

v. rif.
n. rif.
Risoluzione municipale no. 474
Ascona, 18 marzo 2008

MESSAGGIO NO. 08/2008

del Municipio al Consiglio Comunale del Borgo di Ascona
concernente l'adozione del Piano Regolatore (revisione)

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la revisione del Piano regolatore comunale che sostituirà quello entrato in vigore nel 1987 e successive varianti e modifiche di poco conto.

Preliminarmente va osservato che il PR, per sua natura strumento dinamico e che necessita periodicamente di verifiche e aggiornamenti, è lo strumento più importante della gestione di un Comune dal momento che disciplina non soltanto l'uso del suolo in senso generale, ma soprattutto, con gli azzonamenti e le regole edilizie, la configurazione delle diverse zone: dunque esso è lo strumento principe della politica di sviluppo del Comune in quanto fissa gli indirizzi e le modalità che sono alla base del divenire del territorio. Dunque il contenuto del PR rispecchia la visione politica che si intende dare allo sviluppo comunale.

1. PREMESSA:

Prima di entrare nel merito della revisione dello strumento pianificatorio vi proponiamo l'iter dell'approvazione del piano regolatore attuale, delle sue varianti, come pure di ulteriori piani settoriali:

- o PR approvato il 23.12.1987
- o Variante 1° pacchetto, approvata il 25.04.90



- o Variante 2° pacchetto, approvata il 22.09.92
- o Piano particolareggiato del nucleo, approvato il 28.02.89 e variante approvata il 26.03.91
- o Piano di sistemazione della riva del lago, approvato il 05.07.1995
- o Modifiche di poco conto Prà di Vizi approvate Dip. Territorio il 16.06.93 e 19.07.95
- o Variante 3° pacchetto, approvata il 05.11.97 (comprende l'introduzione dei gradi di sensibilità)
- o Modifiche di poco conto nel nucleo, approvate Dip. Territorio il 26.02.98
- o Zona speciale aeroporto, approvata il 23.01.01
- o Variante al p.p. del nucleo (edificio postale) approvata Dip. Territorio il 06.06.2001
- o Modifica di poco conto ai Saleggi, approvata il 22.08.2001
- o Modifica di poco conto porto patriziale, approvata Dip. Territorio il 06.05.2006
- o Modifica di poco conto pista ciclabile S. Materno, approvata Dip. Territorio il 21.01.07
- o Modifica di poco conto comparto D2 del piano particolareggiato del nucleo, approvata Dip. Territorio il 20.03.2007

Come si evince dalla cronistoria precedente, il Piano regolatore (in seguito PR) di Ascona è stato più volte modificato e completato nel corso degli ultimi 20 anni. Dal profilo generale, occorre rilevare come la durata del PR sia indeterminata. La sua validità non è quindi vincolata da nessun termine. Il legislatore cantonale ha però ritenuto necessario prevedere una verifica periodica da eseguirsi di regola ogni 10 anni (cfr. A. Scolari, Commentario, no. 382 a pag. 206 ad art. 41 LALPT e riferimenti).

È dunque opportuno ora di procedere ad un'analisi della situazione relativa a tutto il PR, le zone, le norme di attuazione, ecc. in modo da poter valutare se le stesse sono ancora attuali.

Come si vedrà nel prosieguo, l'esame che ha portato a questa revisione di PR non conclude per uno stravolgimento dell'azonamento così come previsto nel 1987.

Il PR che sostituisce quello attualmente in vigore è il prodotto del lavoro svolto da diversi attori, tra i quali citiamo il Pianificatore comunale arch. Peter Pisoni, il Dr. Adelio Scolari per quanto attiene alle norme di attuazione, la Dionea SA per le componenti naturali e l'EcoControl SA per l'accertamento boschivo.

Per quanto riguarda la superficie boschiva occorre rilevare come essa sia stata approvata in forma definitiva il 19.9.2007 dal Consiglio di Stato. Il suo limite a contatto con la zona edificabile è riportato definitivamente a PR



(in precedenza lo era solo indicativamente).
I lavori di revisione come tali sono stati introdotti dal "piano di indirizzo" del settembre 2000, con il quale erano stati presentati gli indirizzi e gli obiettivi. La presentazione pubblica del Piano di indirizzo è avvenuta il 18.12.2001 con osservazioni di enti e cittadini.

Esame preliminare dipartimentale dell'8.3.2004

L'impostazione data a questa revisione di PR (impostazione di indirizzo) viene resa pubblica e quindi presentata al Dipartimento del Territorio per un esame preliminare (una "verifica di ordine generale") nel quale esso si esprime "sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano direttore e con le pianificazioni dei Comuni vicini" (art. 33 LALPT). L'autorità cantonale assume qui il ruolo di coordinatore e procede alle verifiche che le competono, ossia quelle derivanti da leggi cantonali e federali. Non interferisce invece su quanto di competenza del Comune, vale a dire sugli aspetti garantiti da ampia autonomia comunale.

L'esame preliminare (EP) dipartimentale delle revisione del PR di Ascona, svolto tra il marzo 2002 e il marzo 2004, consiste in un preavviso di 39 pagine.

Di seguito gli elementi essenziali di questa revisione di PR desunti dal rapporto di Pianificazione.

2. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Il nostro Comune, come si sa, è a tipica vocazione residenziale. Ciò che lo distingue dai vicini Comuni cittadini è l'ambiente spazioso proveniente dall'occupazione estensiva e moderata del suolo. Ascona è anche una località turistica che ha derivato da questa attività una chiara impronta.

I due aspetti qui sopra richiamati hanno prodotto un territorio particolare - ma meglio sarebbe dire paesaggio - che si caratterizza per i seguenti elementi:

- Un agglomerato compatto ed articolato, entro un ampio cordone di aree inedificabili.
- Chiara struttura dell'insediamento, con elementi di riferimento marcati, un centro ed un ordine, tenuti assieme da uno schema distributivo semplice ed efficace.
- Densità edificatoria contenuta caratterizzata da forte compenetrazione di aree libere e verdi.



Ad Ascona ci sono 40 alberghi, ovvero 1 posto letto ogni 2 abitanti (contro i 13 della media ticinese ed i 26 della media svizzera) e 85 esercizi pubblici (1 ogni 58 abitanti contro i 124 della media cantonale); inoltre 150 mq di area pubblica e di svago sono a disposizione per ogni abitante, più del triplo di quanto offrono gli altri Comuni ticinesi (42 mq). Si tratta di alcune delle caratteristiche poco comuni con la quale l'organizzazione di questo territorio deve confrontarsi.

Il PR ha finora dato una risposta adeguata all'immagine descritta sopra e fino ad un certo punto ha saputo tenere sotto controllo l'occupazione del territorio. Tuttavia oggi è cominciato un processo di corrosione che rischia di sbilanciare l'equilibrio sin qui raggiunto. La revisione del PR è dunque l'occasione per riconfermare e consolidare i capisaldi dell'organizzazione del suolo. Il riesame non opera sconvolgimenti e non vuole essere spettacolare: si interviene dove necessario, anche in profondità, ma fondamentalmente l'impianto originale del PR viene mantenuto.

3. LE SINGOLE ZONE:

La zona forestale

Già si è detto che questo strumento è stato approvato il 19.9.2007. Il PR non produce alcun effetto diretto sull'area boschiva, retta dal diritto federale. Il suo riporto nei piani è di conseguenza meramente indicativo: vincolante è invece il suo limite a contatto con la zona edificabile, accertato mediante procedura separata e riportato nel PR, del quale diventa parte integrante. Il PR prevede l'occupazione a scopo di posteggi pubblici di quattro aree tuttora boschive: con l'inoltro per l'approvazione governativa del PR, adottato dal Consiglio Comunale, occorrerà allestire una richiesta di dissodamento.

La zona agricola

L'area agricola di Ascona con una superficie di circa 215'000 mq è quasi interamente classificata "superficie per l'avvicendamento colturale" (SAC). Essa deve essere dunque ripresa dalle rappresentazioni grafiche del PR comunale, sebbene l'effetto di quest'ultimo si limiti unicamente agli edifici che vi si trovano.



