fondo[5] perfezioni con l'Ente pianificante[6] un contratto di diritto amministrativo in qui questi si impegni ad assumere a proprio carico sia la quota del contributo compensativo a suo carico che la quota a carico dell'Ente pianificante, ovvero una quota complessivamente superiore a quella che la LTAgr imporrebbe a suo carico. Un eventuale contratto sarebbe del resto compatibile con lo scopo della LTAgr che mira a conservare il territorio agricolo ed in particolare a creare un fondo

---

[4] DTF 136 I 142 pag. 147, consid. 4.2: In besonderen Fällen kann ein verwaltungsrechtlicher Vertrag somit auch dann abgeschlossen werden, wenn keine Norm ausdrücklich dazu ermächtigt, und es darf eine Vertragspartei auch zu Leistungen verpflichtet werden, die ihr die Behörde mittels Verfügung nicht auferlegen könnte; doch müssen die vertraglich vereinbarten Leistungen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen (Urteil 1A.266/2005 vom 13. März 2006, in: URP 2006 S. 361 E. 2.4 und 2.5; vgl. auch GEORG MÜLLER, a.a.O. S., 30 ff.). Das gilt im Hinblick auf das Legalitätsprinzip im Abgaberecht umso mehr, wenn der Vertrag die Entrichtung öffentlicher Abgaben regelt (Urteil des Bundesgerichts 2A.414/2006 vom 19. März 2008 E. 8.3).
In Bezug auf Erschliessungsabgaben erscheint es zulässig, wenn Private gegenüber einer Gemeinde auf dem Vertragsweg einen höheren Beitragssatz akzeptieren als im kommunalen Reglement vorgesehen, solange sie gesamthaft nicht mehr als den voraussichtlichen Gesamtaufwand der Erschliessung übernehmen. Im Übrigen erachten Rechtsprechung und Lehre verwaltungsrechtliche Verträge über die Abgabepflicht im Hinblick auf die Erschliessung von Bauland grundsätzlich als zulässig, sofern damit keine eigentliche Abgabevergünstigung bezweckt wird [...].

[5] Cfr. art. 11 cpv. 1 LTAgr.

[6] Cfr. art. 11 cpv. 1 LTAgr.

cantonale per la gestione dei contributi pecuniari / sostitutivi. D'altra parte, gli Enti pianificanti non potrebbero al proprietario l'intero contributo[7] mediante decisione amministrativa, in quanto la base legale è sufficiente solo per prelevarne metà.

20. Infine, tenuto conto che l'importo del contributo (quantomeno della quota parte del 50% per legge a carico del proprietario) può essere dedotto da quello del contributo a compensazione del vantaggio pianificatorio, il proprietario non è complessivamente sottoposto ad un prelievo maggiore. Può qui rimanere indecisa la questione di sapere se dal vantaggio pianificatorio possa essere dedotta anche la quota parte (del 50%) che il proprietario versa all'Ente pianificante.

21. In simili circostanze, il contratto di diritto amministrativo appare dunque lo strumento più indicato per impegnare TMA (in qualità di proprietaria beneficiaria della misura pianificatoria in oggetto) ad assumere a suo carico l'intero contributo di compensazione agricola (Contr.Comp.Agr.) che l'autorità cantonale competente (Consiglio di Stato) avrà eventualmente posto carico dei comuni di Ascona e Locarno. In quest'ordine di idee appare logico che TMA versi direttamente all'apposito Fondo cantonale (art. 1 RLTAgr) l'importo che il Consiglio di Stato avrà (eventualmente) determinato.

V. RISPOSTE AI QUESITI

22. La variante di piano regolatore in fase di adozione nei comuni di Ascona e Locarno genera un obbligo di compensazione agricola?

→ Sì, nella misura in cui una compensazione reale non entra in considerazione, è dovuto un contributo pecuniario di compensazione (art. 10 LTAgr).

23. Chi è debitore di un'eventuale compensazione pecuniaria?

→ Debitore del tributo è l'ente pianificante (art. 8 LTAgr), ovvero in concreto i comuni di Ascona e une di Locarno. Ogni comune è debitore solo nella misura della diminuzione di superfici agricole nel suo comprensorio. I comuni di Ascona e Locarno hanno un diritto di regresso nei confronti della proprietà (ovvero di

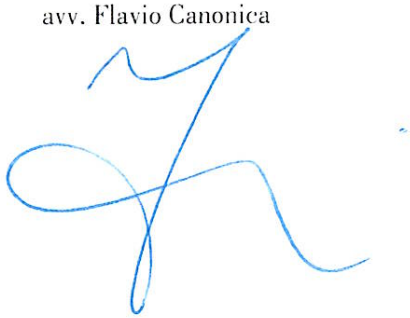
[7] Giusta l'art. 11 LTAgr.

TMA), ma solo fino a concorrenza di una quota della metà del contributo versato dal singolo comune.

24. Nella misura in cui debitore fosse l'Ente pianificante (comuni di Ascona e Locarno), con quali modalità TMA potrà garantire / indennizzare la suddetta compensazione pecuniaria?

→TMA (in qualità di proprietaria beneficiaria della misura pianificatoria in oggetto) d'un lato, e i comuni di Ascona e Locarno (individualmente) dall'altro (in qualità di Enti pianificanti) possono perfezionare un **contratto di diritto pubblico / amministrativo** in cui TMA si impegni ad assumere a suo carico l'intero contributo di compensazione agricola (giusta l'art. 11 LTAgr.) che l'autorità cantonale competente (Consiglio di Stato) avrà eventualmente posto carico dei singoli comuni. A nostro avviso, le parti potranno anche pattuire che TMA potrà liberarsi dagli impegni contrattuali versando il suddetto contributo direttamente al Fondo cantonale giusta (art. 13 cpv. 2 LTAgr). Il contributo sarà esigibile solo alla crescita in giudicato della variante di PR. Occorrerà stabilire un meccanismo di recesso nella (negata ipotesi) in cui il Consiglio di Stato (o il Tribunale cantonale amministrativo) non approvino (in tutto o in parte) la variante di PR.

avv. Flavio Canonica



ALLEGATO 11

Lugano - Ponte Tresa - Zürich
Valutazioni immobiliari & Consulenze immobiliari
Via la Piana 12, CH-6900 Lugano
www.bruelhart-partners.ch

Brülhart & PARTNERS
Valutazioni e consulenze immobiliari

Determinazione del plusvalore

(LST del 13.11.1996 e LPT 01.01.2016)

E 14 MAG. 2020



Città di Locarno *divisione urbanistica e infrastrutture*

Locarno particella numero 5125
Castello del Sole, Via Muraccio 142, CH-6612 Ascona
Rapporto B&P SA nr. 15.150

Committente:
Città di Locarno, Edilizia Privata
Via alla Morettina 9, casella postale
CH-6601 Locarno

Mandante:
Brülhart & Partners SA
Reparto valutazioni e consulenze
Via la Piana 12
CH-6988 Ponte Tresa

Mandato del: 20.03.2019

Data di redazione: 02.12.2019-19.02.2020

Lugano - Ponte Tresa - Zürich
Valutazioni immobiliari & Consulenze immobiliari
Via la Piana 12, CH-6900 Lugano
www.bruelhart-partners.ch

Mandato

Nel presente mandato si tratta di determinare per il Municipio di Locarno il plusvalore immobiliare ai sensi della legge federale LST del 21.06.2011, a seguito di approvazione di una zona non pianificata a nuova zona pianificata ZDV del piano regolatore del comune di Locarno. Il mandato basa sulla situazione dell'albergo Castello del Sole *****, in esercizio ed esistente da lunga data. L'ultima base di piano regolatore conosciuta e a noi consegnata è la versione del 07.07.1978, a confronto con la situazione pianificatoria risolutiva con la nuova zona di piano regolatore congiunto tra Locarno ed Ascona con la versione del 13.06.2018 per il comparto "ZDV". Il comune di Locarno segue pertanto la richiesta del cantone e cioè quella di elaborare un piano regolatore congiunto con Ascona e definire ufficialmente la zona dove si trova allocato l'albergo Castello del Sole. La particella numero 5125 RFD Locarno finora non era stata assegnata ufficialmente ad una zona di pianificazione. Le costruzioni presenti da lunga data assumono, in accordo con le parti, un diritto acquisito su permesso speciale.
Definiti i parametri di calcolo, procediamo ad elaborare il valore di mercato della proprietà su base di un valore di reddito alberghiero e controlliamo le variazioni SUL e le variazioni delle volumetrie.
In data 04.03.2020 abbiamo ricevuto un'ulteriore richiesta per definire valori per edificazioni future non meglio specificate, rispettivamente massima edificabilità futura. In risposta alle lettere del Municipio di Locarno, inoltriamo risposta in data 13.03.2020 circa informando sulla difficoltà ad elaborare un tale rapporto motivandolo debitamente. In data 03.04.2020 abbiamo ricevuto risposta da parte del Municipio di Locarno di indicare quindi il valore metrico sul costruito attualmente e il valore metrico riferito al plusvalore. Nel presente rapporto viene pertanto dato seguito anche a questa ulteriore richiesta.

