

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 di 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 azionamenti 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 dalle 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 m<sup>2</sup> 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