La protezione delle componenti naturali

Sul territorio di Ascona sono presenti contenuti naturali e paesaggisti di elevato valore. È questa la valutazione conclusiva dello studio dell'è componenti naturali della Dionea SA.

Riassuntivamente questo studio descrive:

- o I comparti che strutturano il territorio naturale (il delta, la zona residenziale, le rive, la fascia collinare, l'area boschiva);
- o Le unità ambientali di rilievo (rive lacustri, corsi d'acqua, zone umide, superficie agricole e prative, prati magri, bosco, elementi singoli).

Lo studio riconosce che questi elementi territoriali non sono da considerare unicamente nella loro rilevanza ecologico-naturalista, ma sono da integrare in una più ampia lettura paesaggistica. Obiettivo, da concretizzare nell'ambito del PR, sarà il loro consolidamento e valorizzazione attraverso l'armonizzazione con altre forme di utilizzazione del territorio.

Le zone soggette a pericolo naturale

La specifica legge cantonale del 2.2.1990, come pure anche la LALPT, assegnano al PR comunale il compito di segnalare, a titolo indicativo, i territori esposti a pericoli.

Le zone esposte al pericolo di caduta sassi

L'analisi delle zone esposte a pericolo geologico ed idrologico (carta dei rischi geologici) è stata allestita nel giugno 1995 dallo studio Dr.A.Baumer, ha valore generale al di fuori delle aree insediate. Il catasto delle aree esposte all'interno della zona edificabile (carta pericolo caduta sassi dell'Ing. Bestenheider del dicembre 1997) viene invece riportato nel PR.

L'elenco dei fondi sottoposti a pericolo basso e medio viene adottato dal Consiglio di Stato mediante procedura separata dal PR e menzionato a RF. Il catasto non ha perciò conseguenza diretta per il PR.

Le zone soggette a pericolo di esondazione

Ad Ascona questo pericolo concerne una popolazione potenziale di circa 2'000 persone e fondi in zona privilegiata vicino alla riva e quindi il fenomeno riguarda un capitale umano ed immobiliare non indifferente.

Ritenuto che il Comune non può intervenire con opere generali di premunizione, essendo ciò fuori dalla sua



portata, deve affrontare il rischio di esondazione attraverso misure di tipo pianificatorio. Il rischio di esondazione tocca in effetti un'area di 890'000 mq ed una superficie residenziale di 290'000 mq con una popolazione di 995 persone ed un potenziale di ulteriori 1000 abitanti.

Dunque il Comune ha riportato nei piani l'area esondabile situata a 198 m/sm. Inoltre le norme prevedono la misurazione dell'altezza degli edifici a partire da questa quota, con la possibilità di ottenere una maggiorazione dell'indice di occupazione pari all'ingombro minimo necessario dei locali tecnici, e l'imposizione di alcune misure tecniche per modifiche di costruzioni soggette a licenza.

Le sorgenti

Si tratta delle sorgenti in zona Cusorina e di quelle ai Molini del Brumo, il cui piano di protezione è stato approvato dall'Autorità cantonale il 06.05.2008.

I pozzi di captazione

Il nuovo piano di protezione dei pozzi di captazione in Boscioredo è stato aggiornato ed approvato il 23 ottobre 2007 dal Consiglio di Stato.

A media scadenza verranno abbandonate le strutture artigianali in prossimità dei pozzi, per cui il potenziale rischio di inquinamento verrà ridotto. È già stato avviato dal 1997 uno studio di valutazione alternativa di alimentazione della rete d'acqua potabile; una modifica della situazione attuale non avverrà entro 20 anni.

Protezione dei beni monumentali e di valore ambientale

La revisione riprende i monumenti di interesse cantonale e quelli di importanza locale. A questo proposito rimandiamo all'esauritiva tabella dell'articolo 25 NAPR.

Importante è la segnalazione che nel Piano particolareggiato del nucleo vengono introdotte "zone di protezione di edifici o comparti originali" che corrispondono ai parametri di rispetto della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali. Per il rimanente si rimanda alle spiegazioni del rapporto di pianificazione relativo ai principali oggetti.



Protezione e promozione del verde all'interno dell'area urbana

La protezione del paesaggio all'interno delle aree insediate avviene in primo luogo mediante il contenimento della densità edificatoria e quindi attraverso la definizione di un misurato rapporto tra area edificabile e spazi liberi. Obiettivo specifico del PR è la promozione dell'area verde che ha già sempre contraddistinto il Comune e che non deve decadere a spazio residuo dei fondi. Le misure concrete per evitare eccessive restrizioni della proprietà privata sono in sostanza il mantenimento della quota minima del 35% (finora 25%) di aree verdi all'interno dei fondi in modo da minimizzare le superfici asfaltate, come pure le fasce verdi lungo le strade di quartiere e la protezione dell'alberatura pregiata.

Sentieri, punti di vista, tratti panoramici

La rete dei sentieri e dei percorsi pedonali è un ulteriore elemento del paesaggio che compenetra anche l'area insediata.

I vincoli di protezione dei punti di vista sono stati ridotti agli unici 2 veramente importanti (Beato Berno, Ruga): altre precedenti segnalazioni lungo tratte panoramiche sono state abolite dal momento che non sono compromesse da possibili edificazioni.

Edifici o impianti fuori dalla zona edificabile

Si tratta di poche unità rilevate secondo le disposizioni in materia e figuranti nell'"inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile".

3.1. Estensione e struttura della zona edificabile

La zona edificabile è organizzata in modo concentrico attorno al nucleo e dirada di intensità verso la collina e con l'avvicinarsi alle grandi aree verdi, di svago ed alla riva del lago, conformemente alla morfologia del territorio. Essa è suddivisa in:

- o Zone di utilizzazione;
- o Per intensità dello sfruttamento;
- o Per contenuti e
- o Secondo tipologia degli edifici.

Rappresentando tale organizzazione uno dei maggiori pregi del PR di Ascona, la medesima rimane inalterata.



Il perimetro della zona edificabile

L'insediamento ha raggiunto i suoi limiti naturali e pertanto il perimetro non subisce mutamenti sostanziali, come pure la suddivisione in zone sopra descritta.

L'unica modifica concerne il comparto al Segnale. Questa zona, infatti, ottiene un incremento di circa 15'000 mq con un allacciamento stradale. La relativa sottrazione di area agricola sarà da compensare.

Un piccolo comparto al Lido (l'area ex Kursaal di circa 7'000 mq) viene sottratta alla zona EAP e diventa "spazio privato non edificabile": pur nella nuova denominazione il suo carattere di area originale rivierasca viene confermato.

Bosciorredo e Prà di Vizi

Il riordino più rilevante della zona edificabile avviene in Bosciorredo e Prà di Vizi. Il riordino è accompagnato dall'adattamento dei nuovi perimetri di protezione dei pozzi di captazione.

Le vecchie zone R5Ca/R5Cb vengono raccolte in una zona RC, aperta anche alla produzione di beni di tecnologia pulita, entro la quale i contenuti residenziali e commerciali potranno svilupparsi senza la "camicia di forza" data dall'eccessiva differenziazione d'uso della zona attualmente in vigore. Il comparto adiacente alla zona EAP a Bosciorredo, costituito in buona parte da edificazione mono- e bifamigliare, diventa ora zona residenziale R3, seguendo il principio della diradazione dell'intensità d'uso delle aree libere e di svago.

La zona artigianale risulta ora dimensionata a due comparti per un totale di circa 25'000 mq; essa sarà in grado di accogliere le strutture fino ad oggi disordinatamente sistemate nella zona residenziale Bosciorredo ed è sufficiente ai bisogni prevedibili dell'artigianato locale in senso classico.

Le zone EAP

Il comprensorio delle aree e degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico EAP è sostanzialmente immutato. A Bosciorredo questa zona si adegua al nuovo perimetro di protezione dei pozzi di captazione mentre al Monte Verità essa si estende a tutta la proprietà.

È interessante osservare la distribuzione di queste aree, distinte grosso modo in 2 tipi:

- o Periferiche, vincolate soprattutto dalla morfologia e



- dalla loro destinazione (lido, golf, porto, tennis, aree sportive, cimitero, parchi nel bosco),
- o Centrali, legate alle istituzioni (Municipio, Museo, Collegio Papio, ecc.) con le strutture scolastiche al centro dell'agglomerato.