Il mandato si appoggia sulle basi legali elencati e seguenti documenti:

- La lettera di incarico da parte della sezione pianificazione e edilizia privata (Municipio di Locarno), 1 A4 del 21.03.2019
- Relazione Castello del Sole e terreni alla Maggia, del 30.08.2016 con 44 pagine e allegati
- Il vecchio piano delle zone in vigore, 3 pagine fotocopie A4 a colori
- La nuova variante di piano regolatore-piano di indirizzo zona ZDV Ascona-Locarno del 13.06.2018 con 18 pagine e allegati
- Le planimetrie A3 colorate della variante del PR, zone e traffico del 23.01.2017
- La cartina A3 estratto della zona di pericolo naturale
- Le NAPR del PR di Locarno esistenti con 17 pagine
- La planimetria catastale
- L'estratto registro fondiario delle particelle interessate, specifica la numero 5125 e circostanti
- La legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) stato 01.01.2016
- La legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21.06.2011
- La legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13.11.1996
- La tabella A4 colorata in blu con l'elenco dei criteri divisi per cantoni (EspaceSuisse) stato 15.02.2019
- Il descrittivo di dettaglio della LST, Canton Ticino, esposto in internet per (EspaceSuisse), stato 15.02.2019
- Corso SIREA, Mehrwertausgleich, 22.08.2017
- E-Mail del comune di Locarno per seduta municipale del 26.11.2019 per risoluzione municipale, datata 28.11.2019
- Mail comune di Ascona: 1 pagina A4 del 19.02.2020 con suddivisione superfici comuni tra Ascona e Locarno
- Lettera Municipio Locarno di richiesta per ulteriore elaborazione per scenari futuri, data 04.03.2020
- Lettera di risposta Brülhart & Partners SA, data 13.03.2020
- Lettera Municipio di Locarno con variante di richiesta, data 03.04.2020

Criteri di assunzioni/scenari per lo svolgimento del mandato:

Nello svolgimento consueto per la definizione del plusvalore, di norma si opera su una particella definita all'interno del comprensorio comunale e di norma succede che la situazione iniziale di partenza e la situazione finale del piano regolatore (PR), siano ben definiti da parametri delle NAPR dei due piani regolatori.
Vale a dire che in un primo passo procediamo alla verifica sul piano puro della pianificazione territoriale per comprendere la variazione delle volumetrie e della rispettiva superficie utile lorda (SUL). Andremo pertanto a comprendere se la variazione presenta una maggiorazione oltre 0.2 IS. e 1.5 IE. per definire se vi sia presenza di "vantaggio rilevante" ai sensi della legge (cfr. Art. 94 LST).
In un secondo passo, dato che la mera SUL nell'ambito alberghiero non porta automaticamente ad un aumento di valore, a meno che si tramuta in aumento diretto di camere, andremo a calcolare il valore di mercato sulla base finanziaria-gestionale con i rispettivi flussi di cassa.
Lo scatto del plusvalore avviene, secondo la legge, al momento della realizzazione (vendita) oppure al momento della domanda di costruzione/licenza.
La procedura prevede secondo articolo 95 LST che si applichi la legge sulla stima ufficiale del 13.11.1996 che prevede la definizione del "valore venale", vale a dire del "valore di mercato" (sinonimo). Riprendiamo la definizione di valore di mercato secondo gli standard Svizzeri (SVS), Europei (EVS) e Internazionali (IVS).

Nel presente caso è data invece una situazione un poco particolare **per tre aspetti**:

Il primo aspetto è una sovrapposizione di due comuni in quanto l'albergo in esercizio opera su un gruppo di particelle poste sia in territorio comunale di Locarno che di Ascona. La sua divisione del plusvalore necessita di alcune interpretazioni.
> Viene da parte nostra posto l'interrogativo giuridico se la ripartizione del plusvalore vada eseguita sul criterio della ripartizione per superficie edificabile (SE) oppure diviso per superficie utile lorda (SUL). Siccome il futuro IS di 0.6 vale per entrambi i comuni, fa stato la superficie edificabile (SE) che corrisponde anche al caso normale. Si potrebbe ora porre la domanda su quale parte avvenga la maggior cifra d'affari e quindi si debba allocare maggior valore. Nel caso dove entrambi i comuni hanno per la zona ZDV lo stesso indice di sfruttamento (0.6) ed entrambi, la ripartizione superficie (vale a dire 59.65% Ascona e 40.35% Locarno) con rispettivamente 41'243 m2 superficie edificabile contro 27'903 m2 edificabili (vedi allegato 8 "Computo superfici e indici" Arch. Pisoni del 05.04.2019; nella variante PR, allegato 5, a pag. 14 è errata la somma delle superfici), ***si procede per il criterio di divisione per superficie che equivale a SUL in quanto hanno lo stesso indice di sfruttamento.*** Il comune di Ascona a nome dei due comuni informa per mail del 19.02.2020 (vedi allegato), di aver fissato una suddivisione di 40% per Locarno e 60% per Ascona. Non viene quindi osservato e quantificato il luogo dove viene prodotta maggior cifra d'affari. Questo proprio perché un albergo a 5 stelle, per poter avere e mantenere il numero di stelle (la qualità ricettiva), necessità di una serie di servizi minimi da mantenere all'interno della sua struttura. Evidentemente le singole componenti rendono in modo differenziato fino anche a non rendere, ma sono tutte necessarie all'esercizio complessivo. La loro allocazione geografica non viene pertanto considerata, cioè incurante se si trovano sul territorio di Locarno oppure ad Ascona.
Viene pure modificato l'approccio del valore attraverso la SUL in quanto ci troviamo davanti ad un albergo (oggetto speciale commerciale) che elabora la sua cifra d'affari sulla base di un esercizio (Betreiberliegenschaft) e non sulla locazione di puri metri quadrati abitabili affittati con normale contratto di locazione.

Il secondo aspetto è la particolare situazione dove il piano regolatore originale parte da una situazione di "fuori zona" a cospetto di una situazione odierna (variante nuova) di terreno in zona edificabile con destinazione vincolata alberghiera (ZDV) finora mai entrata in vigore. Nel frattempo, dal 1974 a oggi, sono state tuttavia concesse, sulla base della legge federale di pianificazione (LPT), eccezioni e concessioni di licenza al di fuori della zona edificabile. L'ultimo piano regolatore approvato risale, secondo informazione del Municipio di Locarno, all'anno 1978. La zona dove si trova l'albergo, è sempre rimasta al di fuori delle zone edificabili. Da oltre mezzo secolo viene svolta l'attività alberghiera sul sedime di proprietà dell'albergo Castello del Sole con regolari tappe di ampliamento che hanno trovato concessioni nel corso dei decenni.

Viene da parte nostra posto l'interrogativo giuridico se partire con la situazione di partenza dal piano fuori zona oppure dalla situazione "edificazioni concesse fuori zona come eccezioni". La differenza sta che nel nuovo azzonamento "Neueinzonung" l'aliquota è del 30% e nel caso dell'aumento di indici "Aufzonung" l'aliquota è del 20%.
>A seguito della presa di posizione del Municipio di Locarno e di Ascona, viene definito che il momento di partenza del PR sia l'anno 1987. Questo anche perché cerchiamo di collimare tra i due comuni la stessa data di partenza e cerchiamo di partire altresì con lo stesso momento dove esiste anche la documentale contabile da parte della proprietà. Viene inoltre definito da parte del Municipio di Locarno e di Ascona (vedi mail del 19.02.2020 in allegato-comune accordo) che si tratta di nuova zona edificabile ma con fabbricati esistenti da tempo, quindi con aliquota al 20%.

