



Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato



PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEL MONTE GENEROSO (PUC-MG)

VARIANTE ZONA ALBERGHIERA CAVIANO (ALPE)

*RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE
NORME D'ATTUAZIONE*

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. n.

del

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

Il Cancelliere:

Norman Gobbi

Arnoldo Coduri

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'ALPE CAVIANO NEL CONTESTO DI ALBERGO DIFFUSO DELL'OTRMBC.....	1
3. LA VARIANTE DEL PUC-MG.....	3
4. CONFORMITÀ CON LE DISPOSIZIONI DI ORDINE SUPERIORE E PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI.....	4
5. COMPONENTI.....	5
6. NORME DI ATTUAZIONE.....	5
7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE.....	6
8. PROCEDURA.....	6

1. PREMESSA

Il Dipartimento del territorio ha posto in consultazione nell'estate del 2018 il progetto di revisione del PUC del Monte Generoso (PUC-MG). Tra le misure proposte con il progetto di revisione figurava quella relativa al cambio di destinazione da zona agrituristica a zona turistico-alberghiera del Caviano (Alpe). La consultazione pubblica su questa misura ha dato un riscontro positivo. Un progetto di ristrutturazione e di cambio di destinazione degli stabili che formano il complesso alpestre è stato, nel frattempo, oggetto di una procedura edilizia. Contro il rilascio della licenza edilizia non vi sono state opposizioni, ma l'autorizzazione a costruire non ha potuto essere rilasciata dal Municipio perché è necessario che il fondo sia dapprima attribuito alla zona turistico-alberghiera così come previsto dal progetto di revisione del PUC-MG.

La messa a punto dell'intero progetto di revisione del PUC-MG da sottoporre all'adozione del Consiglio di Stato non è ancora ultimata, ragione per la non entrata in vigore della modifica di destinazione in zona turistico-alberghiera Caviano (Alpe) crea problemi nella messa in atto del progetto di Albergo diffuso che l'*Organizzazione turistica regionale Mendrisiotto e Basso Ceresio* (OTRMBC) sta realizzando sulla Montagna secondo la programmazione prevista per il 2021.

Per questi motivi vi è un interesse pubblico che giustifica di anticipare la modifica del PUC-MG su tale oggetto visto che, per di più, la stessa può essere adottata nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 34 LST e dagli artt. 42 e 68 RLST, con la procedura semplificata.

2. IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'ALPE CAVIANO NEL CONTESTO DI ALBERGO DIFFUSO DELL'OTRMBC

L'Alpe Caviano, appartenente al territorio giurisdizionale del Comune di Castel San Pietro (Sezione), è una radura ubicata ad un'altitudine di circa 1000 metri sul livello del mare.



Il complesso alpestre è formato da tre corpi distinti e contigui, costituiti da una casa contadina, da un rifugio e da un rustico con pozzo.

Gli edifici sono orientati Nord/Ovest-Sud/est e sono inseriti parallelamente alle curve di livello, a valle il terreno è sorretto da un muro in sasso.



Dal 2013 il rifugio è a disposizione degli escursionisti con un refettorio, una cucina, un servizio situato all'esterno, una camera comune (18 posti letto), una doccia ed un servizio interno. Il complesso alpestre non è, quindi, più utilizzato a scopi agricoli.

La strategia di promozione turistica del Montagna è stata oggetto di particolare attenzione da parte dell'OTRMBC. L'Ente si è fatto promotore dell'elaborazione di uno strumento programmatico con l'obiettivo di analizzare l'esperienza turistica nell'insieme del comprensorio del Monte Generoso e la relativa possibilità di mettere in rete l'offerta, creando punti di connessione ed elementi di attrattiva che ad oggi mancano. Si tratta di una rinnovata visione del Monte Generoso in grado di offrire ulteriori emozioni e quindi permettere ai visitatori di restare più giorni in questo territorio, attratti dalla visita in vetta. I risultati di tali studi sono confluiti nel Masterplan esperienziale Monte Generoso. Trattasi di uno strumento programmatico che presenta una ricca proposta di azioni che gli attori locali ritengono possano contribuire allo sviluppo di un'offerta turistica che necessita di essere strutturata, ampliata e gestita. Il Masterplan ha altresì evidenziato la necessità di sviluppare sinergie ed il bisogno di condividere il nome della Montagna su tutto il territorio.



