

Rapporto della Commissione del Piano regolatore concernente l'adozione di una variante al Piano Regolatore della Città di Locarno, Settore 4, relativa all'istituzione di una Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, lo stanziamento di un credito di fr. 509'529.— quale contributo pecuniario per compenso agricolo e l'approvazione della Convenzione tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA (MM n. 136, 30 marzo 2021).

Locarno, 25 ottobre 2021

Signora Presidente, care colleghe, cari colleghi,

la vostra Commissione PR ha attentamente esaminato il summenzionato Messaggio municipale, articolato in due parti: da un canto la proposta di adozione di una variante pianificatoria con l'istituzione di una zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV), dall'altro invece, la richiesta di approvazione del credito relativo al contributo pecuniario per il compenso agricolo, ai sensi dell'art. 10 LTAgr, nonché il contratto che regola gli aspetti finanziari e procedurali con la società proprietaria dei terreni oggetto di variante. Evidentemente, a discendere dalle pertinenti competenze, nella disamina la Commissione ha incentrato l'attenzione unicamente sul primo ambito decisionale.

Il 5 luglio us., alla presenza del Municipale Nicola Pini e dell'ing. André Engelhardt, dopo una prima esaustiva presentazione degli intenti municipali, le questioni più salienti sono state discusse e compiutamente argomentate. In particolare l'audizione ha portato alla presentazione sia degli aspetti politici e finanziari (neutri) della variante (NP), come pure di quelli tecnici, segnatamente l'iter pianificatorio, alla compensazione ai sensi della LTAgr con e senza ipotesi di compensazione reale futura a mezzo variante, alla scheda grafica n. 4A della zona turistico/alberghiera e non da ultimo alla compensazione del plus valore ai sensi della LST.

Un secondo incontro di approfondimento delle diverse tematiche, svoltosi presso il complesso alberghiero del Castello del Sole, alla presenza anche dei rappresentanti della Terreni alla Maggia SA, ha poi permesso di prendere piena visione della situazione locale e approfondire ulteriormente le risultanze delle specifiche valutazioni in punto ai cambiamenti proposti.

Nel complesso il messaggio in analisi fa leva sull'odierna situazione di una trentennale problematica e mai definitivamente compiuta pianificazione, nella quale s'innesta pure la coordinazione tematica con il vicino Comune di Ascona. Non va infatti dimenticato che alla fine degli anni '80 fu avviata la revisione del PR, con l'allestimento di un Piano generale d'indirizzo atto a definire le linee strategiche dello sviluppo territoriale della Città. Compatibilmente con la vocazione di polo turistico e culturale del Cantone, individuata dal Piano direttore cantonale nel 1990, nel documento si evidenziavano già le zone speciali da destinare in modo specifico alle attività di tipo turistico-alberghiero e pertanto furono gettate le basi per l'istituzione di puntuali regole atte a favorire l'insediamento di nuove strutture alberghiere, consolidando al contempo la presenza, come nella fattispecie, di

quelle già esistenti. Le soluzioni adottate non permisero però, e non lo concedono tuttora, di porre rimedio alle conflittuali problematiche di azionamento, considerato il carattere parzialmente agricolo dei fondi sui quali si erge l'albergo, reo di inficiare, oltre ai corretti iter procedurali in materia edilizia, anche le possibilità di finanziamento degli investimenti, considerato anche che la proprietà si situa a cavallo di due comuni. Le vicissitudini degli iter pianificatori che negli anni si sono succeduti e hanno interessato in generale il settore 4 della Città e di riflesso anche questo specifico comparto, trovano compiuta indicazione nel Messaggio municipale.

Dall'analisi commissionale sono però emersi alcuni punti di particolare rilevanza quali il potenziale edificatorio, per rapporto a quanto già costruito, come pure il tema delle altezze all'interno dei singoli comparti. Per quanto attiene al primo ambito si constata un aumento potenziale di ca. 27'000 m² di SUL, fatto che è stato preso in debita considerazione ai fini della determinazione del plusvalore.

Di pari passo, e di centrale importanza, risultano le questioni legate alla compensazione reale e pecuniaria derivanti dal terreno sottratto all'agricoltura, ai sensi LTAgr. La non esistenza, per il territorio giurisdizionale di Locarno, di situazioni pregresse, come pure articolate valutazioni di dettaglio delle situazioni di fatto, hanno permesso di individuare, direttamente sul mapp. 6204 di proprietà della stessa società e attualmente attribuito alla zona turistico - alberghiera Albergo Delta, l'ubicazione utile ad effettuare **il compenso reale, a quanto verrà sottratto**. Al riguardo è però doveroso rilevare che la conversione non prende corpo unitamente all'approvazione di questa variante di PR, dato che il mappale è esterno al comparto di studio, ma dovrà essere oggetto di una specifica futura variante; si invita pertanto l'esecutivo a voler procedere al più presto in tal senso.