La nuova zona di PR verrà definita "ZDV" (vedi cartina variante A3 allegata), ovvero zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, soggetto a piano di quartiere obbligatorio. Per la definizione di valori di alberghi è best practice in Svizzera eseguire la valutazione con il metodo DCF, seguendo di regola tre anni di storico e almeno due anni di proiezione futura. Per il punto di partenza del calcolo del valore di mercato viene indicato, in accordo con il Municipio di Locarno, l'anno 1987. Siccome qui abbiamo lo storico, eseguiamo due calcoli. Una media ponderata di 5 anni (1987-1991) e poi 10 anni (2006 a 2015) e una media normale.

Nel terzo aspetto ci troviamo davanti ad una situazione di volontà da parte del proprietario del sedime, vedasi documento "relazione Castello del Sole e terreni alla Maggia", dove vige la volontà di partire con l'investimento da oggi al 2025/2030 per importanti somme nell'immobile in modo tale da ottenere maggiori redditi e quindi maggior valore di mercato. Da informazioni da parte del proprietario, signor Anda, in data 06.08.2019, il progetto slitta perlomeno, in linea con approvazione del PR, verrà adattato in futuro a seconda dell'andamento economico turistico cantonale e regionale. Lui prevede un ridimensionamento e una posticipazione in rispetto allo studio ricevuto. Non ci è stata data nessuna ulteriore informazione.
Viene da parte nostra posto l'interrogativo se calcolare il plusvalore (a fine progetto quindi 2025) ma con valenza della prima licenza edilizia prossima cresciuta in giudicato, oppure con il conto economico e budget odierno (valore odierno), rispettivamente con la data dell'ultima licenza rilasciata.

> In accordo con il Municipio di Locarno, viene data l'informazione di procedere alla definizione del momento con la licenza ultima del 2006 e di non curare il potenziale del futuro ipotetico progetto (2025-2035). Considerato che nel settore del logement e della gastronomia gli utili possono variare di molto da anno in anno, viene preso un accordo di considerare un periodo di osservazione dal 2006 al 2016 e di considerare la media normale aritmetica con Free Cash Flow per determinare il valore di mercato.

Il plusvalore quindi è dato da una situazione giuridica precedentemente in essere (NAPR e uso effettivo) e una situazione da nuova pianificazione. Il vincolo di destinazione, da quanto risulta dalla documentazione ricevuta, rimane invariato nel passaggio da NAPR precedenti a NAPR nuovi.

Il plusvalore avviene secondo Art. 93 LST e la sua esigibilità secondo Art. 97. Quindi con cambio di zona oppure aumento di indici IS e la sua esigibilità al momento della vendita oppure al momento della costruzione (licenza edilizia). La legge parla qui di vantaggi rilevanti. Il comune di Locarno definisce ed informa il valutatore di tener conto della situazione di aumento degli indici edificatori quindi secondo Art. 94 con la quota del 20%.

Ubicazione dell'oggetto:

La struttura edilizia presente è composta oggi da un albergo 5 stelle perfettamente funzionante ed in essere da molti anni come si evince da documentazione ricevuta e allegata. La zona di utilizzo del nuovo piano regolatore rafforza la volontà di continuare con lo scopo di questo tipo di esercizio e da parte del proprietario, in questo ambito alberghiero, congiunto alla collaborazione di avvicinare esperienze di agro-turismo e albergo sulle particelle seguenti:

Locarno: mappale nr. 1, 4, 5, 5125, 5128, 5592.

Rientra nell'area "edificabile ZDV" **la particella nr. 5125** per la parte di Locarno quindi di nostra pertinenza.

Organizzazione della particella e del concetto alberghiero:

Nell'anno 1850 troviamo un insediamento di una prima locanda sul terreno. La stessa è stata ampliata negli anni 1939, 1957 e nel 1969. Nel 1992 è stato eseguito un ulteriore importante ampliamento e infine ancora nel 2001 e un'ultima dal 2006 al 2008. Secondo la documentazione "relazione del Castello del sole 2025", il documento prevede ulteriori ampliamenti con 4 tappe da oggi all'anno 2025 circa (vedasi documenti allegati). Da indicazioni del documento, pagina 9/44, si prevede di portare la superficie utile lorda (SUL) a 40'000 m2 con un aumento dei servizi e dei posti letto. Lo scenario del progetto di edificazione delle tappe basa sullo sfruttamento massimo dei due terreni, Locarno e Ascona secondo il nuovo piano regolatore. Le rispettive date delle tappe sono descritte nel relativo allegato 6. Il progetto verrà, secondo informazioni del proprietario, tuttavia ridimensionato e spostato nel tempo a seconda dell'entrata in vigore del nuovo PR, dell'andamento economico regionale e settoriale.

Ripartizione delle superfici / destinazioni superfici:

Secondo la legge sullo sviluppo territoriale (LST), Articolo 94, sono previsti contributi del 30% del plusvalore nei casi di assegnazione di terreni alla zona edificabile e del 20% del plusvalore nei casi di modifica dei soli indici edificatori. In accordo con UTC di Locarno abbiamo quindi richiesto la fornitura delle superfici suddivise per queste due categorie:

nuove superfici > azzonamento	>	100%, vedi decisione municipale del 26.11.2019
superfici con modifica degli indici	>	0%

SUL 1987 = 5'450 m2
SUL 2006 = 11'110 m2
Variazione = + 5'660 m2 > ben oltre il 0.2 di aumento IS

Volumetria SIA 416 1987 = 45'800 m3
Volumetria SIA 416 2006 = 81'400 m3
Variazione = 35'600 m3

Fonte: A4, Arch. Fiorenzo Tresoldi, 28.08.2019

La ripartizione del plusvalore di norma avviene attraverso il metodo residuale oppure con il metodo della classe di posizione. Nello specifico in entrambi i casi si assegnerebbe un valore unico al terreno. Le basi per i metodi qui descritti sono il reddito, rispettivamente il valore di reddito.
La particolarità nel caso presente sta nella ripartizione del plusvalore tra due comuni. Nella prassi normale il fondo ha un importo di plusvalore unico spettante al comune del fondo.

Nel caso di suddivisone tra due comuni ci poniamo la domanda per la divisibilità del valore che potrebbe venir diviso per la superficie edificabile oppure per la ripartizione secondo la SUL effettiva allocata. Da analisi sul mercato svizzero, siccome l'indice di sfruttamento è identico, calcoliamo di regola il plusvalore su sfruttamento teorico possibile, con l'uso alberghiero e suddiviso poi per le rispettive superfici edificabili (SE).
Nel caso qui specifico, il **piano regolatore vincola la zona all'uso alberghiero** e la proprietà esprime la volontà della continuazione attraverso il progetto 2025. Il valore di mercato, per questo tipo di stabile (albergo), avviene tramite il suo valore di reddito osservando periodi contabili, definendo il Free cash flow (DCF) e attualizzando il risultato si ottiene il valore di mercato.

Dati di mercato e documentazione

Riferimenti

Per la definizione di dati di mercato, il nostro reparto economic research si appoggia sulle seguenti fonti:
- Libro ProperTI Market Study 2018 e 2019, economic research, Brülhart & Partners SA, Lugano
- Dati statistici della Fahrländer Partners SA, Zurigo
- Banca dati ed esperienza del reparto valutazioni immobiliari, Brülhart & Partners SA, Lugano
- Ricerche in internet (dati in offerta)
- Visita sul posto da parte della Brülhart & Partners SA
- Statistiche del settore alberghiero svizzero e Ticino e esperienze con analisi di altri simili alberghi in Ticino.

Nozioni sulle divisioni delle superfici e dei valori

Per quanto concerne l'organizzazione e la lettura delle superfici, facciamo riferimento ai seguenti testi:
- Norma SIA SN 416, superfici e volumi, 2003
- D-0165 Indici nel management Immobiliare, SVIT-SIA
- Fa stato in particolare la superficie edificabile ufficiale da estratto registro fondiario aggiornate e allegato

I rispettivi valori sono stati elaborato sulla base di scenari di calcolo DCF dell'oggetto speciale alberghiero-gastro Hotel Castello del Sole ***** con relativa documentazione contabile alberghiera per i due periodi di riferimento, cioè iniziale e finale, consegnataci da parte del proprietario.