La proprietà delle zone EAP è per circa il 20% comunale. Altri proprietari sono Enti (Patriziato, Parrocchia, Pro Ascona) la cui funzione è direttamente legata all'utilizzazione pubblica e che non si limitano alla sola messa disposizione di aree ma hanno contribuito da sempre all'attiva realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutturali, sollevando così il Comune da importanti investimenti finanziari.

Nel piano del traffico e degli EAP è inserito il porto agli Angioli secondo il rapporto ambientale e pianificatorio della Dionea SA che considera l'insediamento di un nuovo porto comunale da 70 posti circa dinanzi a questo parco. Già in precedenza il PR in vigore indicava un porto di 150 posti. Il concetto cantonale per il riordino dei natanti sul Lago Verbano gli attribuisce un potenziale fino a 120 posti. Nel rapporto della Dionea SA si giustifica questa nuova infrastruttura dal profilo ambientale e pianificatorio per imbarcazioni di grandi dimensioni e quindi con un potenziale impatto ambientale e paesaggistico maggiore.

Il piano particolareggiato del nucleo

È l'accostamento organico di tante unità a dare pregio al nucleo; il fronte del lungolago, in particolare, presenta tale caratteristica. Si tratta dunque di prestare maggiore attenzione a questa immagine di insieme ed al suo rapporto con il lago per mezzo di un piano particolareggiato. L'intelaiatura di quello attualmente in vigore viene ripresa, con però una sensibilità ancora più marcata alla salvaguardia del tessuto, fondandosi sul rispetto degli elementi tipologici ("gli insiemi") caratterizzanti l'immagine urbanistica di Ascona.

- o Viene aggiunto un nuovo comparto, denominato "Lungolago", sinora dimenticato e trattato come spazio viario, sebbene rappresenti l'elemento urbanistico per eccellenza del Borgo.
- o È stata tolta dal perimetro l'area collinare finora denominata A3 poiché non presenta alcun requisito di insediamento originale.
- o Il piccolo comparto dei mappali 1110 e 1115, finora in zona R4, viene integrato al nucleo.
- o Viene rivalutata la trama dello spazio pubblico -vie,



carrà, piazzette, lungolago- che è lo schema ordinatore del tessuto del nucleo.

- o Vengono confermati -seppure in numero ridotto- i vincoli di quegli spazi liberi che articolano il tessuto e generano l'immagine urbanistica da salvaguardare.
- o Il vincolo di conservazione vale ora unicamente per quegli edifici che rivestono un'importanza storica. Gli ulteriori elementi da proteggere (facciate, portici) vengono riconfermati e completati (esempio: cappelle, edifici del periodo cosiddetto razionalista). L'obbligo del mantenimento della copertura in piode è ora limitato agli edifici da conservare. Sono state inoltre introdotte "aree di protezione" intese a difendere, in diversa misura, edifici o comparti originali.

È confermato l'obbligo dei tetti inclinati nei comparti A e C.

3.2.L'utilizzazione della zona edificabile

La zona edificabile è destinata principalmente alla residenza ed è aperta in modo differenziato anche ad utilizzazioni di tipo commerciale, produttivo e turistico-alberghiero. Ampia parte è occupata dalle aree a destinazione pubblica e due piccoli comparti destinati esclusivamente all'artigianato.

La revisione conferma di principio le destinazioni di zona, che sono state però maggiormente circostanziate secondo l'art. 3 della norma di PR:

- o Esercizi pubblici: ammessi ora in tutte le zone residenziali; le uniche restrizioni riguardano motel o discoteche;
- o Contenuti commerciali: ammessi in tutte le zone, salvo RU2, ZDV e Ar.
- o Attività artigianali poco moleste: compatibili con l'abitazione, sono ammesse nella zona residenziale salvo nella zona RU2 e nella fascia collinare (R2C e R3C).
- o È stata introdotta la nozione di produzione di beni o tecnologia pulita per la zona RC.
- o Per il nucleo sono state precisate le destinazioni incompatibili per la sua natura.

Per quanto attiene agli edifici e attrezzature di pubblica utilità (EAP) la destinazione non viene fissata in modo categorico e di principio il PR rinvia alla presentazione di piani particolareggiati da allestire al momento



dell'utilizzazione concreta.

Relativamente alla protezione degli edifici dalle immissioni di rumore ci si rifà al "piano dei gradi di sensibilità al rumore" approvato il 5.11.1997 che viene sostanzialmente confermato e prevede le seguenti attribuzioni:

- o Grado di sensibilità III per le zone agricole, quelle artigianali, le aree sportive, i sedimi golf, lido, porto, ex aeroporto e buona parte del nucleo.
- o Grado di sensibilità II per le aree di contenuto prevalentemente residenziale.
- o Sono confermate inoltre le "fasce esposte ai rumori" lungo le strade di maggior traffico secondo il catasto del novembre 1991.

Il Dipartimento del Territorio -nel suo esame preliminare- al riguardo del problema delle residenze secondarie ritiene indispensabile una regolamentazione di queste residenze nel PR, così da adeguarsi a tutti gli altri Comuni, pur riconoscendo che Ascona è un caso particolare. Occorre rilevare a questo proposito come il problema di queste residenze attraverso la pianificazione è attualmente all'esame della Confederazione nell'ambito della revisione della Lex Koller. Si prospetta l'introduzione di misure di controllo a livello di piano direttore cantonale, che però -secondo quanto è risultato da una consultazione- sono osteggiate dalla maggior parte dei Cantoni. Avrebbe pertanto poco senso avventurarsi in una norma che limiti queste residenze in quanto essa sarebbe quantomeno affrettata.

3.3. Il dimensionamento della zona edificabile, i parametri, la contenibilità

Il dimensionamento dell'edificazione nel PR era finora regolato in modo tradizionale attraverso gli usuali parametri, ovvero: indice di occupazione (i.o.) e indice di sfruttamento (i.s.) nelle zone residenziali, indice di occupazione e volumetria ammissibile nel nucleo, indice di edificabilità nella zona artigianale.

La revisione conferma la volontà di mantenimento di una densità moderata su tutto il territorio comunale e quindi rinuncia ad accodarsi alla generale spinta ad una maggiore densificazione. Questa scelta è motivata da un lato da prospettive di tipo evolutivo, secondo cui non è previsto e non si intende favorire un incremento demografico importante o comunque oltre la contenibilità del piano uscente. Ma è soprattutto dovuta a argomenti di tipo ambientale, riconducibili in sostanza alla volontà di



conservazione dell'attuale rapporto fra aree urbanizzate e spazi liberi, ritenuto una caratteristica del territorio asconese.

Per queste ragioni, nelle zone residenziali l'edificazione è ora regolata dall'i.o. numero di piani, altezze e distanze.

Questa disciplina è sostanzialmente analoga a quella del nucleo (l'i.s. non è contemplato) che prevede nelle tavole e negli allegati al nuovo articolo 32 NAPR la volumetria ammessa per ogni comparto.

Rimangono invece invariati i concetti relativi all'altezza ed al numero dei piani, con casi particolari nella zona RC (dove viene fissata solamente l'altezza degli edifici corrispondente ai 5 piani del PR uscente) e Via Papio (definizione della quota massima assoluta della gronda).

Le altezze sono state lievemente ritoccate in quasi tutte le zone, tenendo conto dell'evoluzione dello standard di costruzione (altezza dei locali, ventilazioni, ecc.). L'altezza è sempre intesa come "massima" poiché non sono date particolari situazioni urbanistiche tali da imporre quote obbligatorie.

Si definisce in particolare il modo di misurare l'altezza degli edifici nella fascia collinare (zone R2C / R3C), così da impedire la realizzazione delle cosiddette case a gradoni.

Si fa notare la particolarità della distanza degli edifici dai confini dei fondi fissata in funzione della loro altezza e non dal tipo di zona.

Nel nucleo viene introdotta l'altezza minima dei locali (cfr. nuovo art. 32). Questa disposizione che fissa l'altezza minima dei locali in 2.60 m per nuove costruzioni o modifiche importanti vuole impedire di eludere il rispetto della tipologia dell'edificio caratteristico (composto da 3 piani ed un finale).