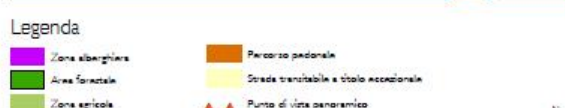
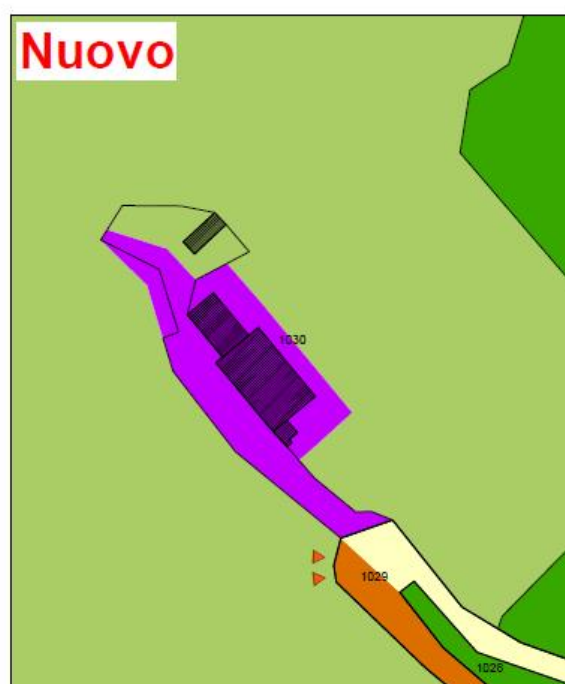
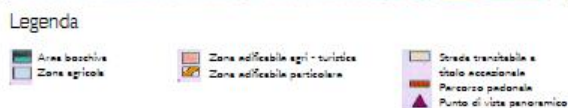
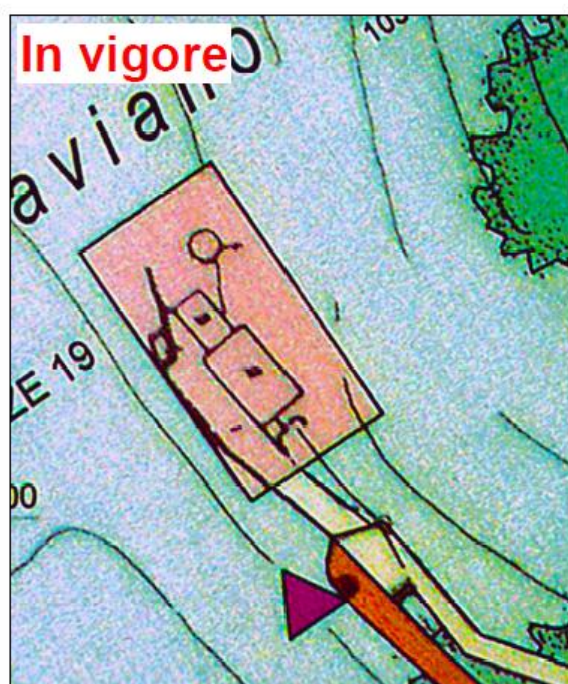
Nel quadro di tali strategie e misure, si situa l'intervento promosso per l'Alpe Caviano che consiste nell'ampliamento dell'offerta di pernottamento (ca. 30 posti letto complessivi) tramite il rinnovamento dello stabile adiacente al rifugio attuale. Questo

intervento contribuirà, quindi, ad aumentare nel complesso l'offerta ricettiva della Montagna conformemente alle strategie di albergo diffuso promosse dall'OTRMBC.

3. LA VARIANTE DEL PUC-MG

La modifica dei documenti costitutivi il vigente PUC-MG consiste nel cambiamento di destinazione d'uso, da zona edificabile agri-turistica (ZE 19) a zona alberghiera (ZE 19), della superficie comprendente il complesso alpestre dell'Alpe Caviano e nella conseguente modifica delle prescrizioni normative che precisano le destinazioni ammesse e le modalità di intervento ai sensi dell'art. 47 NAPUC-MG. Più in particolare oggetto della presente modifica è la rappresentazione grafica del PUC-MG denominata scheda grafica ZE 19 Caviano Alpe, che illustra la delimitazione della superficie attribuita alla zona alberghiera. Per meglio comprendere l'entità della modifica, il Piano allegato e la sua riproduzione nel presente Rapporto, illustrano la situazione in vigore e la situazione a nuovo.