Indici per affitti / momento rilevante per i scenari

Per la definizione degli introiti fa stato la tabella DCF dei due scenari di calcolo. Con la riunione tecnica, presente il Municipio di Locarno e il proprietario, sono state decise le date e periodi di osservazione, rispettivamente i documenti contabili da fornire nonché il metodo di ponderazione (media normale e media ponderata) dei periodi contabili.

I nostri calcoli riprendono la situazione dell'entrata in vigore del PR con 1987 e lo scenario dell'ultima licenza con l'anno 2006. Il cliente fornisce i rispettivi conteggi contabili su periodi tra 5 e 10 anni di osservazione. In accordo con le parti, come da mail del 19.02.2020, procediamo con la media.

I valori rilevati e calcolati, secondo schema riassuntivo allegato, basano sulla contabilità effettiva ricevuta da parte del proprietario dell'albergo. Alla base del calcolo si definisce il free cash flow (FCF).

Valore di mercato complessivo 1987 = 30'865'964.- (media anni senza attivi fissi)

Valore di mercato complessivo 2006 = 42'486'593.- (media anni senza attivi fissi)

Plusvalore con calcolo della media aritmetica = 11'620'630.-

Tassa applicata da Locarno 20% = CHF 2'324'126.-

* vedi mail del municipio di Ascona del 19.02.2020 (di comune accordo tra Ascona e Locarno)

Indici richiesti da parte del comune di Locarno

Con la lettera municipale con data 03.04.2020, il Municipio di Locarno richiede di includere nel rapporto di plusvalore anche due indici specifici e più precisamente il valore al m2 del costruito attualmente e il valore al m2 riferito al plusvalore.

m2 SUL di riferimento = 11'110 m2, anno 2006, invariato a oggi, dato ottenuto da documento architetto, vedi allegati

Valore del costruito = come valore del costruito, intendiamo il valore di mercato, situazione 2006 = CHF 42'487'000.- / 11'110 m2 = 3'824.-/m2

Valore del plusvalore al m2 = 2'324'000.- arrotondato / 11'110 m2 = 209.18 CHF/m2

Conclusioni

Il presente caso, data la sua complessità dal punto di vista della pianificazione del territorio (PR congiunto in corso), la sua ampiezza del sedime, il suo posizionamento su due comuni, la sua continua espansione delle strutture negli anni, le ingenti somme spese finora nella struttura e il suo uso come oggetto speciale alberghiero, le licenze edilizie ottenute in regime di eccezioni a norma della LPT, pone certamente maggior sfide e difficoltà in rispetto ad un caso normale come per esempio per una casa uni- o plurifamiliare oppure un terreno nel determinare il plusvalore.
Nell'analisi del caso non ho trovato giurisprudenze su un caso così complesso. Questo viene confermato anche da parte del legale del proprietario del fondo e dei due segretari comunali Avv. Gerosa (Locarno) e Avv. Bernasconi (Ascona). Per la definizione dei parametri, sono state tenute riunioni con il proprietario e il Municipio di Locarno, attenendoci il più possibile alle leggi federali, cantonali e alle NAPR comunali.

Abbiamo steso questo rapporto in modo imparziale, senza aver subito pressioni o influenze da nessuna delle parti e non sono presenti conflitti d'interesse né con il proprietario del sedime né con il comune di Locarno.

Il presente documento verrà steso in tre copie cartacee.

Lugano - Ponte Tresa - Zürich
Valutazioni immobiliari & Consulenze immobiliari
Via la Piana 12, CH-6900 Lugano
www.bruelhart-partners.ch

Brülhart & PARTNERS
Valutazioni e consulenze immobiliari

Ringraziamo il comune di Locarno per questo mandato e cogliamo l'occasione di porgere un cordiale saluto.

Ponte Tresa, il 28.04.2020

Brülhart & Partners SA, Sig. Pascal Brülhart

Allegati:

1. Estratto registro fondiario delle particelle interessate, specifica la numero 5125 e circostanti
2. Planimetria catastale A3, 1:5000, del 04.03.2020
3. Planimetria catastale A4, 1:2000, della particella 5125 del 04.03.2020
4. Vecchio piano delle zone in vigore e le NAPR, fotocopie A4 a colori
5. Nuova variante di piano regolatore-piano di indirizzo zona ZDV Ascona-Locarno del 13.06.2018 con 18 pagine e allegati (1, 2, 3)
6. Cartina A4 estratto della zona di pericolo naturale, 1:3500, del 04.03.2020
7. Situazione valori sostanza immobiliare 1987-2006 Castello del Sole: 1 pagina A4 con indicati i volumi e le superfici, 2 pagine A4
8. Computo superfici e indici, Arch. Peter Pisoni, 1 pagina A4, del 05.04.2019
9. La lettera di incarico da parte della sezione pianificazione e edilizia privata, 1 A4 del 21.03.2019
10. E-Mail del comune per seduta municipale del 26.11.2019 per risoluzione municipale, datata 28.11.2019
11. Mail comune di Ascona: 1 pagina A4 del 19.02.2020 con suddivisione superfici comuni tra Ascona e Locarno
12. Lettera Municipio Locarno di richiesta per ulteriore elaborazione per scenari futuri, data 04.03.2020
13. Lettera di risposta Brülhart & Partners SA, data 13.03.2020
14. Lettera Municipio di Locarno con variante di richiesta, data 03.04.2020
15. Relazione del Castello del sole 2025
16. Schema riassuntivo cifre 1987 e 2006

3. ESAME PRELIMINARE

Bellinzona, 14 novembre 2017

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta 28 marzo 2017 dei Municipi per **l'esame preliminare dipartimentale della variante di PR dei Comuni di Ascona e di Locarno (Settore 4)**

concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

a) Rapporto di pianificazione/Rappresentazioni grafiche/Norma (15 marzo 2017);

b) Piano delle zone (1:2'500, 23 gennaio 2017);

c) Piano del traffico (1:2'500, 23 gennaio 2017).

2.2. STUDI DI BASE E ATTI ILLUSTRATIVI

Relazione – Castello del Sole e Terreni alla Maggia 2025 (30 agosto 2016).

2.3. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 25.10.2017
- Ufficio della natura e del paesaggio 20.10.2017
- Ufficio dei corsi d'acqua 23.10.2017
- Gruppo di lavoro laghi e rive lacustri 06.10.2017
- Ufficio per lo sviluppo economico 12.10.2017
- Sezione agricoltura 14.06.2017
- Sezione logistica 03.05.2017

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

In relazione al territorio comunale entrano in considerazione i seguenti strumenti pianificatori di ordine superiore.

3.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

La proposta pianificatoria in oggetto deve tener conto e deve essere conforme al quadro pianificatorio cantonale di riferimento.

Nel prosieguo dell'esame verranno pertanto esplicitate le divergenze dal PD riscontrate, invitando i Municipi a tenerne conto per la stesura della documentazione per approvazione.

3.2. PROGRAMMA D'AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC)

In base al Programma d'agglomerato del Locarnese i Comuni di Ascona e di Locarno sono compresi nel perimetro dell'agglomerato.

Si ricorda che una misura del PALoc è quella relativa al Parco urbano del Delta della Maggia il cui obiettivo è valorizzare l'area con la realizzazione di un parco del delta. Tale misura è anche oggetto del Progetto modello "Dall'Europa all'Africa lungo una golena" che i Comuni stessi stanno portando avanti.

La variante in oggetto si inserisce quindi in un concetto di svago regionale (vedi anche scheda di PD R9 – Svago di prossimità) del quale si chiede di tenere conto.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

La variante di PR è elaborata congiuntamente tra il Comune di Locarno e il Comune di Ascona; il coordinamento è quindi dato.