È abolita la nozione di lunghezza massima delle facciate (finora ml 20 oltre alla quale subentrava un supplemento di distanza da confine) visto il ridotto numero di casi interessati.

Alcuni parametri sono stati ritoccati:

- o Nella zona RU2 l'i.o. è ridotto dal 30% al 25%. Si è qui tenuto conto soprattutto della riduzione della superficie utile dei fondi in riva al lago a seguito della fissazione della "riva bianca" alla quota 194.5 m/sm.
- o Nella zona RC l'i.o. è stato portato dal 25% al 30% adattandosi alla situazione di fatto, con possibilità di abbuono fino al 50% al piano terra per attività commerciali, così da promuovere la tradizionale vocazione del comparto.



- o Nel nucleo la volumetria da computare si limita ora a quella fuori terra (si escludono dal computo quindi gli spazi sotterranei qualora non aperti su più di un lato): le relative quote sono state di conseguenza adattate, così da lasciare inalterati gli ingombri previsti finora.
- o Nella zona Ar ai Prà di vizi è stato abolito l'indice di edificabilità, visto l'obbligo del piano di quartiere.
- o Le zone EAP continuano a non disporre di parametri edificatori (ad eccezione della zona speciale aeroporto approvata nel 2001), ritenuto che la loro utilizzazione concreta è soggetta ad un piano particolareggiato.

Per quanto attiene alla contenibilità del piano, che il PR del 1987 e successive varianti fissavano in 28'000 unità abitative (U.I.), la presente revisione di PR prevede la capienza massima della zona edificabile (incluso l'incremento per qualsiasi tipo di abbuono) di poco più di 18'000 U.I., corrispondenti a circa 14'500 abitanti e 4'000 posti-lavoro e copre perciò largamente il fabbisogno a tutt'oggi (+22%) anche se questo dovesse rapidamente evolversi nei prossimi anni.

Queste in sintesi le più importanti osservazioni accompagnanti il rivisto strumento pianificatorio. Per maggiori ed esaustivi dettagli si rimanda al rapporto di pianificazione allegato al presente messaggio.

4. LE NORME DI ATTUAZIONE:

Si fa riferimento al rapporto di pianificazione e meglio alle spiegazioni sugli articoli in esso fornite (da pagina 38 a pagina 50).

Ci limitiamo nel presente messaggio ad accennare ad alcuni strumenti particolarmente importanti. Le norme di attuazione vengono pure allegate al presente messaggio.

Il piano particolareggiato è previsto dal PR per quelle porzioni di territorio che richiedono un regime normativo più dettagliato, cioè per il nucleo e (nuovo) per le aree EAP.

Questo strumento precisa l'utilizzazione dei fondi e soggiace all'approvazione del legislatore (come il PR) e segue dunque una pubblica informazione.

Per le aree EAP l'articolo di riferimento è il 42.

Il Piano di quartiere non fissa l'utilizzazione dei fondi (già regolata dal PR) ma definisce la composizione architettonica di un comparto. È allestito dai proprietari



ed è approvato dal Municipio. L'art. 13 definisce i principi qualitativi sui quali debbono poggiare i progetti unitari di costruzione. La facoltà di utilizzare il piano di quartiere viene esteso a tutte le zone del PR (finora solo R2, R3, R4, R5 e RC5), ritenuto che il concetto di quartiere non debba essere riservato solamente ai comparti di pianura ma possa esprimersi positivamente anche nelle aree meno dense e collinari. La revisione conferma il principio del piano di quartiere per fondi di almeno 6'000 mq (nucleo 3'000 mq) poiché, se convenientemente disposto, lo identifica come un valido strumento di promozione qualitativa. Cadono gli abbuoni previsti nell'attuale PR, ma sono ammesse invece deroghe sulle altezze a parità di volume degli edifici, per favorire così l'area libera dei fondi. Il piano di quartiere è obbligatorio in 5 comparti (Bosciorredo, zona Ar, Collegio Papio, ZDV e proprietà Fondazione Eranos) e la sua valutazione compete ad una commissione municipale.

Per il rimanente si fa riferimento alle zone di piano regolatore e alle spiegazioni del rapporto di pianificazione.

5. IL PIANO DI ATTUAZIONE:

Il PR deve fornire un'indicazione dei costi che scaturiscono dalla progettata organizzazione del territorio, nonché la verifica dell'effettiva possibilità di realizzazione del Comune.

L'unica spesa veramente vincolante riguarda l'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione delle opere previste dal PR (devono avvenire entro 12 mesi dall'approvazione del piano, rispettivamente entro il periodo della sua validità, pena la rinuncia al vincolo). Il rapporto di pianificazione spiega nel dettaglio questo piano alle pagine da 51 a 54 ed indica complessivamente investimenti per fr. 73'163'000.-.

6. COMPENSO AGRICOLO:

La revisione prevede di estendere la zona R2 ai Saleggi, nella parte di proprietà della Terreni alla Maggia SA, sottraendo superficie finora destinata all'agricoltura.

Secondo la Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo la diminuzione dell'area deve essere compensata dall'ente pianificante (Comune), art. 8. Qualora la compensazione reale, come nel caso in oggetto, fosse impossibile, occorre versare un contributo compensativo



(art. 10). L'ente espropriante chiamato a versare questo contributo (art. 11) può comunque chiedere il regresso, in particolare al proprietario.

Occorre votare il compenso agricolo di fr. 432'849.- con l'avvertenza che questo importo verrà poi riversato al Comune dalla stessa Terreni alla Maggia SA secondo gli accordi intervenuti tra il Comune e questa Società.

7. CONCLUSIONI

Dal profilo procedurale la revisione di piano regolatore - che ha già fatto oggetto di una presentazione al pubblico il 18.12.2001 e sarà ulteriormente oggetto di una serata informativa sulla proposta di piano regolatore da parte del Municipio alla popolazione, sia sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e sulla consultazione (art. 33 cpv. 3 LALPT) - è sottoposto al Consiglio comunale giusta l'art. 34 cpv. 3 LALPT. Dopo la pubblicazione presso la cancelleria comunale (cpv. 2 art. 34 LALPT) con l'annuncio di almeno 10 giorni prima all'albo, sul FU e sui principali quotidiani del Cantone, il PR sarà sottoposto, con eventuali ricorsi, al Consiglio di Stato. Vi è poi la possibilità di ricorso ulteriore al Tribunale cantonale amministrativo.

In conclusione si chiede al Consiglio comunale di aderire al presente messaggio adottando:

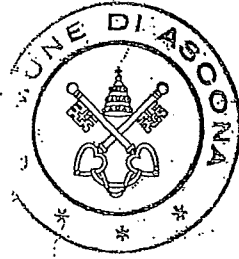
1. Il rapporto di pianificazione;
2. Le rappresentazioni grafiche composte da:
 - piano del paesaggio,
 - piano delle zone,
 - piano particolareggiato del nucleo tradizionale,
 - piano del traffico,
 - degli EAP;
3. Le norme di attuazione di PR, articolo per articolo e nel loro complesso;
4. Il credito relativo al contributo compensativo di fr. 432'849.- per l'estensione della zona R2 di proprietà della Terreni alla Maggia SA come al punto 6 del presente messaggio, credito da iscrivere al conto degli investimenti no. 561.400 del capitolo "Pianificazione del territorio" e da utilizzare non appena cresciuta in giudicato la presente decisione e non oltre il 31.12.2009.



Il credito verrà integralmente recuperato e riversato
dalla Terreni alla Maggia SA.

Per il Municipio:

Il Sindaco:



Il Segretario:

(arch. Aldo Rampazzi)

(avv. Renato Steiger)

Revisione del Piano Regolatore di Ascona

- **adattamenti a seguito dell'esame da parte della Commissione PR del C.C.**
- **modifica proposta successivamente al M.M. del 18.03.2008**

Ascona, 10.02.2011

Nel corso dell'esame dei documenti per la revisione del PR da parte della Commissione speciale per il piano regolatore del Consiglio Comunale (Comm. PR) sono stati evidenziati alcuni punti da riesaminare, rispettivamente sono state formulate richieste di modifica (rapporto Comm. PR del 12.04.2010).