Dalla rappresentazione grafica emerge il diverso andamento del perimetro della zona alberghiera rispetto alla vigente zona agrituristica e questo in ragione della volontà di far corrispondere la superficie della zona a quella di pertinenza del complesso alpestre e dei suoi spazi esterni direttamente correlati all'utilizzo turistico.



La destinazione alberghiera è quella che, secondo la vigente nomenclatura del PUC-MG, meglio si confà agli obiettivi della variante medesima. La denominazione della zona alberghiera Caviano (Alpe) e le destinazioni ammesse riprendono, infatti, formalmente e materialmente quelle del vigente PUC-MG per tale tipo di zona di

PUC-MG, variante zona alberghiera Caviano (Alpe)

utilizzazione (ZE 1 Vetta Generoso, ZE 6 Bellavista-Stazione/Bozze, ZE 8 Albergo Bellavista). Visto che non vi è più un'azienda agricola che gestisce gli stabili e che gli stessi non hanno nemmeno una prospettiva di riuso a scopo agricolo la zona agrituristica risulta, infatti, superata e non più adeguata ad assolvere alle funzioni originarie.

Gli interventi ammessi nella zona alberghiera del Caviano (Alpe) sono quelli della ristrutturazione degli edifici che formavano il complesso aziendale dell'Alpe secondo i principi della conservazione e del restauro. Su tale impostazione è stato, infatti, concepito il progetto da parte del Patriziato di Castel San Pietro, proprietario della struttura, e che persegue il desiderio "...di non denaturare l'immagine attuale dell'Alpe Caviano con la volontà di un intervento rispettoso e conservativo dell'esistente" (cfr. estratto della relazione tecnica del progetto). Non sono, infatti, previsti interventi volti alla costruzione di nuovi edifici fuori terra, prevedendo, invece la trasformazione di spazi nei volumi esistenti, di nuovi collegamenti (scale e porte) e aperture adeguate alla funzione di ostello.

I parametri edilizi specifici sono fissati nelle disposizioni delle modifiche dell'articolo 47 delle NAPUC-MG, tenendo conto di detti principi conservativi e facendo riferimento al progetto edilizio elaborato dal Patriziato di Castel San Pietro. In particolare le altezze sono determinate alla gronda ed al colmo, mentre non sono fissati, visto il vincolo di riuso dei volumi esistenti e l'estensione della superficie interessata, l'Indice di sfruttamento (I.s) e quello di occupazione (I.o).

4. CONFORMITÀ CON LE DISPOSIZIONI DI ORDINE SUPERIORE E PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Nel caso in esame è opportuno evidenziare come il cambio di destinazione predisposto con la modifica del PUC-MG non sia in contrasto con le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT, che impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili definite nel Cantone. A tale riguardo, giova considerare che 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 edificabili speciali ai sensi dell'art. 18 LPT sono assoggettate allo stesso principio di base, secondo il quale le zone edificabili sono separate dalle altre zone. Quando le zone e i territori che rientrano nel novero delle zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT sono integrate nelle zone edificabili, vale a dire quando s'inseriscono nel contesto edificato e partecipano allo sviluppo dell'agglomerato in complementarietà con l'ambiente già costruito, le stesse hanno valenza di zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Quando invece le stesse sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori delle zone edificabili che sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto, esse non hanno valenza di zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

La zona alberghiera ZE 19 Caviano (Alpe) risponde a quest'ultima categoria di zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT. L'ubicazione è, infatti, vincolata dalla posizione dell'attuale complesso di edifici e dalla finalità di promuovere sulla Montagna la realizzazione di strutture ricettive secondo la concezione dell'Albergo diffuso promosso dall'OTRMBC. Questa zona è discosta dalle zone edificabili e di

conseguenza non partecipa a formare l'insediamento dell'agglomerato del fondo valle. Ciò posto la ZE 19 non sottostà alle disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT, che impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili.

La ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT porta a concludere che non vi siano particolari interessi contrapposti all'interesse pubblico insito nel far sì che sul Monte Generoso possano essere realizzate strutture ricettive che, nei luoghi più idonei e nelle volumetrie e tipologie commisurate al contesto, rispondono convenientemente agli obiettivi di promozione turistica propri al PUC-MG ed a quelli promossi dall'OTRMBC.