5. PIANIFICAZIONE IN VIGORE

Il Comune di Ascona dispone di un Piano regolatore la cui revisione è stata approvata dal Consiglio di Stato il 17 giugno 2015 con risoluzione n. 2438.
Il Comune di Locarno (Settore 4) dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 7 luglio 1978 con risoluzione n. 6244 e successive modifiche. Il settore 4 è stato poi oggetto di revisione approvato parzialmente con decisione governativa n. 3076 del 26 giugno 2001 e successive decisioni n. 2715 del 22 giugno 2004 e 17 giugno 2015 n. 2437. Il Comune di Locarno non dispone di un Piano del traffico, del quale è stato recentemente elaborato un progetto per l'Esame preliminare dipartimentale emesso in data 18 ottobre 2017.
Con le decisioni del giugno 2015, il CdS non ha approvato la zona a destinazione vincolata proposta dal Comune di Ascona e la zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole del Comune di Locarno, ritenuta l'assenza di coordinamento della pianificazione tra i due Comuni. Il CdS ha quindi rinviato gli atti ai Comuni affinché potessero elaborare una proposta pianificatoria coordinata per l'intera superficie dell'Albergo Castello del Sole. In sostanza le superfici interessate dalla proposta pianificatoria in esame sono parte del territorio posto fuori della zona edificabile e in parte idonee all'agricoltura.

6. STATO ATTUALE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

La superficie interessata dalla proposta pianificatoria è di proprietà della società Terreni alla Maggia (TAM) SA. Storicamente si era insediata negli edifici rurali presenti una pensione di campagna, trasformatasi fino a diventare la struttura alberghiera oggi esistente, ciò senza una pianificazione che ne determinasse le regole per il suo sviluppo.

L'albergo Castello del Sole è adiacente alla zona residenziale ed è circondato su tre lati dall'azienda agricola della medesima proprietaria. Questi due esercizi, l'albergo e l'azienda, sono separati da un punto di vista logistico e dell'accessibilità. Nel rapporto di pianificazione è illustrato il contesto agricolo e naturalistico in cui la struttura alberghiera si inserisce, contesto di qualità che ne conferisce pregio configurandolo come "struttura all'interno di un ambiente rurale".

La struttura oggi esistente è un albergo 5 stelle che, in base ai dati trasmessi, dispone di 16'960 mq di SUL. La stessa è suddivisa in:

- 6'594 mq di camere;
- 2'056 mq di ristorazione;
- 3'274 mq di area benessere (acqua/SPA);
- 2'136 di superfici per sport (palestra);
- 372 mq di beauty farm;
- 73 mq di sale eventi;
- 1'511 mq di servizi (amministrazione, lavanderia, sartoria, negozi, magazzini, ecc.);
- 65 mq di superficie per giochi (area bimbi, giochi);
- 881 mq si appartamenti per lo staff.

Come riportato a pag. 7 del Rapporto di pianificazione, l'area interessata è perfettamente urbanizzata e la struttura raggiungibile agevolmente da via Muraccio in modo perpendicolare all'ingresso principale.

7. PIANIFICAZIONE PROPOSTA

7.1. OBIETTIVO DELLA VARIANTE

La proprietaria ha elaborato un nuovo concetto aziendale che vorrebbe codificare con la pianificazione che vede un'integrazione dell'attività turistica con quella agricola. Tale concetto viene ampiamente illustrato anche nella "Relazione Castello del Sole e Terreni alla Maggia – 2025" in cui si illustra la volontà di creare un legame più forte tra clientela dell'albergo e produzione agricola.

Obiettivo dei Municipi è quello di codificare un "albergo destinazione" in grado di integrare la permanenza turistica entro il quadro dell'attività agricola e vitivinicola che la circonda. A mente dei Municipi, l'accesso veicolare dovrebbe quindi essere unico attraverso le aree agricole per poter fruire di tutte le offerte: da ciò l'ubicazione vincolata a questo luogo.

7.2. CONTENUTO DELLA VARIANTE

7.2.1. Destinazioni d'uso della zona ZDV

I Municipi prevedono l'inserimento di contenuti di carattere collettivo di tipo sportivo, culturale, congressuale, suscettibili di avere una relazione con la realtà esterna all'albergo, questo proprio per avere un introito economico da strutture che vengono messe a disposizione per clienti esterni (maestri di yoga, musica, festival, ecc.). Temi e argomenti ripresi nella proposta di modifica pianificatoria.

Gli stessi propongono quindi una modifica generale dell'articolo 41 NAPR del Comune di Ascona e dell'art. 19 NAPR per il Comune di Locarno, ampliando i contenuti generali ammessi in tutte le zone ZDV, più precisamente il nuovo testo è:

"Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, culturali, congressuali, sportivi, paramedici, ecc. (ZDV) soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio secondo l'art. 54-55 LST (salvo interventi di importanza secondaria)."

Le prescrizioni specifiche sulle destinazioni della zona ZDV riferite all'Albergo del Sole sono tuttavia unicamente *"costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero"* (zona Saleggi per Ascona e Scheda grafica n° 4B per Locarno).

7.2.2. Delimitazione e dimensione della zona ZDV

Per quanto riguarda la delimitazione e la dimensione della zona, i Municipi assumono come riferimento quelle stabilite di principio nel 1989 ed oggetto di preavviso vincolante per il compenso agricolo. Sulla base del progetto che ora i Municipi intendono sviluppare, questa superficie di riferimento viene modificata ampliandola verso il lago e riducendola a monte. Nel complesso la superficie è di circa 69'000 mq; con la nuova strada di accesso si raggiungono 72'000 mq. In partico-

lare, il perimetro della zona proposto viene ridotto sul fmn 2988 estendendolo in parte sul mappale 894 RFD Ascona e sul fondo 5125 RFD Locarno.

I Municipi propongono inoltre l'urbanizzazione della zona mediante la pianificazione di una nuova strada di servizio privata in corrispondenza di un comparto agricolo vignato, il che comporta la sottrazione definitiva di superficie agricola SAC (superficie per l'avvicendamento delle colture).

7.2.3. *Parametri e quantità edilizie*

Al fine di giustificare il fabbisogno della struttura, la proprietaria ha elaborato un business plan comprensivo di contenuti e di una proposta edificatoria. Tale documento è stato utilizzato quale base di riferimento per l'elaborazione della variante.

Nel Rapporto allegato alla documentazione di PR vi è un'ipotesi di progetto (vedi pag. 9) con:

- gli interventi previsti nei prossimi 10 anni; interventi caratterizzati dalla volontà di valorizzare l'immobile storico e inserire le nuove entità turistico-alberghiere in modo modulare;
- il programma 2025 e le 4 tappe di realizzazione che determina le destinazioni d'uso e la Superficie utile lorda necessaria. Quest'ultima stimata a 40'700 mq di cui: 17'056 mq di camere, 3'163 mq di ristorazione, 1'672 mq di acqua/SPA, 3'450 mq di sport, 2'300 mq di studi paramedici, 2'588 mq di eventi, 2'875 mq di servizi, 1'150 di area giochi per bambini, 1'438 di culturale (cinema, teatro, galleria d'arte), 2'013 di appartamenti per il personale;
- l'adattamento dei ricavi in modo tale che per le singole tappe ci sia un costo, ma anche un maggior ricavo (sostenibilità finanziaria);
- la superficie degli alloggi che oggi necessitano di essere più generose. Lo studio prevede che: le attuali 37 camere di 30 mq ciascuna vengano sostituite da 85 nuove camere di 45 mq; le attuali 33 suites junior di 60 mq passerebbero a 45; le attuali 35 suites di 80mq rimarrebbero invariate e le grandi suites di 180 mq passerebbero da 2 a 9 (vedi pag. 31 della Relazione Catello del Sole e Terreni alla Maggia 2025).

Il fabbisogno richiesto è:

- una SUL di 40'703 mq;
- una superficie da edificare di 19'507 mq;
- una superficie totale attrezzata a verde di 36'679 mq.

In base a quanto riportato nel Rapporto di pianificazione *"per la verifica del dimensionamento e della contenibilità si fa capo alle disposizioni dell'art. 48 NAPR del PR di Ascona, approvato nel 1990 e in vigore fino al 17 giugno 2015, per analogia qui estesa a tutto il comparto (Ascona e Locarno)"* (pag. 13 del Rapporto di pianificazione).

Per la superficie edificabile i Comuni hanno preso quale riferimento i parametri dell'attuale art. 48 NAPR in vigore nel PR di Ascona ed hanno stimato i seguenti parametri rispetto alle esigenze della TAM:

- i.s. = 0.6;
- i.o. = 30%
- superficie verde = 40%;
- altezza massima comparto d'entrata = 16 metri;
- altezza massima comparto a lago = 8 metri;
- altezza massima comparto d'entrata = 12.8 metri.