1. introduzione di misure di limitazione delle residenze secondarie;
2. complementi di norma legati all'abolizione dell'indice di sfruttamento;
3. procedura di dissodamento di area forestale per nuovi posteggi pubblici;
4. precisazione riguardante l'art. 11 NAPR;

Inoltre, rispondendo alla richiesta del Patriziato giunta oltre la data del M.M. del 18.03.2008, il Municipio propone di completare la revisione con il seguente oggetto:

5. inserimento della destinazione "infrastrutture golfistiche" nei comparti B e C della zona speciale aeroporto.

Il presente rapporto ricapitola i correttivi da apportare alla revisione, risultanti da quanto discusso e concordato con i rappresentanti della Commissione e dei servizi cantonali. Esso costituirà un **complemento di messaggio** da sottoporre alla Comm. PR, che si esprimerà nel suo rapporto. La documentazione generale di revisione verrà adattata di conseguenza.

Per taluni aspetti sollevati dal rapporto 12.04.2020 della Comm. PR (zona Bosciorredo, edificio Kursaal) non si propongono modifiche e pertanto si rinvia alle conclusioni della Commissione.

1. Misure di limitazione delle residenze secondarie

Il quadro fornito dagli ultimi rilevamenti sulle residenze secondarie (v. statistica banca dati SST) indica che nelle zone meno densificate di Ascona questo tipo di utilizzazione raggiunge una quota di 40/60%. Ciò ha portato la Comm. PR a chiedere una forma di limitazione, come già da tempo auspicata dal Cantone (v. esame preliminare del 18.03.2004), e questo anche con uno sguardo alle realizzazioni degli ultimi anni.

La proposta elaborata assieme ai servizi cantonali, risultante dalle esperienze più recenti in materia, e approfondita con l'avv. L. Anastasi, ha seguito riassuntivamente i seguenti criteri:

- ⇒ Limitazioni sono state introdotte nelle aree residenziali del piano a media densità (zone R3/R4/RC) a partire da 4 nuove unità abitative. Sono invece escluse da limitazioni: il nucleo, la zona collinare e rivierasca (RU2/R2C/R3C), la zona residenziale di pianura a 2 piani (R2).
- ⇒ Rilevante per la determinazione del tipo di destinazione è l'utente domiciliato, vale a dire chi abita nell'abitazione e non il proprietario.
- ⇒ Per esperienze di casi recenti nella confederazione si è optato di gestire la limitazione tramite **unità abitative**. Qualsiasi altra forma di gestione – per esempio legata alla SUL – risulta più macchinosa e di difficile controllo, oltretutto ora che ad Ascona viene abolito l'i.s.
- ⇒ La limitazione riguarda anche il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Banca dati contabilità, SST, dati anno 2000

| Comune | Codice | Tipo Zona | Sup. (ha) | Pop. 2000 | Letti Res. Add. 05 | Letti alb. Sec. 2000 | 05 | Somma UI | UI Teoriche | Densità effettiva (UI/ha) | Densità teorica (UI/ha) | Riserve UI | UI% | Alloggi | Res sec. | Res sec% | |
|--------|--------|------------------------|-----------|-----------|--------------------|----------------------|---------|----------|-------------|---------------------------|-------------------------|------------|---------|---------|----------|----------|-------|
| ASCONA | | Nucleo o centro | 1 | 12.01 | 549.00 | 880.45 | 819.00 | 1063.40 | 3311.85 | 4617.92 | 275.84 | 384.62 | 1306.07 | 28.28 | 567.00 | 262.00 | 46.21 |
| ASCONA | | Residenziale 2 piani | 4 | 69.72 | 785.00 | 626.10 | 2553.00 | 2059.13 | 6023.23 | 6023.23 | 86.39 | 86.39 | 0.00 | 0.00 | 1054.00 | 656.00 | 62.24 |
| ASCONA | | Residenziale 3 piani | 5 | 66.17 | 2266.00 | 431.60 | 3450.00 | 696.04 | 6843.64 | 9313.31 | 103.43 | 140.76 | 2469.67 | 26.52 | 2102.00 | 976.00 | 46.43 |
| ASCONA | | Residenziale 4 piani | 6 | 11.39 | 622.00 | 189.40 | 739.00 | 246.52 | 1786.92 | 2083.29 | 157.72 | 182.86 | 286.38 | 13.75 | 569.00 | 236.00 | 41.48 |
| ASCONA | | Residenziale 5 piani | 7 | 17.78 | 629.00 | 263.40 | 61.00 | 4.83 | 958.23 | 3354.88 | 53.91 | 188.73 | 2396.64 | 71.44 | 291.00 | 16.00 | 5.50 |
| ASCONA | | Attrezzature pubbliche | 20 | 68.02 | 42.00 | 257.00 | 5.00 | 111.17 | 415.17 | 0.00 | 6.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 25.00 | 1.00 | 4.00 |
| ASCONA | | Edifici pubblici | 21 | 0.96 | 8.00 | 46.00 | 18.00 | 0.00 | 72.00 | 0.00 | 75.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.00 | 4.00 | 50.00 |

Art.

Utilizzazione della destinazione residenziale

- 1) Un'unità abitativa è considerata residenza primaria quando l'utente ha il suo domicilio (art. 23 CC) nel Comune. Se l'utente è domiciliato in un altro comune, la residenza è considerata secondaria.
- 2) Per nuove costruzioni o modifiche che comportano la formazione di nuove unità abitative valgono i seguenti limiti:
 - nelle zone: R3 a valle della A13, R4
 - ⇒ almeno 1 unità abitativa primaria per edifici da 4 a 7 unità abitative
 - ⇒ almeno 2 unità abitative primarie per edifici da 8 a 14 unità abitative
 - ⇒ almeno 3 unità abitative primarie per edifici con 15 e oltre unità abitative
 - nelle zone R3 a monte della A13, RC
 - ⇒ almeno la metà delle unità abitative deve essere residenza primaria
 - nelle zone Nucleo, RU2, R2C, R3C
 - ⇒ nessuna limitazione
- 3) Ogni cambiamento di domicilio dell'utente costituisce cambiamento della destinazione d'uso ed è soggetto a licenza edilizia (procedura di notifica).
- 4) Nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso prescritte dalla presente norma, il Municipio ordina il ripristino di una situazione conforme al diritto (art. 43 LE). L'ordine è impartito con la comminatoria della revoca dell'abitabilità e della sospensione dell'erogazione di acqua potabile ed energia elettrica.
- 5) Deroghe. Il Municipio può autorizzare in via di deroga la trasformazione di un'unità abitativa da residenza primaria in residenza secondaria:
 - in caso di cambiamento di domicilio del proprietario che ne è al contempo utente da almeno 10 anni, fintanto che continua ad utilizzarla in proprio.
 - In caso di decesso del proprietario che ne è al contempo utente, fintanto che viene utilizzata dagli eredi.

Note (redatte dall'avv. L. Anastasi):

Nota ad 1):

Il riferimento all'economia domestica non è in grado di prevenire l'elusione della norma. Come possono avere domicili separati, i coniugi possono anche avere economie domestiche separate (cfr. HENRI DESCHENAUX/PAUL HENRI STEINAUER/MARGARETA BADDELEY, Les effets du mariage, Berna 2000, pag. 102 nota 6 con riferimento a DTF 123 I 289/293). Tanto vale a questo punto fare riferimento al solo domicilio.

Si potrebbe prescrivere che entrambi i coniugi (o conviventi, partner registrati e chi più ne ha più ne metta) abbiano domicilio nel comune, ma non ne vedo la necessità.

La coppia che domicilia la moglie ad Ascona, ma vi risiede solo per le vacanze, può comunque essere presa in castagna, controllando se la signora dimora effettivamente ad Ascona con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente (art. 23 CC; basta chiederle di produrre l'elenco dei collegamenti d'antenna del suo cellulare negli ultimi sei mesi sarà un gioco constatare che era sempre oltralpe).

Ho aggiunto un corollario speculare tanto per la chiarezza.