Altro tema che ha raccolto le attenzioni della Commissione è risultato quello legato alle attività collaterali ai contenuti alberghieri (culturali, congressuali, paramedici ecc.) e quindi alla corretta determinazione degli usi ammessi, rispettivamente delle modalità di sfruttamento non concesse della struttura alberghiera. A tal proposito, su specifica sollecitazione, la Terreni alla Maggia SA ha trasmesso al Municipio una lettera volta a meglio esplicitare le modalità di utilizzo degli edifici all'interno della ZDV, segnatamente il non impiego a scopo residenziale.

Ciò malgrado, si ricorda che la zona è subordinata all'art. 18 LPT, chiamato a regolare la destinazione di aree speciali, nella fattispecie fuori dalla zona edificabile, e, in particolare, che la giustificazione della struttura alberghiera "Castello del Sole" risiede innanzitutto nella sua pluridecennale stabile e operativa presenza. Di conseguenza, l'unica possibilità per una fattibile approvazione cantonale delle modalità di uso degli spazi discende unicamente dallo spazio di manovra concesso nell'ambito di quel regime pianificatorio, detto altrimenti nemmeno in futuro potranno essere concesse altre destinazioni non strettamente legate all'attività alberghiera. La stretta connessione con l'attività alberghiera e l'elenco dei contenuti ammessi è peraltro esplicitata in modo chiaro nell'art. 19 cpv. 2 delle Norme di attuazione del Settore 4, oggetto di variante. Dall'enunciato ne consegue che altre utilizzazioni, di regola ammesse nelle zone edificabili ex art. 15 LPT, non sono in questo caso immaginabili. Alla luce delle motivazioni convergenti riscontrate, la Commissione ritiene quindi che le modalità di utilizzo degli spazi siano sufficientemente tutelate.

La commissione si è pure soffermata sulle puntuali censure sollevate dall'esame preliminare dipartimentale in punto alla conflittualità data dalla sovrapposizione con le zone di pericolo, constatando però che la questione non è di nostra competenza giurisdizionale, ritenuto che tale specifica problematica di azzonamento concerne unicamente il Comune di Ascona. Del pari per quanto attiene le osservazioni relative la moderazione delle altezze dei fabbricati, constatato che si tratta di ragioni confacenti all'intera ZDV, la commissione ha reputato inopportuno significarle unicamente al territorio di Locarno, ma auspica che il CdS le faccia proprie nell'ambito delle valutazioni conclusive all'iter pianificatorio.

Sebbene tutto il messaggio contenga molteplici articolati aspetti tecnici e giuridici, non facilitati dalla valenza sovracomunale dell'intento pianificatorio, la Commissione non ha ravvisato ulteriori questioni, suscettibili di inficiare la bontà di quanto proposto e, conseguentemente, ostare alla sua formale completa approvazione secondo dispositivo di voto di cui al Messaggio municipale n° 136.

Di transenna ai commissari preme comunque addurre alcune ulteriori considerazioni in punto all'impiego dell'intero comparto del delta della Maggia, per quanto attiene alla sua corretta fruizione, in linea con la politica territoriale delle aree di svago di prossimità propugnata dal Piano direttore cantonale (scheda R9).

Come ampiamente rilevato e compiutamente giustificato dallo studio sulle aree di svago di prossimità "Dall'Europa all'Africa lungo la golena", nell'ambito del Progetto modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018, le aree circostanti i Fiumi Melezza e Maggia sono perlopiù aree verdi (superficie agricole, zone golenali, rive laghi ecc.) e posseggono caratteristiche e vocazioni diverse ma rappresentano tutte importanti luoghi di incontro e svago per la popolazione; sono aree variegate, talune inserite o direttamente confinanti con spazi urbani, altre invece hanno vocazione prettamente naturalistica: ciò malgrado tutte necessitano di una continuità, una messa in rete e una differente fruibilità.

Nel concreto, durante gli incontri commissionali, sono state sollevate alcune considerazioni degne di nota e che si auspica l'esecutivo saprà nel breve correttamente implementare.