In particolare la delimitazione della zona alberghiera è circoscritta agli stabili esistenti ed alle superfici attigue che non interferiscono con l'idoneità agricola del suolo e con l'utilizzo agricolo dei pascoli che formano l'Alpeggio. In questo senso la proposta non comporta alcun conflitto con l'uso agricolo del suolo. Le disposizioni normative sono improntate sul principio dell'intervento conservativo atto a non modificare l'immagine del luogo. La stessa non solleva quindi problemi in ordine al suo inserimento ordinato ed armonioso nel territorio. La modifica non richiede interventi infrastrutturali sulle vie di accesso e non comporta, pertanto, altri conflitti con l'utilizzo del suolo.

5. COMPONENTI

La modifica del PUC-MG necessita una modifica del Piano delle zone, segnatamente della scheda grafica ZE 19 (cfr. estratto a pag. 2) e relativo piano in scala 1:500, nonché delle norme d'attuazione NAPUC-MG (art. 47).

6. NORME DI ATTUAZIONE

Le disposizioni delle NAPUC-MG sono modificate all'art. 47 e meglio come riportato in **grassetto** e ~~barrate~~ di seguito:

art. 47 Zona edificabile Caviano (Alpe).

47.1 La ZE 19 comprende gli edifici del complesso ~~aziendale agricolo di alpestre Caviano e del rifugio.~~

47.2 Sono ammessi contenuti di tipo turistico-alberghiero ed in particolare la realizzazione di un ostello.

47.3 È ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti secondo il principio della conservazione della tipologia edilizia e dei materiali originali. Sono ammessi gli interventi necessari ad assicurare la funzionalità degli stabili quali alloggi, tramite la realizzazione di nuove aperture, scale e porte di collegamento, come pure l'isolazione termica degli edifici. E' ammessa la demolizione del sub. C e la costruzione al suo posto di un nuovo volume interrato con funzione di locale tecnico e servizi. ~~Per le necessità agricole e dell'agriturismo ai sensi degli art. 17 e 20.3, le volumetrie esistenti ed adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 30%.~~

47.4 altezza massima: 6 m alla gronda e 9 m al colmo

47.5 È stabilito un grado di sensibilità al rumore II.

7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 24, cpv. 1 Lst, il Rapporto di pianificazione informa, in via indicativa, sui costi delle opere e le relative modalità di finanziamento, come pure sulle priorità di realizzazione.

Secondo il progetto di trasformazione di cui alla licenza condizionata del 22 novembre 2019, il costo del progetto è dell'ordine di 1.5 mio CHF. La spesa è a carico del Patriziato di Castel San Pietro, istante e proprietario, che potrà chiedere un finanziamento cantonale ai sensi della Legge di applicazione della legge federale sulla politica regionale. Il finanziamento cantonale verrà elargito secondo le modalità previste dalla Legge in base alla disponibilità quadro presso il Dipartimento delle finanze e dell'economia (DFE).

8. PROCEDURA

La modifica all'esame prevede il cambio di destinazione di una superficie inferiore ai 2'000 mq ed interessa un numero limitato di persone ritenuto che il proprietario degli stabili e di quelli adiacenti è uno solo ovvero il Patriziato di Castel San Pietro. Sono quindi soddisfatte le condizioni poste dal diritto cantonale per l'adozione della procedura semplificata che prevede secondo le disposizioni dell'art. 68 e 69 RLST i seguenti passi procedurali:

Modifiche di poco conto

a) approvazione

Art. 68¹ Per le modifiche di poco conto si applicano per analogia gli articoli 34 Lst e 42 RLst.

²Il Dipartimento elabora la modifica di poco conto e la trasmette al Consiglio di Stato.

³Il Consiglio di Stato la approva.

b) ricorsi

Art. 69¹ Il Dipartimento annuncia la pubblicazione della modifica di poco conto almeno cinque giorni prima agli albi comunali, sul Foglio ufficiale e nei quotidiani.

²Esso la pubblica in seguito per trenta giorni presso le cancellerie dei Comuni interessati.

³Contro il contenuto della modifica è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo come all'art. 47 Lst.

⁴La modifica di poco conto entra in vigore con la crescita in giudicato o, in caso di ricorso, con la decisione del Tribunale.