Nota ad 2):

Mi sembra più chiaro limitare l'applicazione della norma ai casi in cui vengono formate nuove unità abitative. Dovrebbe essere questo il criterio discriminante e non l'importanza della trasformazione. Il germanico che trasforma l'attico in cui trascorre le vacanze ad Ascona (in un condominio con 6 residenze secondarie) non dovrebbe essere costretto a portarvi il domicilio o ad affittarlo ad un domiciliato soltanto perché vi investe una decina di milioni...

E poi già che parliamo di unità abitative evitiamo di parlare di appartamenti. Si arrischia di suscitare l'impressione che si tratti di due cose diverse.

La ricostruzione è per principio una nuova costruzione. Questa ipotesi potrebbe anche essere tralasciata. Tanto non capita quasi mai che qualcuno demolisca un edificio per ricostruirne uno identico.

Non mi esprimo sulla percentuale minima, estremamente bassa, di residenze primarie, contraria alle indicazioni della scheda di PD

Nota ad 3):

È qui che si gioca la partita. Se UT e controllo abitanti lavorano in sintonia ed in modo efficiente, può funzionare. Ho aggiunto che è applicabile la procedura di notifica, perché la domanda deve essere pubblicata, ma non trasmessa al Dipartimento del territorio (la pubblicazione è importante soprattutto all'interno dei condomini).

Nota ad 4):

Ho riformulato la norma, mantenendone il senso. Sulla sospensione dell'erogazione dell'acqua e della corrente elettrica cfr. RDAT 1985 n. 70; ADELIO SCOLARI, Commentario, II. ed., Cadenazzo 1996, ad art. 43 LE n. 1290.

Note ad 5):

La deroga serve a risolvere situazioni particolari, quanto l'interesse all'applicazione della norma secondo il testo non giustifica il sacrificio imposto al singolo amministrato.

Se il legislatore prevede le ipotesi in cui la deroga può essere concessa, si è in presenza di un regime giuridico secondario, che vincola l'amministrazione (ADELIO SCOLARI, Diritto amministrativo, parte generale, 2. ed., Cadenazzo 2002, n. 790 seg.).

Questa disciplina mi pare preferibile, poiché le situazioni che a mio avviso possono giustificare una deroga sono soprattutto le due ipotesi che ho ritenuto. Entrambe riconducibili al cambiamento della situazione personale del proprietario che nello stesso tempo è anche utente.

Ve ne potrebbero comunque essere altre, meno evidenti. Ad esempio, l'uso come residenza secondaria di una residenza primaria che il proprietario/utente lascia ai figli, senza cederne la proprietà.

Si potrebbe quindi anche aggiungere una clausola di deroga generale:

- in altri casi di rigore.

Va debitamente considerato che questa ulteriore eccezione, di natura indeterminata, può prestarsi ad abusi.

Tutela dei diritti acquisiti

Si è rinunciato a precisazioni riguardanti la garanzia del mantenimento delle situazioni precedenti (residenze primarie o residenze secondarie esistenti prima dell'entrata in vigore della norma), vale a dire la tutela dei diritti acquisiti.

A questo proposito l'avv. L. Anastasi annota:

A differenza di analoghi ordinamenti di altri comuni, la norma non prevede l'obbligo di destinare a residenza primaria le unità abitative utilizzate come residenza secondaria in caso di vendita (alienazione).

Spesso queste disposizioni contraddicono infatti la garanzia costituzionale della proprietà (art. 26 Cost.), intesa come tutela delle situazioni acquisite.

La situazione del proprietario di un'unità abitativa utilizzata come residenza secondaria è di principio protetta. Privo di rilievo è il fatto che l'unità abitativa venga utilizzata dal proprietario stesso o da terzi ai quali è stata data in locazione. L'uso dell'unità abitativa come residenza secondaria è tutelato in quanto tale.

Se l'unità abitativa così utilizzata non rientra nei parametri prescritti, ovvero se non rispetta le proporzioni fra residenze primarie e residenze secondarie stabilite per la zona, il ripristino di una situazione conforme al diritto non è di principio escluso. Un simile intervento deve comunque essere giustificato da un preponderante interesse pubblico.

L'alienazione dell'unità abitativa non costituisce di per sé un fatto rilevante suscettibile di giustificare un ripristino. Decisivo ai fini della qualifica del tipo di utilizzazione è infatti il domicilio dell'utente. I rapporti di proprietà sull'oggetto sono di principio irrilevanti.

Non appare dunque congruente con l'impostazione della disciplina sulle residenze secondarie legare il ripristino al cambiamento del proprietario. Non si vede ad esempio perché l'acquirente di un appartamento dato in locazione ad un inquilino che l'utilizza come residenza secondaria dovrebbe essere costretto a cercarsi un inquilino domiciliato o ad utilizzarlo in proprio come residenza primaria.

Il ripristino va dunque semmai legato al cambiamento (del domicilio) dell'utente e non a quello del proprietario.

In caso di situazioni difformi, resta comunque molto problematico, dal profilo pratico, riuscire ad imporre effettivamente il ripristino al proprietario di un'unità abitativa utilizzata come residenza secondaria, quando non v'è alienazione, ma semplice cambiamento del locatario e nemmeno il nuovo risulta domiciliato nel comune.

2. Complementi di norma legati all'abolizione dell'indice di sfruttamento

La proposta di abbandono dell'indice di sfruttamento ha suscitato perplessità presso la Comm. PR. In particolare essa teme che nessuna limitazione della superficie utile (la SUL) inviti a sfruttare ogni spazio disponibile (balconi, ecc...) all'interno dell'ingombro degli edifici, e quindi possa portare a un incremento della speculazione edilizia e a un'architettura banalizzata. Si rinunciarebbe così a quelle parti aperte che qualificano l'edificio e il suo rapporto verso il paesaggio circostante, una caratteristica del nostro Comune turistico.

Si propone pertanto di vincolare una quantità minima di spazi aperti dei volumi (fuori terra) degli edifici, ciò che equivale a un freno allo sfruttamento oltre che a un correttivo architettonico.

Il rapporto di pianificazione dimostrerà che a maggior ragione lo sfruttamento medio su tutte le zone non potrà debordare da quello attuale, un obiettivo di fondo nel nostro PR.

Art. 5

Utilizzazione dei fondi

L'utilizzazione dei fondi edificabili è disciplinata dall'indice di occupazione (i.o.), n° di piani, altezze e distanze.

Almeno il 15% dell'ingombro degli edifici al di sopra del terreno sistemato dovrà essere aperto (balconi, logge, portici, vuoti, oppure non edificato). Computo del volume secondo SIA 116, escluso supplemento al piano terreno.

Al di sotto del livello naturale o sistemato del terreno non possono essere realizzati locali ad uso abitativo.

Sono riservate le disposizioni speciali per il nucleo e per la zona artigianale.

Si rende inoltre opportuna una misura fiancheggiatrice a quanto sopra in considerazione del recente sviluppo. Infatti si constata il proliferare di tetti a botte oppure la formazione di spropositati abbaini o squarci del tutto estranei alla nostra architettura (facilitati dalle disposizioni dell'art. 44 RLE, secondo cui sottotetti di dimensione inferiore ai $\frac{2}{3}$ del piano tipo non sono considerati piani

abitabili), espedienti che permettono di aggirare le disposizioni sul numero dei piani degli edifici.

Si propone pertanto di completare l'art. 7 (altezze degli edifici) con disposizioni che impediscono la formazione di un piano supplementare a quello previsto per ogni zona (v. schema allegato).

Art. 7

Altezze degli edifici e dei locali, tetti.

1 Altezze degli edifici e dei locali e modo di misurarle, copertura degli edifici.

¹ Per le altezze massime alla gronda e al colmo valgono le disposizioni di zona.

² L'altezza di un edificio è misurata a filo facciata dalla quota del terreno sistemato come alle disposizioni dell'art. 10 ; per i fondi soggetti a esondazione valgono le prescrizioni dell'art. 16. Nel caso di terreni in pendenza lungo la facciata fa stato la media delle altezze. Nei fondi pianeggianti, terrapieni di limitate estensioni e di altezza massima di ml 1.50 sono computati nell'altezza dell'edificio.

³ Nell'altezza dell'edificio non sono inclusi i supplementi di cui al cpv 2 e le trincee dell'art. 10.1.3.