7.2.4. Accessi e viabilità

Per quanto riguarda il nuovo accesso, i Municipi propongono un nuovo asse, che parte perpendicolarmente da via Muraccio attraversando poi la zona agricola, definito come "strada di servizio privata" con una sezione di 10,00 metri e un doppio filare alberato.

8. ESAME DELLA PROPOSTA

8.1. DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito della risoluzione governativa di approvazione della revisione del PR di Ascona, il CdS riassume da un punto di vista procedurale le varie fasi di cui il comparto è stato oggetto; fasi conosciute anche dai Comuni e riprese nel Rapporto di pianificazione (pag. 6). Il CdS nelle sue decisioni, ma anche il DT nei propri esami preliminari, hanno da sempre riconosciuto il ruolo turistico del complesso alberghiero in un quadro territoriale più ampio di quello comunale, ragione per cui sin dall'approvazione del PR del 1987 hanno preavvisato favorevolmente la possibilità di codificare una zona speciale per il comparto in oggetto, ai sensi dell'art. 18 LPT, senza tuttavia determinarne il perimetro.

Al fine di configurarsi quale zona speciale fuori zona edificabile ai sensi dell'art. 18 LPT, le destinazioni d'uso ammesse devono riflettere l'eccezionalità e la specificità della zona. Per comprendere quali siano le limitazioni date dal diritto pianificatorio, in particolare quelle legate allo statuto delle zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT, sono qui di seguito riportati alcuni aspetti giuridici determinanti.

Il diritto federale fissa i principi applicabili alla delimitazione delle zone edificabili (art. 15 LPT), agricole (art. 16 LPT) e protette (art. 17 LPT), in modo da assicurare la separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili.

Le zone dell'art. 18 sono assoggettate allo stesso principio di base, secondo il quale le zone edificabili sono separate dalle altre zone. Questa regola risulta dal controllo istituito dal diritto federale per l'ottenimento fuori zona edificabile dell'autorizzazione eccezionale per le costruzioni non conformi alla destinazione di zona. L'art. 24 LPT si applica infatti a tutti i territori non attribuiti ad una zona edificabile conforme all'art. 15 LPT; l'art. 18 LPT non consente ai Cantoni di creare delle zone speciali fuori zona nelle quali non applicare l'art. 24 LPT (Brand / Moor, Commentare de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999, art. 18 n. 2).

Le zone e i territori dell'art. 18 LPT possono essere integrati nelle zone edificabili quando s'inseriscono nel contesto edificato e partecipano allo sviluppo dell'agglomerato in complementarietà con l'ambiente già costruito; si tratta allora di zone che fanno parte della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

Per contro, le altre zone dell'art. 18 LPT, che sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori delle zone edificabili – quali le zone di mantenimento dell'abitato rurale o d'estrazione, o quelle che inglobano delle grandi superfici non costruite, come le aree di svago o le zone riservate alla pratica di sport (sci, golf, ecc.) – sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione; esse sono chiaramente all'esterno delle zone edificabili dell'art. 15 LPT e – riservata la loro destinazione specifica – sono soggette al regime del fuori zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 8).

Se una zona dell'art. 18 LPT entra in linea di conto per regolare la destinazione di terreni fuori della zona edificabile, sia per la realizzazione di uno specifico progetto sia per regolare un modo d'utilizzazione del suolo relativo ai luoghi (per esempio una spiaggia, una zona di svago o di protezione), la pianificazione deve considerare le condizioni relative all'ubicazione imposta dalla destinazione. Le costruzioni che rispettano la destinazione della zona sono pertanto autorizzate sulla base dell'art. 22 LPT, ma l'art. 24 LPT rimane applicabile per gli edifici e impianti non conformi alla destinazione di tale zona; l'autorità cantonale competente giusta l'art. 25 cpv. 2 LPT deve procedere al controllo previsto dall'art. 25 cpv. 1 OPT per tutti i progetti che toccano la zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 9).

Nel caso che ci occupa ci si trova confrontati con una zona dell'art. 18 LPT che regola la destinazione di terreni fuori zona edificabile. La pianificazione all'esame deve quindi considerare che l'ubicazione è di fatto imposta dalla situazione e dalla destinazione specifica di una struttura alberghiera. Questo ancor più per il fatto che fino all'approvazione dell'adattamento del PD alla modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso). La variante all'esame non prevede infatti alcuna riduzione di zona edificabile (compenso) e quindi la presente ZDV deve ottemperare le condizioni dell'art. 18 LPT di terreni fuori zona edificabile.

Al riguardo il Dipartimento del territorio, sentiti i competenti servizi del Dipartimento delle finanze e dell'economia, conferma che l'albergo Castello del Sole è da anni riconosciuto come una delle migliori strutture a livello nazionale, così come il ristorante che ospita. L'intera area rappresenta un forte attrattore turistico, non solo per la regione, ma anche per tutto il Cantone. L'obiettivo di consolidare da un profilo giuridico e pianificatorio uno degli alberghi più prestigiosi è un obiettivo condiviso e coerente con la politica turistica regionale cantonale che fa del miglioramento della qualità dell'offerta turistica, l'impiego efficiente ed efficace delle risorse disponibili, l'innovazione, la collaborazione, la professionalizzazione e la destagionalizzazione della domanda turistica i principi fondamentali. Ciò che rende peculiare la struttura oggi esistente è anche il sito di particolare pregio in cui la struttura stessa è inizialmente nata e successivamente si è ampliata. Proprio in ragione del delicato contesto in cui la stessa è inserita e la natura giuridica di zona

speciale ai sensi dell'art. 18 LPT, non è però possibile codificarla come "albergo destinazione", perlomeno così come immaginato nella documentazione in esame.

La possibilità di inediare contenuti indipendenti dalla struttura alberghiera, suscettibili di avere una relazione autonoma anche con la realtà esterna dell'albergo, così come scritto sia nel Rapporto di pianificazione sia nella Relazione accompagnatoria, non soddisfano, infatti, i criteri della zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. Trattasi di contenuti che in quanto autonomi, ovvero non indissolubilmente legati all'Albergo del sole, non richiedono nemmeno di essere realizzati solo in corrispondenza della ZDV all'esame. Trattasi di contenuti che invece devono insediarsi in una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. La proposta di norma generale che, oltre ai contenuti alberghieri ammette nella zona ZDV anche contenuti *"culturali, congressuali, sportivi, paramedici, ecc"* deve essere riformulata. Le attività ammissibili in questa zona non solo devono essere precise, non è quindi ammissibile codificare un "ecc." nelle NAPR, ma possono essere unicamente quelle legate all'attività alberghiera e di supporto alla stessa. Tale concetto necessita di essere esplicitato nella norma.

Le destinazioni con le rispettive superfici di riferimento per il dimensionamento della ZDV contenute nella tabella a pag. 31 della relazione di accompagnamento, dovranno, di conseguenza, pure essere riviste ed aggiornate, eliminando quelle destinazioni che non sono dipendenti dall'albergo (ad esempio gli studi paramedici, il teatro, il cinema), mantenendo comunque i contenuti necessari per garantire un albergo a categoria 5 stelle.

Il DT chiede dunque che, ritenuta la codifica del comparto quale zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT fuori zona edificabile, le destinazioni d'uso ammesse vengano riviste limitandosi ai contenuti legati all'albergo. In caso contrario, si tratterebbe di codificare una zona edificabile ordinaria ai sensi dell'art. 15 LPT, ciò che richiederebbe un compenso con una riduzione di zona edificabile di pari estensione.

8.2. DELIMITAZIONE

I Municipi prendono quale riferimento il perimetro stabilito nel principio nel 1989 per una superficie complessiva di circa 70'000 mq (vedi pag. 4 del Rapporto di pianificazione); la superficie complessiva proposta ricalca, in termini quantitativi, quella a suo tempo concordata tra gli attori coinvolti .