La prima annotazione, per ordine d'importanza, concerne l'argine insommergibile del fiume Maggia, segnatamente ai collegamenti con il territorio di Ascona. Se da un canto la nuova passerella ciclopedonale ha decisamente aumentato la fruibilità della sponda orografica destra del fiume, e con essa anche l'interesse della popolazione per questo comparto, prima quasi sconosciuto, dall'altro i collegamenti funzionali e opportunamente strutturati con le aree urbane circostanti non sono in grado di assolvere il loro pieno compito. Si pensa, in particolare, alla problematica data dall'incremento del transito di biciclette, sulla strada d'argine, in relazione alle modalità di collegamento con altri percorsi comunali anche in territorio di Ascona: attualmente l'unica possibilità è concessa sul limitare del mapp. 1 RFD Locarno, per mezzo di una non confacente e pericolosa rampa in materiale sciolto, scavata dall'usura del tempo nel fianco dell'argine insommergibile. Orbene, se le nuove e future modalità di gestione e utilizzo degli spazi previste dalla Terreni alla Maggia SA, unitamente alla cancellazione del diritto di passo pubblico, implicheranno un mutamento dei percorsi ciclopedonali, appare più che giustificato che il

corretto collegamento d'argine sulla linea di confine tra i mappali 4 e 5, da tempo pianificato e opportunamente riportato a registro fondiario, venga definitivamente edificato e adeguatamente predisposto, al fine di permettere la comoda percorrenza ciclopedonale.

Discorso analogo è stato fatto in punto alla possibilità di fruizione pubblica delle aree demaniali, segnatamente alla necessità di finalmente disporre del collegamento tra la porzione terminale della strada d'argine e il porto regionale di Ascona. Il tema delle passeggiate a lago e il relativo recupero delle rive rientrano tra gli obiettivi del Piano direttore volti sia a favorire l'acquisizione e la sistemazione di aree da destinare allo svago e al ristoro pubblico, sia al recupero, alla scadenza di concessioni, delle aree di dominio pubblico attualmente occupate. Nel caso specifico, la presenza della zona tutelata sulla porzione a sud ovest del delta impone una specifica coordinazione delle possibilità realizzative, il tutto però a pieno ed esclusivo vantaggio della popolazione e dell'offerta turistica.

Alla luce di ciò si invita quindi l'esecutivo ad attivare i giusti passi realizzativi, affinché i futuri mutamenti delle modalità d'uso degli spazi all'interno del comparto, e con essi il venir meno di attuali collettivi benefici, si trasformino in equiparabili utilità a pieno vantaggio dell'intera popolazione di ambo le sponde del fiume Maggia.

In conclusione, dopo attenta analisi del messaggio, sicuri di aver colto l'attenzione del Municipio in punto alle considerazioni e alle sollecitudini formulate, la Commissione del Piano regolatore invita ad accogliere il dispositivo di voto così come formulato e più precisamente:

1. È adottata la variante al Piano Regolatore della Città denominata "Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)", e meglio:
 - 1.1. È adottata la modifica all'art. 19 NAPR-SE4 come da documento di variante N. 1;
 - 1.2. È adottata la nuova Scheda grafica N. 4B "Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV" come da documento di variante N. 2;
 - 1.3. È adottata la modifica al Piano delle zone come da documento di variante N. 3;
 - 1.4. È adottata la modifica al Piano del traffico come da documento di variante N. 4;
 - 1.5. È adottata la modifica al Piano del paesaggio come da documento di variante N. 5;
 - 1.6. Viene approvato, articolo per articolo e nel suo complesso, il contratto tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA relativo al compenso pecuniario per il compenso agricolo e per la definizione del contributo di plusvalore. Il Municipio è autorizzato a intraprendere tutti i passi necessari per la sua formalizzazione;
 - 1.7. E' stanziato un credito di fr. 509'529.--, quale compenso pecuniario alla riduzione della superficie agricola. Il credito sarà iscritto al capitolo 561.10, "contributi al Cantone". Il versamento del corrispettivo importo da parte della Terreni alla Maggia SA sarà accreditato al conto 669.10 "altri contributi per investimenti";
 - 1.8. A norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato delle presenti decisioni.

Con ossequio.

Giovanni Monotti (relatore)

Valérie Camponovo

Stefano Lappe

Francesco Albi

Gianfranco Cavalli

Sheila Mileto (con riserva)

Mariana Ballanti

Martina Ghielmetti

Mattia Scaffetta

Marco Bosshardt

Martina Giacometti