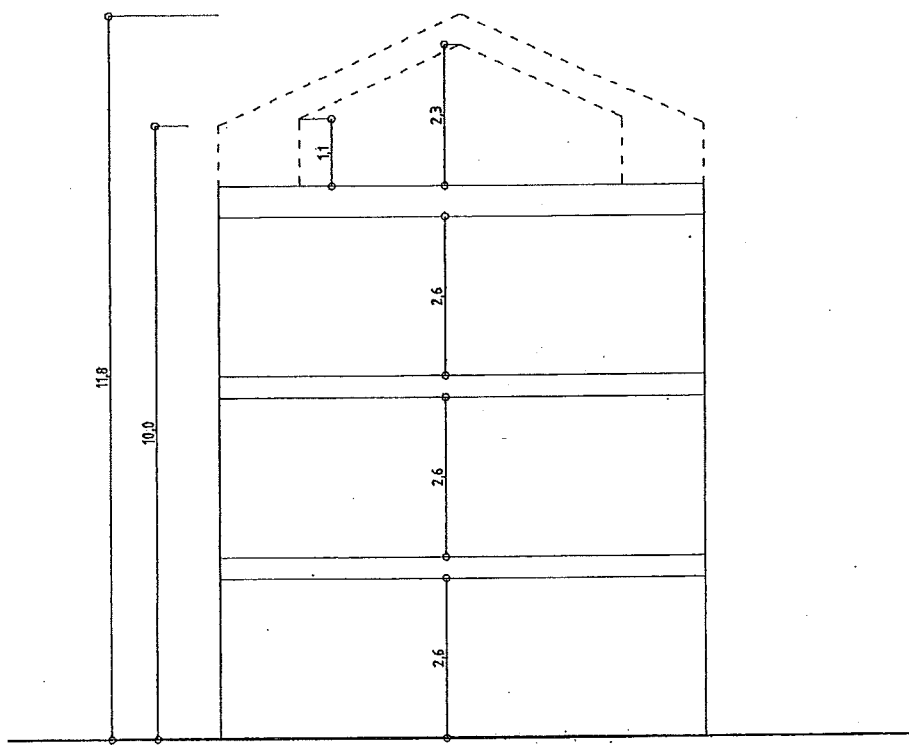
⁴ Nell'altezza dell'edificio vengono conteggiati i muri di sostegno situati a meno di 3 m dall'edificio. (v. schema allegato nr. 2).

⁵ Nelle zone R2C e R3C l'altezza degli edifici articolati sulla verticale è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del cornicione di gronda o del parapetto, indipendentemente dalla rientranza di 12 metri o più dei corpi situati a quote diverse (v. schema allegato n° 2A).

⁶ La copertura dell'edificio, piana o di altra forma, dev'essere compresa nel profilo del tetto a falda risultante dalle disposizioni di zona, computato dalla quota di gronda a filo della facciata.

⁷ Abbaini non possono occupare più di 1/3 della lunghezza della facciata.

⁸ L'altezza minima dei locali (altezza-luce dei piani abitabili) per nuove costruzioni o modifiche importanti è di 2.60 ml.



Allegato

art. 7. Altezze degli edifici e dei locali, tetti
(esempio per la zona R3)

Occorre infine – come richiesto dalla Comm. PR - provvedere a regolarizzare i trasferimenti (travasi) effettuati finora. In questi casi si farà capo alla normativa precedente, e questo fino all'introduzione del registro degli indici.

Art. 50

Registro degli indici

Nel registro degli indici sono in particolare annotati:

- Il trasferimento di indici.
Nel caso di trasferimenti effettuati precedentemente l'entrata in vigore delle presenti disposizioni e fino all'introduzione del registro degli indici fa stato la normativa precedente.
- Abbuoni vincolati a particolari utilizzazioni
- I frazionamenti di terreno aventi incidenza sugli indici
- Gli accordi tra privati in deroga alle distanze dai confini
- Le autorizzazioni a titolo precario

3. Procedura di dissodamento di area forestale per nuovi posteggi pubblici.

Secondo la nuova Legge sul coordinamento delle procedure, le richieste di dissodamento per posteggi in area boschiva vanno presentate già in fase pianificatoria, cioè prima del loro riporto a PR, un iter che è stato avviato contemporaneamente al Messaggio Municipale di revisione del PR del 18.03.08.

La revisione del PR prevedeva 4 nuove aree di posteggio che necessitano di dissodamento di area forestale:

- area Lido-Golf con mapp. 1905;
- mapp. 2066 in zona B. Berno;
- mapp. 1225/1626 in via Moscia;
- mapp. 1190 al Cantonaccio).

Nel corso dei lavori della Comm. PR i primi 2 oggetti sono stati stralciati d'intesa con il Municipio.

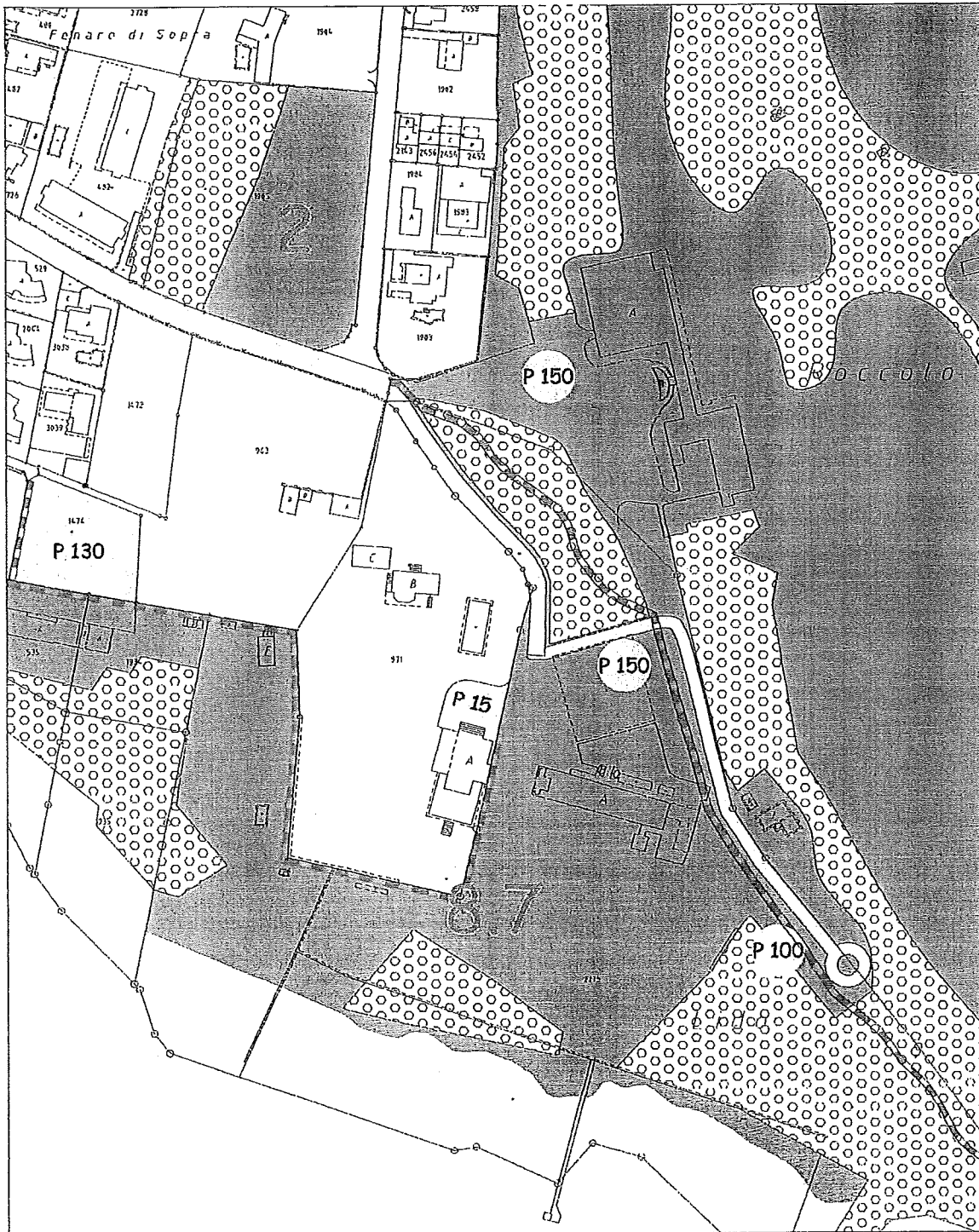
Nel comparto Lido-Golf si è deciso di rinunciare al nuovo posteggio sul mapp. 1905 (che diverrà area di svago); i posteggi esistenti verranno invece ristrutturati senza che sia necessario ricorrere a dissodamenti di rilievo.

Rimane pertanto unicamente l'istanza di dissodamento per il posteggio in zona B. Berno. (v./rapporto EcoControl gennaio 2011 allegato).

L'istanza propone di rinunciare ad un rimboschimento compensativo.

Con la decisione di dissodamento che accompagnerà l'approvazione della revisione di PR verrà stabilito dal C.d.S. una tassa di compensazione dell'importo presumibile di fr.37'000.—.

2 spazi pubblici / aree di svago



4. Precisazione riguardante l'art. 11 NAPR "abbuoni per strutture alberghiere / edifici di interesse pubblico"

Nell'ambito dei lavori della Comm. PR è stata individuata una contraddizione tra il testo della norma e il relativo commento del rapporto di pianificazione nel quale figura il residuo di una vecchia formulazione, successivamente caduta.

Resta integralmente confermato il testo dell'articolo 11.1.1, che prevede abbuoni fino a 20% sull'i.o., senza particolari limitazioni. Continuano evidentemente a valere le disposizioni per le strutture complementari.

5. Inserimento della destinazione "infrastrutture golfistiche" nei comparti B e C della zona speciale aeroporto (ZSA)

L'area dell'ex aeroporto è destinata "alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti per promuovere l'attrattività turistica della regione" (art. 43 NAPR), in cui in particolare la superficie del comparto B "deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno $\frac{2}{3}$ sistemata a verde" e quella del comparto C sistemata "a parco per la distensione, lo svago e attività culturali".

Con queste premesse il Municipio ha accolto favorevolmente la richiesta del Patriziato di introdurre la destinazione "infrastrutture golfistiche" nei comparti B e C della ZSA, in considerazione della rilevanza – per il Comune e per tutta la regione – di questa attività, nonché delle sue ripercussioni sullo sviluppo turistico.

L'intenzione del Patriziato è quella di realizzare un percorso di dimensioni ridotte con un'impostazione prevalentemente pubblica, nel quale possono integrarsi anche percorsi pedonali pubblici, cioè la naturale continuazione e complemento dell'adiacente campo da golf, con questo strettamente relazionata.

Struttura e disegno del percorso (che evidentemente non possono essere definiti a priori), e la sua integrazione nella zona saranno da sviluppare nell'ambito di un progetto di sistemazione dell'intera area: l'art. 43 NAPR prevede infatti che per tutti gli interventi sul fondo occorra promuovere un "disegno unitario dell'intero sedime". In particolare andrà prestata attenzione al contesto paesaggistico circostante, alle esigenze del bosco e della protezione della natura.

Scheda COMPARTO B modifica

| | |
|--------------------------------|--|
| Definizione | |
| Mappali interessati | 1594, 1911, 2026, 2604, 2654, 2702, 2727, 2763 |
| Superficie complessiva | ca. 53'000 mq |
| Disposizioni vincolanti | |
| Destinazioni ammesse | <ul style="list-style-type: none"> • Attività turistiche, culturali, sanitarie e di servizio di richiamo sovrapregionale e che favoriscono la crescita dell'attrattività della regione, infrastrutture golfistiche, nonché piccoli commerci. Sono ammessi spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale. • Sono escluse attività produttive, motel e discoteche. |
| | |

Scheda COMPARTO C modifica

| | |
|--------------------------------|--|
| Definizione | |
| Mappali interessati | 1593, 1594, 2702, 2371, 2372 |
| Superficie complessiva | ca. 23'000 mq |
| Disposizioni vincolanti | |
| Destinazioni ammesse | <ul style="list-style-type: none"> • Zona di protezione della natura per l'area all'interno dei limiti del prato secco inventariato. Nelle aree esterne ai limiti del prato secco inventariato, infrastrutture golfistiche, sistemazione a parco per la distensione, lo svago e attività culturali. |
| | |

Revisione del Piano Regolatore di Ascona

- adattamenti a seguito dell'esame da parte della Commissione PR del C.C.
- modifiche proposte successivamente al M.M. del 18.03.2008

| | | norme | Rapporto pianificazione | Cap. 6 "Le norme" | Contenibilità | Elenco EAP | Allegati | Piano del paesaggio | Piano delle zone | Piano del traffico e EAP | Tavola gradi sensibilità |
|----|--|-------|-------------------------|-------------------|---------------|------------|----------|---------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | introduzione di misure di limitazione delle residenze secondarie | | | | | | | | | | |
| 2. | complementi di norma legati all'abolizione dell'indice di sfruttamento | | | | | | | | | | |
| 3. | procedura di dissodamento di area forestale per nuovi posteggi pubblici | | | | | | | | | | |
| 4. | precisazione riguardante l'art. 11 NAPR | | | | | | | | | | |
| 5. | inserimento della destinazione "infrastrutture golfistiche" nei comparti B e C della zona speciale aeroporto | | | | | | | | | | |



ESTRATTO

dal protocollo delle sedute del Consiglio comunale del Borgo di Ascona

Seduta del 30 gennaio 2012

Presenti: 26 Consiglieri comunali su 35 componenti il Consiglio.

MM 08/2008 Adozione del Piano Regolatore (revisione).

Ottenuta la dispensa per la lettura del messaggio municipale e del rapporto della Commissione Piano Regolatore che fa adesione allo stesso con la richiesta di emendamento proposto all'unanimità della Commissione Piano Regolatore e contenuto nel relativo rapporto.

Si procede alla discussione e votazione sui singoli artt. .

...

Il Presidente comunica che è terminato il primo momento di questa revisione del Piano Regolatore e spiega che ora si passerà al secondo momento dove si avranno 4 votazioni da fare sul complesso ma che comprendono questi emendamenti che si sono appena passati in rassegna. Il Presidente comunica che si procede dunque alla messa in votazione dei 4 punti che sono nei dispositivi finali del messaggio e precisa che bisogna guardare nel dispositivo finale del MM 08/2008.

Mette dapprima in votazione il rapporto di pianificazione e lo stesso è accettato con 25 voti favorevoli e 1 astenuto.

Indi mette in votazione le rappresentazioni grafiche composte da:

- piano del paesaggio,
- piano delle zone,
- piano particolareggiato del nucleo tradizionale,
- piano del traffico,
- degli EAP

e lo stesso è approvato con 25 voti favorevoli e 1 astenuto.

Passa quindi alla votazione delle norme di attuazione di PR nel loro complesso con gli emendamenti e le stesse sono accettate con 25 voti favorevoli e 1 astenuto.



Mette ora in votazione il credito relativo al contributo compensativo di fr. 432'849.- per l'estensione della zona R2 di proprietà dei terreni alla Maggia SA come al pto. 6 del presente messaggio, credito da utilizzare non appena cresciuta in giudicato la presente decisione e non oltre il 31.12.2009, ora da modificare "entro il 31.12.2013" e lo stesso è accolto con 25 voti favorevoli e 1 contrario.

A questo punto mette in votazione il verbale della risoluzione e lo stesso è approvato con 26 voti favorevoli.

Mette quindi in votazione il verbale della risoluzione che è approvato all'unanimità dei 29 Consiglieri comunali presenti.

Per il Consiglio comunale:

Il Presidente:

(Gian-Carlo Vacchini)

Il Vice Segretario:

(lic.rer.pol. Stefano Guidotti)

Gli scrutatori:

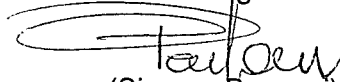
- Gieri Casutt
- Filippo Ris

Per estratto conforme:

Ascona, 16 agosto 2012

Per la Cancelleria comunale:

Il Vice Segretario


(Simone Benzoni)