Quanto scritto nel Rapporto di pianificazione che *"la delimitazione e la dimensione della zona, stabilite di principio nel 1989, non sono state mai messe in discussione negli anni successivi e che i lavori di ampliamento della struttura alberghiera hanno in sostanza rispettato questo limite, come la SPU constatava nella sua lettera del 17.12.1996 (complemento informativo dell'esame preliminare della revisione del 22.10.1995)"* non è corretto nella misura in cui sottintende che tutti gli interventi compiuti fino ad oggi siano conformi al diritto perché compresi all'interno di un perimetro "concordato" nel 1989 tra autorità. Perimetro e contenuti della zona sono pertanto da stabilire nell'ambito della presente procedura, ritenuta l'importanza della struttura alberghiera esistente e il quadro giuridico e legale nel frattempo entrato in vigore.

I Municipi propongono quale nuovo modello insediativo per la zona a destinazione vincolata una tipologia di albergo diffuso, ovvero padiglioni immersi nel verde.

Questo modello insediativo deve confrontarsi con i principi cardine della legge federale di un uso parsimonioso del suolo. Questo significa commisurare in modo adeguato le esigenze di sviluppo e di sistemazione di un albergo di lusso immerso nel verde con quello di preservare il territorio agricolo libero da edifici.

Da un punto di vista territoriale si ritiene che, al fine di rafforzare la caratteristica di zona speciale (art. 18 LPT) di cui al precedente punto 8.1, con una vocazione turistica inserita nel verde, la porzione del fmn 2770 ad ovest dei campi da tennis meriti di rimanere a carattere agricolo.

La superficie più a sud, che si estende sul fmn 894 e che in base alla documentazione sarebbe destinata alla realizzazione di nuove piscine e di un'area wellness-SPA, è invece situata quasi interamente in zona di pericolo elevato (colore rosso) d'esondazione del lago Verbano.
Tutta la restante superficie proposta è soggetta a pericolo medio (colore blu) di esondazione del lago Verbano. Secondo le raccomandazioni federali "La pianificazione del territorio e i pericoli naturali, ARE-UFAM, 2005" nelle aree esposte a medio pericolo è possibile prevedere azzonamenti a condizione che sia fornita la prova di un interesse d'ordine superiore e la mancanza di adeguate ubicazioni alternative".

Questo significa che, per i motivi esposti al punto 8.1, il DT riconoscendo l'interesse pubblico superiore e la mancanza di alternative, condivide e sostiene la delimitazione della zona ZDV in corrispondenza delle zone di pericolo medio. Non è per contro dato margine di ponderazione per le nuove zone in corrispondenza di un pericolo elevato, ragione per cui l'estensione della ZDV sul fmn 894 non può essere condivisa.

In merito alla disciplina dei pericoli naturali si osserva che l'art. 16 delle norme di PR del Comune di Ascona, aggiornato in occasione dell'approvazione dipartimentale del 17 giugno 2015 relativo alla revisione del PR comunale, disciplina in modo adeguato l'uso del territorio e i vincoli edificatori nelle zone d'esondazione del Verbano. Per la porzione situata sul territorio di Locarno la tematica è invece regolata dall'art. 35 delle norme di attuazione del Settore 4, che si limita a indicare la presenza sui piani (Piano degli insediamenti) del limite dell'area soggetta a pericolo d'esondazione del Verbano (riportata a titolo indicativo).

Nella documentazione per la fase d'approvazione della variante, il tema dei pericoli naturali dovrà essere trattato in modo completo e coordinato tra i due comuni, sulla base delle indicazioni contenute nelle linee guida cantonali Regolamento edilizio – supporto per l'allestimento, pubblicate nel dicembre 2014.

La delimitazione della nuova zona ZDV sottrae, inoltre, territorio agricolo che deve essere compensato ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr). Il tema non è nuovo ed è infatti già stato affrontato nelle precedenti fasi procedurali ed in particolare con il preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 7 giugno 2006. Una parte della superficie della ZDV, compresa anche nella proposta all'esame, figurava soggetta a compenso, ai sensi dell'art. 10 LTagr. In quel caso il compenso pecuniario è stato fissato a 447'048.-- Fr. Rispetto alla situazione sul terreno del 1987 sono state autorizzate delle istanze edilizie che hanno portato alla situazione attuale tra cui un campo da tennis e un edificio adibito ad attrezzi da giardino e macchinari. Altre strutture sono state realizzate in corrispondenza delle parti di superficie agricola che erano da compensare.

Il calcolo del compenso agricolo dovrà essere rielaborato in funzione dell'esito del presente esame e delle modifiche intercorse nel Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (artt. da 1 a 4).

Si segnala che la soppressione di strade o percorsi pedonali esistenti in zona agricola non potrà essere considerata un compenso reale alla pianificazione della nuova strada di servizio privata, in quanto questi tracciati si situano già in zona agricola. L'eventuale rinuncia ad estendere la zona ZDV tra i campi da tennis e via Muraccio, così come suggerito al punto 8.2 precedente, contribuirebbe in modo tangibile a soddisfare l'esigenza di Legge che vede nel compenso reale la misura prioritaria da attuare.

In conclusione, le modifiche del perimetro di riferimento (in termini di estensione e di andamento) vanno riviste: in ragione dei problemi di pericolo di esondazione del lago e per conferire un riassetto dell'area più integrato nel contesto agricolo potranno entrare in linea di conto se posizionate verso monte (azienda agricola), ma non se portate verso il lago.

8.3. PARAMETRI EDILIZI E QUANTITÀ EDIFICATORIE

La documentazione allegata, da cui prende spunto la variante, illustra il progetto che si vorrebbe realizzare unicamente in pianta senza sezioni; ciò non permette di comprendere le volumetrie e l'effettivo impatto paesaggistico del progetto.

Per quanto riguarda le superfici, si osserva che i Municipi propongono in totale un aumento della SUL di ca. 23'700 mq rispetto a quella esistente (SUL attuale 16'900 mq, SUL auspicata 40'700 mq).

Come illustrato al punto 8.1 precedente, il progetto dovrà essere rivisto alla luce delle destinazioni d'uso ammissibili nella zona speciale (art. 18 LPT), ragione per cui le superfici (SUL) di quelle attività non legate alla struttura alberghiera dovranno essere eliminate o comunque riviste. Per quanto riguarda le superfici delle camere e più in generale della struttura alberghiera nel suo complesso, suggeriamo che la documentazione sia completata in maniera tale che emerga il nesso tra lo standard richiesto per simili strutture a livello nazionale ed il numero e dimensione di quei contenuti per i quali è richiesto un massiccio aumento della SUL. Questo rende, infatti, la variante di PR più solida ed esente da critiche sugli aspetti quantitativi.

La SUL permessa dalla variante applicata al progetto utilizzato come base, che conserva ampie aree libere, porterebbe alla realizzazione di edifici con altezze ben oltre i tre piani: la variante propone, infatti, altezze di 16 metri oltre la quota di 198 m s/m nel "comparto d'entrata", il che configura un edificio di circa 5 piani. Pur ritenendo ammissibili anche altezze importanti nella parte di accesso rispetto a quelle del "comparto rimanente" queste devono essere ben calibrate ed essere maggiormente puntuali. Le altezze e le quantità edificatorie proposte dalla variante necessitano quindi di essere ricalibrate affinché il nuovo impianto non si codifichi come una struttura alberghiera che assume un carattere completamente diverso rispetto a quello prefigurato e quello del complesso esistente integrato nel contesto agricolo del delta della Maggia.

La traduzione del concetto architettonico nei piani grafici dello strumento pianificatorio non trova infatti un riscontro adeguato; in questo modo non è possibile visualizzare chiaramente la soluzione architettonica auspicata. La differenziazione delle

diverse altezze, ad esempio, nei limiti delle superfici proposte nei Piani non riprende quanto previsto dal progetto elaborato dalla TAM che pure costituisce il riferimento per la proposta pianificatoria. La realizzazione di edifici a corte, estesi ma più bassi, inseriti in ampie aree libere è un concetto sostenibile per l'area del Delta; in questo senso l'impostazione presentata dal progetto nel documento allegato è condivisa. La stessa andrebbe quindi meglio codificata dalla variante di PR relativa alla nuova zona ZDV, dove le altezze andrebbero quindi, in generale contenute, a tre piani, livelli che di norma caratterizzano le strutture agricole e solo puntualmente prevedere delle maggiori altezze, questo pur assicurando nel complesso le necessarie quantità edificatorie.

Per il comparto definito "rimanente", si ritiene che il complesso a carattere tradizionale del Castello dovrebbe restare preminente. Le altezze degli edifici che sorgeranno a lato di quest'ultimo dovrebbero essere definite in modo da restare sotto la gronda delle costruzioni esistenti o tuttalpiù integrarvisi e riprenderla come riferimento.

L'altezza proposta per la parte "comparto a lago", è invece ritenuta eccessiva: la quota ora è attorno al 197 m s/m, quindi di fatto in questo comparto, peraltro inserito in parte nella zona di pericolo elevato di esondazione, la variante prevede altezze di 9 metri (tre piani). La superficie dove attualmente è presente una costruzione a corte, alta un piano, e dove vi sono importanti limitazioni anche costruttive dovute al pericolo di esondazione, deve essere ripensata e ricalibrata nelle sue potenzialità edilizie.

In generale, su tutto il comparto della nuova ZDV, il livello del terreno dovrà essere di principio conservato nel suo andamento naturale. Tale requisito deve essere inserito nella norma di PR e/o nei criteri qualitativi per l'elaborazione del Piano di quartiere (PQ). Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, ovvero i criteri del PQ, si osserva che la norma proposta si limita a richiamare il vincolo di PQ ai sensi di Legge, rimandando, anche se non in maniera esplicita, ai criteri qualitativi generici fissati negli artt. 13 delle NAPR di Ascona e 23 delle NAPR di Locarno (Settore 4), Per un comparto così delicato da un punto di vista paesaggistico, i criteri qualitativi del PQ devono, invece, occuparsi in modo specifico di assicurare che il concetto proposto in questa sede sia ripreso in qualche modo anche nella norma. Si tratta, in buona sostanza, di fissare le diverse tipologie ammesse, sia per il costruito che per le aree libere, coltivate e non, poste all'interno della ZDV; i percorsi interni alla zona e le loro relazioni con quelli esterni; la qualità degli spazi liberi, verdi e pavimentati, ecc.. Questa esigenza è imposta dal tenore dell'art. 54 cpv 3 LST e trova nelle Linee guida sul Regolamento edilizio pubblicate dal DT un contributo per elaborare una norma adeguata al caso specifico (vedi art. 50 cpv. 4 delle Linee guida). I riferimenti qualitativi fissati nei vigenti artt. 13 delle NAPR di Ascona e 23 delle NAPR di Locarno (Settore 4), non sono pertanto sufficienti.

La documentazione per approvazione dovrà, infine, comprendere una lettura paesaggistica ed evolutiva del comparto che detterà le nuove regole per un inserimento armonioso delle nuove costruzioni, nonché una rappresentazione dell'impatto reale della variante, allegando i necessari fotomontaggi e le illustrazioni relative alle volumetrie proposte. Questo permetterà a tutti gli interessati coinvolti nella procedura di adozione della modifica di PR, di comprendere quale possa essere l'effettiva integrazione nel territorio della struttura che si potrà realizzare nei prossimi anni.

8.4. ACCESSI E VIABILITÀ

La proposta di ridefinire l'accesso all'Albergo e all'Azienda agricola con un nuovo asse stradale è preavvisata favorevolmente.
Tuttavia, una lettura paesaggistica più ampia, a livello del Delta è necessaria anche per assicurare che il tracciato previsto sia nel posto giusto e che abbia anche il giusto andamento. I tracciati attuali che caratterizzano il comparto si diramano, infatti, a raggiera, mentre il nuovo viale non riprende tali regole e risulta semplicemente parallelo alla strada agricola esistente ad est. La geometria del viale deve essere approfondita, alla luce della necessaria coerenza con i tracciati esistenti e con il suo innesto sulla struttura alberghiera.

Pure le superfici attribuite alla superficie stradale nel suo innesto con l'esistente strada di servizio, formando un semicerchio, devono essere meglio giustificate e ponderate. Nella relazione di accompagnamento in corrispondenza di queste superfici vi sono degli edifici (n. 6 della planimetria a pag. 25) che richiederebbero un ulteriore attribuzione alla zona ZDV.

Per quanto riguarda la natura giuridica dell'asse, la strada che permette l'accessibilità e il raggiungimento della zona deve essere una strada di urbanizzazione e pertanto deve essere codificata come "strada di servizio" (vedi Linee guida cantonali, Piano dell'urbanizzazione – Programma di urbanizzazione).

Ritenuto il delicato contesto in cui la struttura si inserisce, è necessario codificare, parallelamente alla nuova strada, anche l'eliminazione e chiusura degli attuali accessi. È eventualmente immaginabile conservare l'accesso al padiglione B per fornitori o emergenze.

Pianificando la nuova strada di servizio i Municipi dovranno, inoltre:

- garantire il rispetto delle norme VSS in prossimità dell'innesto sulla strada di servizio esistente.
- giustificare ed adattare il calibro stradale in quanto 10 metri appaiono sproporzionati rispetto alle reali necessità viarie e non consoni al contesto agricolo in cui la struttura si inserisce;
- visto il contesto si giustificherebbero delle alberature, anche alberi da frutto, così come da progetto Tresoldi e una pavimentazione idonea al luogo.

L'abolizione del percorso pedonale e della strada ad uso prevalentemente pedonale in vigore riduce sensibilmente la permeabilità pedonale e la fruibilità pubblica (perdita del diritto di passo pubblico) di un comparto agricolo ed alberghiero di pregio. Tale limitazione necessita di essere compensata con l'inserimento di un percorso ciclopedonale su via Muraccio (in corrispondenza del nuovo percorso pedonale proposto), in modo da innestarsi sul percorso ciclabile regionale pianificato Locarno-Ascona (misura ML 3.1 del PALoc 3, in priorità B).

Infine, si osserva che in corrispondenza del tratto di strada di servizio che si intende eliminare (via Delta) è presente una fermata della linea locale buxi Ascona-Monte Verità (Sonnenhof), quindi è opportuno un approfondimento sull'ubicazione della fermata (il percorso pedonale più breve fra fermata e zona residenziale rispettivamente fra fermata e ZDV deve essere garantito). Nel caso in cui venisse confermata l'eliminazione della strada di servizio, verrebbe a cadere anche la relativa linea di arretramento sul mappale no. 918.

9. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst /98a-m RLst).

Nel caso in esame la proposta pianificatoria prevede l'istituzione di una zona speciale con potenzialità di sviluppo edificatorio rispetto alla situazione attuale.

In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore debba essere considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

Si rammenta che dal contribuente per il plusvalore potranno essere detratti gli oneri versati per il compenso agricolo (art. 99 LST).

10. CONCLUSIONI

La pianificazione della superficie che interessa l'albergo Castello del Sole è sostenuta e condivisa dal DT.

L'esame ha permesso di mettere in evidenza alcuni aspetti e temi che necessitano di essere approfonditi e rispettivamente giustificati al fine di rendere più solida la proposta pianificatoria.

In particolare, per poter delimitare la zona a destinazione vincolata ai sensi dell'art. 18 LPT, e quindi poterla azzonare senza un compenso (riduzione di pari entità), è necessario che i contenuti ammessi siano unicamente quelli legati all'attività che già oggi viene svolta con successo, ovvero quella alberghiera, o di supporto alla stessa.

La delimitazione della zona, in termini di estensione e potenzialità edificatorie, necessita di essere verificata in base al fabbisogno oggettivo e documentato dell'attività (per la determinazione dei quantitativi di superfici richieste), escludendo tutte le altre destinazioni aggiuntive. Rispetto all'estensione di riferimento, eventuali modifiche del perimetro e sue estensioni vanno riviste, eventualmente, verso monte (azienda agricola) e non verso il lago in ragione dei pericoli naturali di esondazione che non permettono una ponderazione di interessi.

Le disposizioni normative dovranno inoltre essere aggiornate con tutti gli elementi qualitativi che assicurino l'integrazione della futura struttura nel contesto agricolo e paesaggistico di riferimento. Aspetto questo, determinante, per assicurare la qualità di questa importante struttura alberghiera nell'ambito dell'offerta turistica locale e regionale.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:

Riccardo De Gottardi

11. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Ascona, Piazza Grande 18, 6600 Locarno;

Municipio di Locarno, Piazza San Pietro 1, 6612 Ascona.

Invio esterno:

arch. Peter Pisoni (info@archpisoni.ch);

Studi associati SA (info@sasa.ch).

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch);