



Piano regolatore di Ascona

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Maggio 2007
Aggiornato giugno 2012

Peter Pisoni arch. dipl. ETH/SIA - NDS/ORL, 6612 Ascona

Adottato dal Consiglio Comunale il 30.01.2012

Publicato dal 09 agosto al 07 settembre 2012

Per il Municipio:

.....

.....

Consulenti:

Norme: dr. h.c. Adelio Scolari, Cadenazzo

Componenti naturali: Dionea SA, Locarno

Accertamento bosco: EcoControl SA, Locarno

INDICE

	INTRODUZIONE	Pag. 3
1	LA ZONA NON EDIFICABILE / IL PAESAGGIO	Pag. 7
1.1	La zona forestale	pag. 9
1.2	La zona agricola	pag. 9
1.3	La protezione delle componenti naturali	pag. 10
1.4	Zone soggette a pericolo naturale	pag. 11
1.5	La protezione delle fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile	pag. 14
1.6	Protezione di beni monumentali e di valore ambientale	pag. 15
1.7	La protezione del verde	pag. 17
1.8	Sentieri, punti di vista, tratti panoramici	pag. 17
1.9	Edifici o impianti fuori dalle zone edificabili	pag. 18
2	LA ZONA EDIFICABILE	Pag. 19
2.1	estensione e struttura della zona edificabile	pag. 19
2.2	l'utilizzazione della zona edificabile	pag. 28
2.3	Il dimensionamento della zona edificabile, i parametri	pag. 42
2.4	Strumenti particolari del PR / piani particolareggiati, piano di quartiere, abbuoni	pag. 49
2.5	la suddivisione del territorio nel PR	pag. 52
3	RETE VIARIA/POSTEGGI/PERCORSI PEDONALI/PERCORSI CICLABILI	Pag. 54
3.1	il raccordo alla rete regionale, la rete viaria interna	pag. 54
3.2	posteggi	pag. 58
3.3	i percorsi pedonali	pag. 61
3.4	la rete dei percorsi ciclabili	pag. 63
3.5	allineamenti / arretramenti	pag. 63
4	LA RETE DEI SERVIZI PUBBLICI	Pag. 65
4.1	energia elettrica	pag. 65
4.2	acqua potabile	pag. 68
4.3	lo smaltimento delle acque	pag. 71
4.4	diversi	pag. 73
5	LE RAPPRESENTAZIONE GRAFICHE	Pag. 74
6	LE NORME	Pag. 75
7	PIANO DI ATTUAZIONE (programma di investimento)	Pag. 99

Abbreviazioni

Allegati:

- modifica dei parametri di edificazione (indici)
- elenco EAP
- dettaglio costi di investimento PR

Ascona è un Comune residenziale, anzi è il quartiere residenziale del locarnese. Ciò che lo distingue dai vicini Comuni “cittadini” è l’ambiente spazioso, con quel particolare senso di generosità proveniente dall’occupazione estensiva del suolo; viceversa, non ricorda nemmeno l’anonimo e diffuso insediamento di periferia senza capo né coda. Questo borgo ha una forma, una gerarchia territoriale propria, un carattere. Ascona è anche una località turistica e dal turismo ha ricevuto l’impronta, anzi è cresciuta con esso, consapevole che nel suo sviluppo dovesse tenere in debita considerazione il paesaggio che lo circonda. Questi due aspetti hanno prodotto un particolare territorio - ma meglio sarebbe dire paesaggio:

- Un agglomerato compatto e articolato, entro un ampio cordone di aree inedificabili.
- Una chiara struttura, con marcati elementi di riferimento riconoscibili, un centro e un ordine, tenuti assieme da uno schema distributivo semplice ed efficace.
- Una densità edificatoria contenuta, la “ländliche Bauweise”, caratterizzata da forte compenetrazione di aree libere e verdi.

Ma ad Ascona ci sono 40 alberghi, cioè 1 posto letto quasi ogni 2 abitanti (contro i 13 della media ticinese e perfino 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 disponibili per 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 piano regolatore ha finora dato una risposta tutto sommato adeguata all'immagine descritta sopra e fino a un certo punto ha saputo tenerla sotto controllo. Da alcuni anni è tuttavia iniziato un processo di corrosione che rischia di sbilanciare l'equilibrio fin qui raggiunto. Con la revisione del PR si tratta ora di 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 fundamentalmente l'impianto originale viene mantenuto.

La revisione del PR è stata avviata nel novembre 1998 - a 11 anni dalla sua approvazione - secondo le linee-guida rappresentate nel "piano di indirizzo" del settembre 2000, e sottoposta per esame preliminare al Dipartimento del territorio. Essa è stata elaborata ed esaminata tra gennaio 2003 e marzo 2004 da una speciale commissione municipale e consegnata al Municipio nel dicembre 2004. Qui l'esecutivo l'ha ripresa più volte, ciò che ha portato, fino al gennaio 2008, a quasi 60 tra approfondimenti e emendamenti.

L'esame preliminare dipartimentale del
18.03.04

La "proposta di indirizzo" viene resa

pubblica e quindi sottoposta al Dipartimento del Territorio al quale la legge assegna una "*verifica di ordine generale*", e che 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*". L'autorità cantonale procede quindi alle verifiche che le competono, cioè quelle inerenti leggi cantonali e federali. Non interferisce invece - o non dovrebbe - su quanto di competenza del Comune, vale a dire sugli aspetti garantiti da ampia autonomia comunale.

L'esame preliminare (EP) dipartimentale della revisione del PR di Ascona, svolto tra marzo 2002 e marzo 2004, consiste in un preavviso di 39 pagine (per confronto: l'EP del PR generale del 1987 ne aveva richieste 17) e si sofferma per quasi la metà su temi locali. Ampio spazio è dato al capitolo concernente i beni culturali - trattato svolto indubbiamente molto bene, sebbene sia da chiedersi se l'EP sia la sede adatta. Particolarmente approfonditi sono pure il capitolo riguardante le residenze secondarie e il previsto abbandono dell'indice di sfruttamento, temi dei quali si dirà in seguito.

Poco spazio rimane invece alle valutazioni istituzionalmente assegnate al ruolo coordinatore del Cantone, cioè quelle riguardanti l'integrazione del PR ad una scala superiore (figurano unicamente citazioni formali di schede del piano direttore), o di coordinazione con i Comuni limitrofi (liquidate in 10 righe).

L'ampio margine dedicato ai temi locali - diventato consuetudine negli EP - che

sfocia in affermazioni quali *"... Il piano di quartiere ... dovrà essere obbligatorio ..."* fa sorgere il sospetto di interferenza e che a pianificare voglia essere il Cantone. Non è chiaro se si tratti di un atteggiamento dovuto a eccesso di zelo oppure alla presunzione di autorità e di volontà di controllare i Comuni, che vengono a questo modo sottoposti a un vero e proprio esame: è un'attitudine che però intimorisce soprattutto i Comuni minori.

1. LA ZONA NON EDIFICABILE / IL PAESAGGIO

Probabilmente non sono singoli elementi - il lungolago, il golf, ecc. - a caratterizzare Ascona, ma piuttosto la presenza di questi in un contesto più ampio, il "paesaggio".

Questo paesaggio è cresciuto con il turismo e secondo qualcuno forse ne è il risultato. Ma si tratta di un risultato anomalo: solitamente infatti lo sviluppo delle località turistiche porta al sovradimensionamento della zona edificabile senza riguardo verso la natura circostante; gli scompensi che ne risultano sono l'insufficienza di aree di compenso o di svago, l'alto costo delle opere di urbanizzazione e di conseguenza un elevato debito pubblico.

Ad Ascona si è invece capito per tempo come fosse controproducente modellare l'evoluzione edilizia unicamente in funzione della domanda e che occorresse difendere il proprio territorio quale propria base economica, poiché "il turismo si distrugge se si distrugge il paesaggio del quale il turismo vive"¹.

All'inizio le cose qui sono andate "a orecchio", senza un piano preciso - parliamo soprattutto degli anni '20 e '30 - e sicuramente grazie alla sensibilità per la natura suggerita da gente venuta da fuori. Nell'evoluzione del dopoguerra sono stati poi Enti e persone responsabili del posto a riprendere questo filo, consci che le sole buone intenzioni non bastano, ma che ci vuole qualcuno che le metta in pratica (si pensi al vecchio art. 37 bis delle norme edilizie), impegno che ha permesso di costituire quel sistema paesaggistico che

¹ V. ASPAN, bollettino n° 27 "Wirkung und Nutzen der Ortsplanung in Ferienorten"

oggi rappresenta la maggiore risorsa del Comune. In tempi più recenti parecchi sforzi sono stati investiti per esempio nella cura del bosco e nella realizzazione di sentieri, senza pretesa di spettacolarità, ma con l'effetto di consolidare una domanda silenziosa, ma costante.

Dunque Ascona come paesaggio, un bene da offrire a tutti e in questo senso da conservare e preparare - senza asservirlo - e adeguatamente compendiare con elementi strutturali. Qui la pianificazione può offrire il suo contributo.

Il turismo asconese è un turismo familiare e di vacanza. Esso non produce la necessità di "zone turistiche" circoscritte e autonome, come le conosciamo ad esempio per le località sciistiche o quelle balneari, ma va ad insediarsi su tutta l'area residenziale già costituita. Ne risulta un'accresciuta necessità del sistema distributivo, che dev'essere capillare ed efficiente, ma che contemporaneamente sia sopportabile dal punto di vista ambientale. Maggiore è pure la richiesta di aree di compenso facilmente raggiungibili e di spazi di svago attrezzati. Qui il Comune ha fortunatamente potuto fare capo a aree e infrastrutture, messe a disposizione da altri (soprattutto dal Patriziato). Le potenzialità per altre forme di turismo - quale quello congressuale - risultano così assicurate, proprio in ragione dell'ampio spazio di sviluppo ancora disponibile.

Il paesaggio asconese non si riduce semplicemente alle sue componenti naturali, ma è costituito in eguale misura dall'insediamento - riportato nell'inventario svizzero degli insediamenti da proteggere

(ISOS) - nel quale la natura penetra senza soluzione di continuità.

Attraverso il “piano del paesaggio” il PR articola perciò l’insieme delle misure di promozione e di protezione del territorio, scavalcando il perimetro della zona urbanizzata. Misure di sostegno al paesaggio compaiono comunque ancora altrove, come nella gestione della mobilità - pedonalizzazione, immissioni contenute - o nelle misure promozionali delle strutture turistiche e culturali.

1.1 La zona forestale

Il PR Comunale non ha alcun effetto diretto sull’area boschiva, retta dal diritto federale. Il suo riporto nei piani è pertanto indicativo. Vincolante è invece il suo limite a contatto con la zona edificabile, accertato mediante procedura separata² e riportato nel PR, del quale diventa parte integrante.

Per gli effetti di eventuali dissodamenti lungo questo limite v. capitolo 6, norme.

Il PR prevede l’occupazione di un’area boschiva³ per la realizzazione di posteggi pubblici al mapp. 2266, per la quale è stata allestita una richiesta di dissodamento. Questa istanza di dissodamento è allegata alla documentazione di revisione del PR (v. anche cap. 3.2 posteggi).

1.2 La zona agricola

L’area agricola in territorio di Ascona - di una superficie totale di ca. 215'000 mq - è

² Rilievo del limite dell’area boschiva a contatto con la zona edificabile, approvato dalla Sezione Forestale Cantonale il 22.08.2006 e il 20.07.2007, cresciuto in giudicato.

³ Con il Messaggio Municipale del 18.03.2008 si proponevano 4 aree di posteggio in zona boschiva. Nel corso dei lavori della Comm. PR 3 oggetti (area lido-golf, mapp. 1225/1626 in via Moscia, mapp. 1190 al Cantonaccio) sono stati stralciati d’intesa con il Municipio.

quasi interamente classificata “superficie per l'avvicendamento culturale” (SAC). Essa deve essere ripresa dalle rappresentazioni grafiche del PR comunale, sebbene l'effetto di quest'ultimo si limiti unicamente agli edifici che vi si trovano (v. anche 1.9 edifici fuori dalla zona edificabile).

Il PR mette in evidenza le superfici destinate alla coltivazione a vigna. Si tratta di un genere di coltura che gode del sostegno del Comune sia in quanto pregiata produzione agricola locale, ma anche per i suoi effetti di veicolo turistico al di fuori dei propri confini.

1.3 La protezione delle componenti naturali

Sul territorio di Ascona sono presenti “contenuti naturali e paesaggistici di elevato valore”. E' la valutazione conclusiva dello studio delle componenti naturali della Dionea SA⁴.

Riassuntivamente questo studio, al quale si rimanda per i dettagli, descrive:

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

Lo studio riconosce che questi elementi territoriali non siano da considerare unicamente nella loro rilevanza ecologico-naturalistica, ma siano 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

⁴ Dionea SA, Locarno: studio delle componenti naturali, giugno 2003, allestito come studio specialistico preliminare alla revisione del PR, conformemente a LALPT, art. 28f e LPN.

di utilizzazione del territorio. Il C.C. - ritenendo che quanto finora previsto manchi di approfondimento - sollecita inoltre a misure promozionali, quali piani di gestione delle zone di protezione di importanza locale con relativo monitoraggio.

Il PR di Ascona non conosce **zone di protezione del paesaggio**, strumenti solitamente utilizzati per risolvere situazioni conflittuali dove l'elemento più debole è la natura. Non ce n'è necessità, perché la struttura dell'insediamento si dirada di intensità verso le aree naturali (la RU2 in collina, la R2 nel piano) così da evitare il sorgere di tali conflitti. Figurano invece nel piano del nucleo alcune "zone di protezione del nucleo", aree di rispetto verso elementi culturali.

1.4 Le zone soggette a pericolo naturale

La Legge Cantonale sui territori soggetti a pericoli naturali del 02.02.1990, ma comunque anche già la LALPT, assegnano al PR comunale il compito di segnalare a titolo indicativo i territori esposti a pericolo. La loro pubblicazione / approvazione segue comunque una procedura separata, promossa dal Cantone. Indipendentemente dalla segnalazione o no nel PR, nel caso di presunzione di pericolo resta comunque al Comune la possibilità di intervenire mediante divieti di edificazione o definizione di misure di protezione, in virtù dell'art. 24 LE, là dove necessario.

Rischio di esondazione

- Tocca un'area di 890'000 mq.¹
- Interessa una superficie residenziale di 290'000 mq.
- Riguarda una popolazione di 955 e un potenziale di ulteriori 1'000 abitanti².
- Alluvione ottobre 2000: 7 serbatoi con fuoriuscita di nafta e 43 a rischio³.

¹ area delimitata dalla curva di livello 198.00 m s.l.m.

² stato dicembre 2001.

³ Fonte Pci Ascona, novembre 2000.

Esondazione:

disposizioni di PR

- Riporto nei piani dell'area esondabile 198.00 m s.l.m.¹.
- Suggerimenti costruttivi e adeguati compensi (misurazione dell'altezza a partire dalla quota 198.00 m²).
- Impostazione di alcune misure tecniche.

¹ Desunta dalle analisi del rischio e delle frequenze elaborate dal Cantone.

² I supplementi di altezza così ottenuti vanno da 0.5 a 1.5 m, con un massimo di 2.00 m al Segnale (mapp. 1478), poco più di mezzo piano.

Le zone esposte al pericolo di caduta sassi

L'analisi delle zone esposte a rischio geologico e idrologico ("carta dei rischi geologici" in scala 1:10'000 del giugno 1995, 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" in scala 1:1000, ing. Bestenheider, dicembre 1997) viene invece riportato nel PR.

L'elenco dei fondi sottoposti a pericolo (basso e medio) viene adottato dal CdS mediante procedura separata dal PR e menzionato a R.F. Il catasto non ha perciò conseguenza diretta per il PR, ma unicamente per i privati interessati, nell'ambito di una richiesta di edificazione.

Le zone soggette a pericolo di esondazione⁵

Ad Ascona questo genere di pericolo concerne una popolazione potenziale di ca. 2'000 persone e fondi in zona privilegiata vicino alla riva, e quindi il fenomeno riguarda un capitale umano e immobiliare non indifferente. Per questo motivo nel PR la zona soggetta a esondazione merita particolare attenzione.

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**. Si tratta in primo luogo di **informare** (il residente, il proprietario di beni immobili),

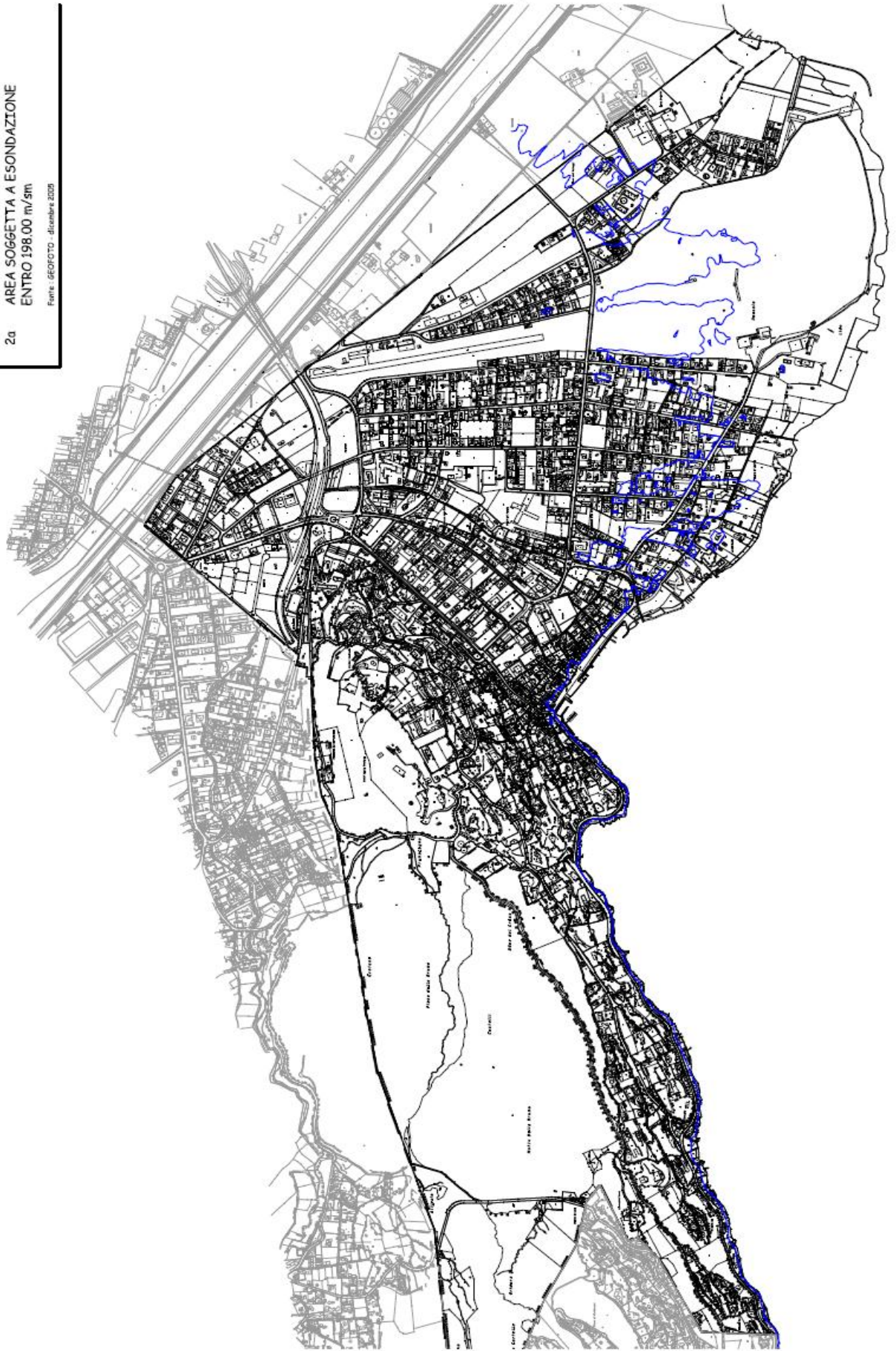
⁵ Bibliografia:

- Hochwasserschutz und Raumplanung – ORL – Bericht 100/1996.
- Bundesamt für Wasserwirtschaft: Anforderungen an den Hochwasserschutz, 1995.
- Richtlinie Objektschutz gegen naturgefahr. Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, 1999.

510 REVISIONE PIANO REGOLATORE ASCONA ottobre 2008

2a AREA SOGGETTA A ESONDAZIONE
ENTRO 198,00 m/51m

Fonte: GEOMETRO - dicembre 2008



di portare **suggerimenti** concernenti l'utilizzazione ragionevole delle proprietà, con l'obiettivo di limitare il potenziale di rischio, e alla fine di **imporre** talune misure laddove è toccato l'interesse pubblico. Poiché il grado di pericolo è ritenuto medio-basso, ma anche in considerazione degli aspetti economici in gioco rispetto a frequenza e intensità di possibili danni, il Comune si astiene dal vietare o limitare sensibilmente l'utilizzazione delle aree toccate (con il rischio oltretutto di dezonamenti costosi e che nessuno realmente vuole).

Modifiche di utilizzazione delle proprietà - ma anche opere di premunizione - sono di principio a carico del proprietario, che il Comune tuttavia può compensare attraverso facilitazioni edilizie (abbuoni). Talune misure costruttive vengono tuttavia imposte quando si tratta di limitare danni ambientali e cioè quando è nell'interesse pubblico.

1.5 La protezione delle fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile

Le sorgenti.

Le sorgenti in zona Cusorina vengono captate dal Comune di Locarno, le sorgenti ai Molini del Brumo sono captate dal Comune di Ascona.

Il PR riporta le relative zone di protezione.

I pozzi di captazione.

Dopo la recente chiusura dei pozzi n° 1 e parzialmente n° 2, sostituiti da un nuovo pozzo n° 4, il piano di protezione dei pozzi di captazione in Bosciorredo (e relativo regolamento di applicazione) è stato

aggiornato e approvato dalla SPAA il 05.06.2008.

Con il previsto abbandono delle strutture artigianali situate ora in prossimità dei pozzi, il potenziale rischio di inquinamento verrà ridotto. Per valutare un'alternativa a lunga scadenza il Comune ha comunque già avviato uno studio⁶ per una possibile alimentazione della rete di acqua potabile nei pressi della riva del lago - zona lido - e offrire migliori garanzie di qualità. Si stima che una modifica della situazione attuale non avverrà comunque, entro i prossimi 20 anni.

1.6 Protezione di beni monumentali e di valore ambientale

Nella sua approfondita analisi nell'esame preliminare del 18.03.2004 l'ufficio cantonale dei Beni Culturali (UBC) dà una rappresentazione piuttosto sconcertante e rassegnata delle condizioni del patrimonio edilizio di questo Comune il cui nucleo è iscritto nell'inventario ISOS di interesse nazionale. Riferendosi alla *"scomparsa o banalizzazione della sostanza architettonica i molti edifici storici nel nucleo"* o alla *"distruzione smantellamento o ristrutturazione di numerosi edifici di stile razionalista"*, l'UBC conclude che *"gli elementi rappresentativi dell'immagine di Ascona sono a rischio"*.

Malgrado frequenti pecche del passato anche recente, non si può tuttavia non riconoscere come nella sostanza l'impianto urbanistico generale abbia tenuto (v. piano di indirizzo del settembre 2000) e sia generalmente apprezzabile e da valorizzare.

Il Comune condivide per il resto ha la necessità di una tutela più circostanziata di

⁶ Dr. Baumer SA, ricerca di zone alternative per l'approvvigionamento idrico, marzo 1997.

taluni edifici o impianti di interesse locale, e completa l'elenco con le 24 cappelle disseminate sull'intero territorio e esemplari di architettura moderna del periodo razionalista o degli anni '60. Talune proposte del Cantone per una tutela locale non sono state invece prese in considerazione: si tratta di edifici ubicati nel nucleo (museo comunale, biblioteca, sede dell'amministrazione patriziale, municipio) indiscutibilmente di pregio, ma per i quali la qualifica di "monumento" ci sembra inappropriata e anche considerato che l'obiettivo di conservazione sia sufficientemente garantito dal piano particolareggiato del nucleo. Altri, fra cui l'albergo Bellaria, la villetta al mapp. 258 o la casa Andrea Cristoforo al mapp. 1137 del periodo "Bauhaus", non sono stati presi in considerazione, rispettivamente stralciati, a causa di pesanti modifiche intervenute nel frattempo.

Del complesso del Monte Verità, già tutelato nel suo insieme, risultano ora iscritti anche gli edifici singoli.

Vengono introdotte - nel piano particolareggiato del nucleo - "zone di protezione di edifici o comparti originali" che corrispondono ai perimetri di rispetto della legge sulla protezione dei beni culturali. Nel caso della proprietà della fondazione Eranos (mapp. 1627, 1226, 1640) dove si tratta di segnalare l'area soprattutto come testimonianza del passato, e dove gli edifici non hanno particolare rilievo, viene disposto l'obbligo del piano di quartiere.

1.7 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 perciò la promozione dell'area verde, che ha già sempre contraddistinto il Comune, e che non deve decadere a spazio residuo dei fondi. Si confermano e precisano i disposti del PR uscente tramite misure che non comportano eccessive restrizioni alla proprietà privata:

- Mantenimento di una quota minima di 35% (finora 25%) di aree verdi all'interno dei fondi, così da minimizzare le superfici asfaltate.
- Fasce verdi lungo le strade di quartiere, che caratterizzano i comparti di campagna, riportate nel piano del paesaggio.
- Protezione dell'alberatura pregiata, segnatamente gruppi caratteristici (si pensi al filare di platani sul lungolago), mediante inventario separato, con relativo monitoraggio.

1.8 Sentieri, punti di vista, tratti panoramici

La rete dei sentieri e percorsi pedonali è un ulteriore elemento del paesaggio che compenetra anche l'area insediata. Dal punto di vista funzionale la rete dei sentieri è trattata al capitolo 3.3. I suoi aspetti più marcatamente paesaggistici si propongono nella forma di tragitti di particolare valore ambientale, talvolta associati a delimitazioni in muri a secco da proteggere.

I vincoli di protezione dei punti di vista sono stati integralmente ripresi dal PR uscente, come voluto dal C.C., anche laddove punti o tratte panoramiche non sono compromessi da possibili edificazioni

1.9 Edifici o impianti fuori dalla zona edificabile

Gli edifici fuori dalla zona edificabile, solo poche unità, sono stati rilevati secondo le disposizioni in materia, e figurano nell' "inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile", allegato alla documentazione di PR.

2. LA ZONA EDIFICABILE (ZONE RESIDENZIALI, ALBERGHIERE, ARTIGIANALE E EAP)

La parte di territorio non protetto (aree agricole o boschive) o altrimenti riservata alla compensazione o allo svago è interamente urbanizzata. E' la conclusione del rapido sviluppo dell'insediamento dal nucleo verso la collina e il piano avvenuto negli anni del dopoguerra, sviluppo che non ha sempre seguito un ordine preciso, ma che ha prodotto un risultato tutto sommato accettabile. Spazi di estensione per l'insediamento non ce ne sono.

La lettura dell'organizzazione territoriale (v. piano di indirizzo, settembre 2000, 3.1. "La struttura urbana"), secondo cui il 90% dell'agglomerato risulta chiuso entro limiti invalicabili e solamente la parte "fuori le mura" consente una certa evoluzione, permette di dire che lo sviluppo prevedibile dei prossimi anni sarà:

- Introverso e piuttosto di tipo qualitativo all'interno del comparto "a struttura compiuta", dove le riserve di estensione sono limitate.
- Più dinamico nel "comparto aperto" a nord della A13, che presenta ancora talune potenzialità, da incanalare convenientemente.

2.1 estensione e struttura della zona edificabile

Conformemente alla morfologia del territorio la zona edificabile è organizzata in modo concentrico attorno al nucleo e dirada di intensità verso la collina, verso le grandi aree verdi e di svago e verso la riva del lago. Essa è suddivisa in zone di utilizzazione differenziate per intensità dello

sfruttamento e per contenuti e tipologia degli edifici, a seconda della natura del rilievo (“collinare”, “del piano”). Questa organizzazione rappresenta uno dei principali pregi del PR di Ascona e non viene messa in discussione. I problemi emersi durante i suoi 20 anni di applicazione riguardano semmai aspetti di contenuto e di normativa, approfonditi al cap. 6.

Il perimetro della zona edificabile

Con la revisione, il perimetro non subisce mutamenti⁷ poiché l’insediamento ha raggiunto i suoi limiti naturali. Anche la suddivisione in zone, coerente con la struttura descritta sopra, è confermata.

Limite della zona edificabile lungo la riva del lago

Il perimetro della zona edificabile lungo la riva del lago viene adattato alla quota 194.5 m^s/_m, che coincide con la “riva bianca” demaniale, secondo quanto disposto dalla Legge sul demanio pubblico e relativo Regolamento del 30.08.2004. La ridefinizione delle proprietà dei fondi interessati avverrà nell’ambito di una procedura civile condotta dal Cantone. Per la diminuzione di area edificabile dei fondi non si prevedono compensazioni (abbuoni o altro).

Boscioredo e Prà di Vizi

Il riordino più rilevante della zona edificabile avviene in Boscioredo e ai Prà di Vizi, il quartiere “aperto” a nord della strada di collegamento regionale, nevralgico per il Comune e che presenta ancora

⁷ La revisione di PR adottata dal C.C. il 30.01.2012 prevedeva l’estensione di 14'576 mq della zona R2 ai Saleggi (proprietà Terreni alla Maggia SA), incluso il relativo allacciamento viario. La decisione del legislativo è stata annullata dalla cittadinanza in votazione del 17.06.2012 a seguito di un referendum.

talune potenzialità di sviluppo. Finora contraddistinto da una strutturazione eccessivamente macchinosa (5 tipi di zona per soli 24 ha), necessitava di una semplificazione. Il riordino è accompagnato dall'adattamento dei nuovi parametri di protezione dei pozzi di captazione (v. capitolo 4.2).

Le vecchie zone R5, RC5a, RC5b ai Prà di Vizi e in Boscioredo vengono raccolte in una **zona RC**⁸, aperta ora anche alla produzione di beni di tecnologia pulita, entro la quale i contenuti residenziali e commerciali potranno svilupparsi senza la camicia di forza data finora dall'eccessiva differenziazione d'uso.

La zona artigianale viene ridotta a due comparti separati per un totale di ca. 25'000 mq. Essa sarà in grado di accogliere le strutture fino ad oggi sistemate disordinatamente nella zona residenziale Boscioredo ed è sufficiente ai fabbisogni prevedibili dell'artigianato locale in senso classico. Per la zona artigianale ai Prà di Vizi è confermato un piano di quartiere obbligatorio che porterà ad una distribuzione più razionale dell'edificazione.

Il quartiere Boscioredo e Prà di Vizi risulta ora potenzialmente dimensionato per ca. 2'800 u.i. Di particolare interesse è l'ampia area di proprietà del Patriziato in Boscioredo (ca. 25'000 mq): una volta liberata dagli edifici artigianali qui sistemati in forma precaria, potrà diventare un pregiato nucleo residenziale, da sviluppare nell'ambito di un piano di quartiere obbligatorio.

⁸ In sede di adozione, il C.C. non aveva accolto la proposta di ridurre a zona R3 il comparto attiguo alle aree dei campi sportivi (EAP).

17 TAVOLA GRANDE
PROPRETARIE

- Proprietà
- Comuni - Impianti Pubblici - Impianti Privati
- Canali
- Pericolosità Frangenti & Altri
- Terreni non soggetti SA



Scala 1:5000

Le zone EAP

Il complesso delle aree e degli **edifici e attrezzature di interesse pubblico EAP** (v. elenco allegato), è sostanzialmente immutato. La zona EAP in Boscioredo si adegua al nuovo perimetro di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile mentre la EAP del Monte Verità si estende ora a tutta la proprietà. E' interessante osservare la **distribuzione** delle aree EAP, distinte grossomodo in 2 tipi: quelle periferiche, vincolate soprattutto dalla morfologia e dalla loro destinazione (lido, golf, porto, tennis, aree sportive, cimitero, parche nel bosco) o quelle centrali, legate alle istituzioni (Municipio, museo, Collegio Papio, ecc...), con le strutture scolastiche al baricentro dell'agglomerato. Le zone EAP sono ben coordinate con il sistema dei percorsi e dei posteggi pubblici.

Un piccolo comparto al lido (l'area ex Kursaal di ca. 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.

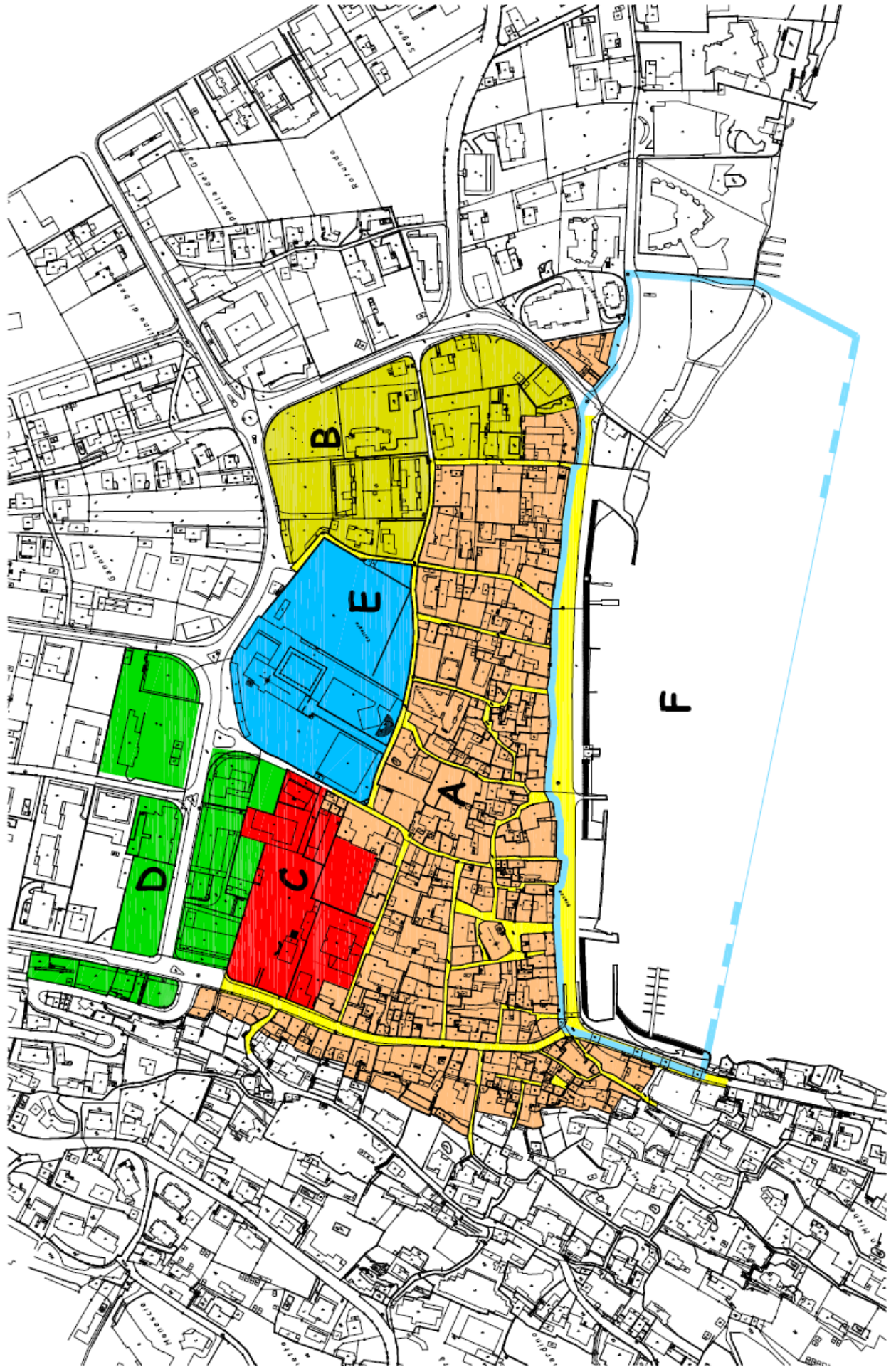
La proprietà delle zona EAP (v. tavola n° 17) è per ca. il 20% comunale, mentre il grosso è di Enti (Patriziato, Parrocchia, Pro Ascona) la cui funzione è direttamente legata all'utilizzazione pubblica. Oltre alla sola messa a disposizione di aree, questi Enti hanno finora sempre contribuito all'attiva promozione di opere pubbliche e infrastrutturali, una pratica che nel passato ha sollevato il Comune da importanti investimenti finanziari.

Il piano particolareggiato del nucleo

Il nucleo ha pochissimi edifici veramente di valore (Casa Serodine, il Castello dei Ghiriglioni e pochi altri). Il suo pregio sta soprattutto nell'accostamento organico di tante unità, che ha prodotto quell'elemento marcato costituito dal fronte del lungolago, suggestivo e pittoresco nel suo insieme, ma dove i singoli edifici non hanno particolare rilievo. L'attenzione va rivolta dunque ad **un'immagine urbanistica**, costituita da insiemi - il fronte del lungolago, il rapporto con la riva lungo un litorale orientato perfettamente a sud, la trama dei vicoli, spazi liberi e cortili, l'insieme delle coperture, il calibro dei singoli edifici - immagine che del resto ha fatto il giro del mondo.

Questa attenzione richiede un regime più dettagliato, tradotto in un piano particolareggiato. Nell'ambito della revisione il piano riveste sicuramente grande interesse dal profilo politico, testimoniato ad esempio dalla disputa relativa alla pedonalizzazione del nucleo, che aveva portato ad una votazione popolare nel 1995. L'impostazione uscente, valida e funzionante, viene ripresa come intelaiatura. La sua formulazione, finora prevalentemente edile-architettonica, dà ora maggiormente peso agli obiettivi di salvaguardia non tanto di singoli edifici, ma piuttosto del tessuto. Il piano non interviene attraverso un disegno urbanistico a scala superiore

rete viaria pedonalizzata



(planovolumetrico), e nemmeno attraverso un manuale di elementi architettonici, ma fonda sul rispetto degli elementi tipologici (“gli insiemi”) caratterizzanti l’immagine urbanistica di Ascona. In questo senso si tratta di un piano conservativo, che vuole evitare che Ascona degradi a “borgo brutto”.

Gli adattamenti sono:

- aggiunta del “comparto Lungolago”, area fin qui dimenticata e trattata come spazio viario, sebbene rappresenti l’elemento urbanistico per eccellenza del Borgo.
- Tolta dal perimetro del nucleo l’area collinare finora denominata A3⁹, poiché non presenta alcun requisito di insediamento originale.
- Il piccolo comparto dei mapp. 110-115, finora in zona R4, viene integrato nel nucleo.
- Rivalutazione della trama dello spazio pubblico - vie, carrà, piazzette, lungolago - che è lo schema ordinatore del tessuto del nucleo: gli elementi che la costituiscono sono edifici e muri delle carrà, cioè il tipico impianto urbanistico ricorrente lungo le sponde del lago Maggiore. Questo principio ordinatore viene promosso attraverso l’edificazione, lungo lo spazio pubblico e la conservazione o la ricostruzione dei muri della carrà. Tracciati vincolanti di nuove carrà sono ora aboliti. L’area pubblica rimane di principio inedificabile, ma è aperta a interventi di riqualifica urbano (quale il progetto di sistemazione del lungolago).

⁹ Viene ora integrata nella zona R3C, che prevede una minore occupazione e agisce perciò da area di tamponamento.

- Vengono confermati - seppure in numero ridotto - gli spazi liberi che articolano il tessuto e generano l'immagine urbanistica da salvaguardare. Essi sono inedificabili (fuori terra) e parzialmente da lasciare aperti all'uso pubblico.
- Il vincolo di conservazione vale ora unicamente per quegli edifici che rivestono un'importanza storica, siano caratteristici dal profilo tipologico o ambientale oppure significativi nella trama del nucleo. Gli ulteriori elementi da proteggere (facciate, portici) vengono riconfermati e completati (es. 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.
- La volumetria edificabile ammessa è ora computata solo fuori terra. Le quote sin qui assegnate rimangono comunque inalterate (v. anche capitolo 2.3 e capitolo 6, norme).

E' confermato l'obbligo di tetti inclinati nei comparti A e C, così da conservare l'immagine unitaria del nucleo visto dall'alto. Viene però introdotta la facoltà di realizzare parti piane sopra volumi di importanza secondaria. Si rinuncia invece a codificare la strutturazione dei volumi degli edifici, conservando la nozione di "finale" unicamente quale elemento tipologico.

2.2 l'utilizzazione della zona edificabile

La zona edificabile è destinata principalmente alla residenza ed è aperta in modo differenziato anche a utilizzazioni di tipo commerciale, produttivo e turistico-alberghiero (quest'ultima in forma esclusiva nelle 2 zone a destinazione vincolata ZDV). Ampia parte della zona edificabile è occupata dalle aree a destinazione pubblica, e due piccoli comparti sono destinati esclusivamente all'artigianato.

Nel PR uscente alcuni aspetti di utilizzazione erano finora poco chiari e avevano dato problemi di applicazione. Infatti non erano definite le condizioni relative all'"insediamento" di contenuti commerciali e artigianali, rispettivamente degli esercizi pubblici nella zona residenziale¹⁰, visto che questa era destinata ad "appartamenti". Strutture alberghiere "di vacanza" erano perfino espressamente escluse nella zona RU2¹¹. Per il nucleo, per sua natura a destinazione mista, le indicazioni di contenuto erano sparute.

La revisione conferma di principio le destinazioni di zona, che sono state però maggiormente circostanziate (art. 3 della norma):

- **Esercizi pubblici** (definiti secondo il Regolamento Cantonale): sono ammessi ora in tutte le zone residenziali. Non si vede infatti perché limitare la possibilità di realizzare strutture alberghiere entro comparti ristretti, ritenuto che di fatto sono già presenti su tutto il territorio (v. tavola n° 11). Le uniche restrizioni

¹⁰ V. sentenza TRAM del 09.11.2000, ric. Vacchini, pag. 5.

¹¹ La zona RU2 era riservata solo a "case di tipo monofamiliare". Questa restrizione era stata per la verità tolta con l'approvazione della variante (Il pacchetto) del 22.09.1992, ma la modifica non era mai entrata in vigore.

riguardano motel o discoteche.

- **Contenuti commerciali:** sono ora ammessi in tutte le zone, salvo RU2, ZDV e Ar.
- **Attività artigianali poco moleste** compatibili con l'abitazione sono ammesse nelle zone residenziali salvo nella RU2 e nella fascia collinare (R2C, R3C), ciò che coincide del resto con quanto di buon senso e il mercato hanno già regolato per proprio conto (v. tavola n° 13).
- È stata introdotta la nozione di **produzione di beni a tecnologia pulita** (hightech, terziario avanzato) per la zona RC, a sottolineare la sua natura di unico comparto veramente dinamico del Comune, ed inserito in un contesto territoriale e viario regionale che può aprirsi ad un settore economico moderno.
- Per il **nucleo** sono state precisate le destinazioni incompatibili con la sua natura. Si è rinunciato a misure pianificatorie atte a regolare la composizione dei contenuti (tipo il Wohnanteilplan). Sono state precisate le destinazioni commerciali di interesse turistico ammesse nel nuovo comparto F (lungolago).

Edifici e attrezzature di pubblica utilità (EAP)

La giurisprudenza impone che si indichi con la massima esattezza possibile il fine perseguito e i contenuti previsti, mediante la dimostrazione dell'obiettiva necessità delle opere di interesse pubblico¹². Tuttavia non è sempre possibile sapere - nell'ambito dell'orizzonte di validità del PR - in che cosa questi bisogni consistano, visto che la loro utilizzazione non è mai univoca (v. ad

¹² V. Scolari, commentario, n° 174 e segg.

esempio Monte Verità, Castello San Materno, ecc...) e sicuramente soggetta a mutare nel tempo. Di conseguenza risulta difficile fissare già con l'adozione del PR l'utilizzazione definitiva di questi fondi.

Il PR non fissa perciò in modo categorico **la destinazione** delle aree EAP, che viene indicata "di principio", ma rinvia alla presentazione di piani particolareggiati da allestire al momento della utilizzazione concreta. Si tratta di una formulazione analoga a quanto avviene per il piano del traffico, che fissa i tracciati e le classificazioni delle strade, rimandando il dettaglio all'allestimento di progetti stradali concreti. I tempi necessari a queste varianti consisteranno in poco più di quelli richiesti da una normale licenza edilizia.

Il piano EAP è più circostanziato invece per il **comparto del Collegio Papio**, per la **zona speciale aeroporto** e per i **porti / attracchi**:

- Il comparto del Collegio Papio, oggetto nr. 5.5, è regolato nell'ambito del piano particolareggiato del nucleo e diventa soggetto a piano di quartiere obbligatorio.
- La zona speciale aeroporto, oggetto nr. 8.3, frutto di un approfondimento dettagliato approvato nel 2001 è destinata "alla realizzazione di edifici, attrezzature e impianti per promuovere l'attrattività turistica della regione". Nel corso dei lavori di adozione della revisione si è accolta la richiesta del proprietario (Patriziato) di introdurre nei suoi comparti B e C anche la destinazione "infrastrutture golfistiche", in considerazione della rilevanza - per il Comune e per tutta la regione - di questa attività, nonché delle sue

ripercussioni sullo sviluppo turistico. L'intenzione 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.

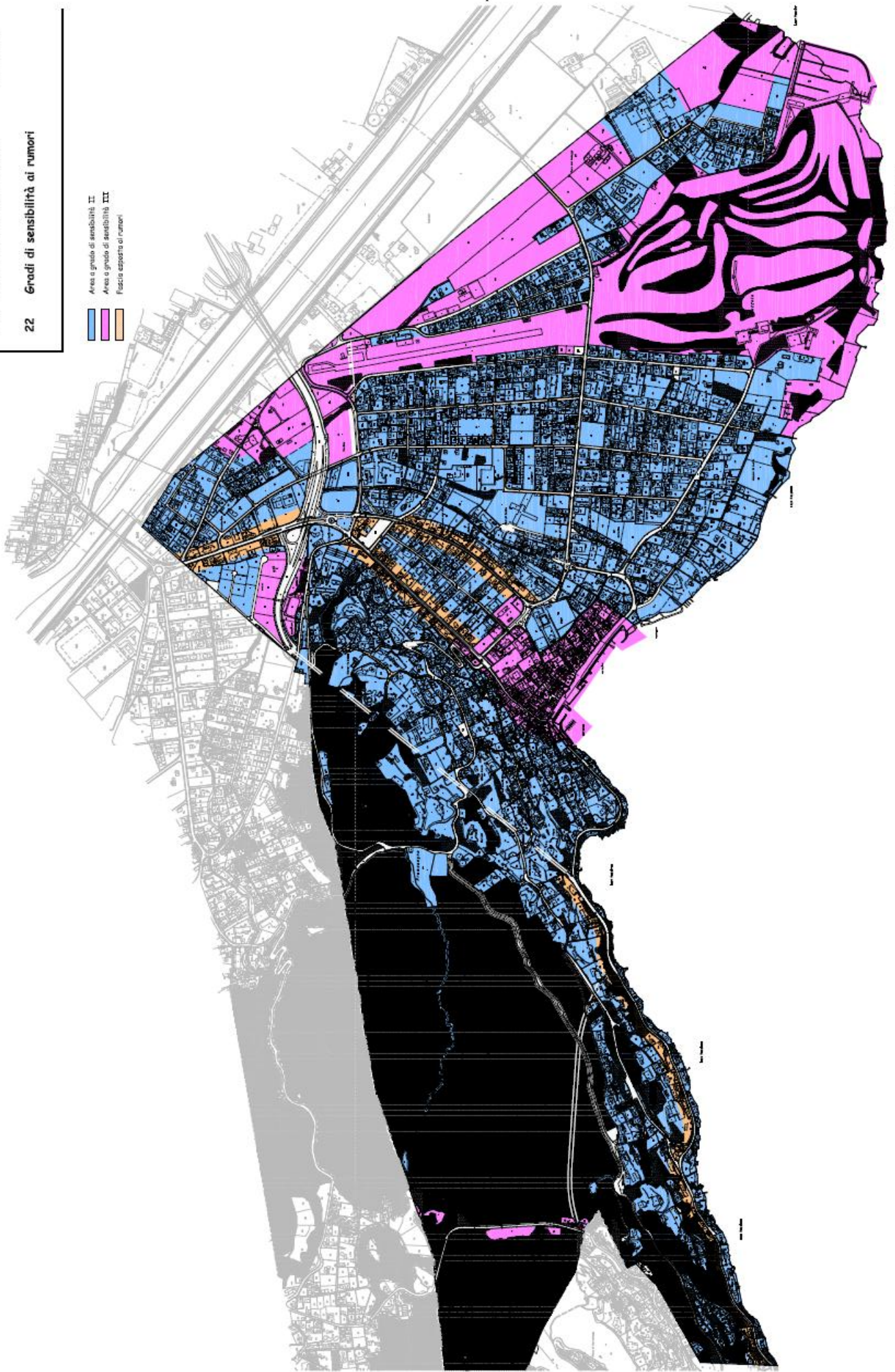
- I piani dei porti e attracchi sono strutturati per tipologia (posti barca per stazionamento duraturo, di media durata o per passanti) e dimensionati con una certa precisione. Il porto patriziale al Segnale, oggetto nr. 8.8.1 ha ottenuto la sua conformazione definitiva tramite una modifica di poco conto nel 2006. Occupazione e dimensionamento (ca. 70 pb) del "Porto agli Angioli", oggetto nr. 8.8.2, sono stati rivisti assieme ai servizi cantonali anche sulla base dei risultati del concorso per la sistemazione del lungolago del 1999/2000; il previsto porto agli Angioli è stato oggetto di un rapporto di impatto ambientale (RIA) che include il conteggio del trasferimento di natanti ormeggiati alle boe (Dionea SA, novembre 2007, v. rapporto allegato).

Molestia / protezione fonica

La definizione dei contenuti ammissibili delle diverse zone tiene debitamente conto della nozione della **molestia**, a maggior ragione vista la natura principalmente residenziale del Comune. I tipi di molestia derivanti sia dal genere di insediamento, sia che provengano da specifiche attività (attività produttive, locali notturni, ecc...) oppure qualsiasi altro tipo di pregiudizio al

22 Gradi di sensibilità ai rumori

- Area a grado di sensibilità II
- Area a grado di sensibilità III
- Fascia esposta ai rumori



PIANO DI CONTESTAZIONE URBANA

PIANO DI CONTESTAZIONE URBANA

- Legenda
- verde artigianale
 - arancione artigianale
 - rosso artigianale
 - 1. Dato P.R. SA
 - 2. Area Industriale
 - 3. Gruppo I.C. S. Maria
 - 4. Area Industriale
 - 5. Area Industriale
 - 6. Area Industriale
 - 7. Poligono Industriale
 - 8. Area Industriale
 - 9. Poligono Industriale
 - 10. Centro Industriale
 - 11. Poligono Industriale
 - 12. Poligono Industriale
 - 13. Poligono Industriale
 - 14. Poligono Industriale
 - 15. Poligono Industriale
 - 16. Poligono Industriale
 - 17. Poligono Industriale
 - 18. Poligono Industriale
 - 19. Poligono Industriale
 - 20. Poligono Industriale
 - 21. Poligono Industriale
 - 22. Poligono Industriale
 - 23. Poligono Industriale
 - 24. Poligono Industriale
 - 25. Poligono Industriale
 - 26. Poligono Industriale
 - 27. Poligono Industriale
 - 28. Poligono Industriale
 - 29. Poligono Industriale
 - 30. Poligono Industriale



vicinato (odori, ecc...) come pure forme di immissione dovute al comportamento (movimenti d'auto e chiacchiere legate al posteggio, prostituzione, ecc...) richiedono di essere trattati secondo valutazioni generali e criteri oggettivi e vanno risolti attraverso la **definizione del carattere delle diverse zone** (uso ammissibile, rispettivamente limitazioni di destinazioni).

Le destinazioni di zona tengono ora maggiormente conto di questi aspetti attraverso l'art. 3 della norma; sono ad esempio meglio regolati la convivenza di piccole attività produttive all'interno delle zone residenziali oppure i comparti in cui sono esclusi le discoteche e i locali notturni.

Generi particolari di emissioni nocive (ad es. le emissioni dei camini, ecc...) sono invece regolate dal diritto ambientale (federale) e la loro gestione è generalmente fuori dalla portata della competenza dei Comuni. Nel caso più noto e frequente che è quello del rumore del traffico regolato dall'OIF, è prescritta l'attribuzione, nei piani regolatori, di valori di immissione da rispettare. La protezione degli edifici dalle immissioni di rumore viene regolata attraverso il "piano dei gradi di sensibilità al rumore", approvato il 05.11.1997 (v. tavola n° 22), che risulta sostanzialmente confermato, e che prevede le seguenti attribuzioni:

- Grado di sensibilità III per le zone agricole, le zone artigianali, aree sportive, i sedimi Golf, Lido, Porto, ex aeroporto e buona parte del nucleo.

- Grado di sensibilità II per le aree di contenuto prevalentemente residenziale.
- Confermate inoltre le “fasce esposte ai rumori” lungo le strade di maggior traffico secondo il catasto del novembre 1991, dove si impongono adeguate misure costruttive a nuove costruzioni o a modifiche sostanziali di edifici esistenti.

Il problema delle residenze secondarie ad Ascona

Il Dipartimento del territorio, nel suo esame preliminare del 18.03.04, *ritiene indispensabile che una regolamentazione delle residenze secondarie venga inserita nella revisione del piano regolatore e, benché riconosca che Ascona è un caso particolare, sollecita delle disposizioni pianificatorie in modo da adeguarsi a tutti gli altri comuni.*

Un simile genere di restrizione era finora sconosciuto ad Ascona, poiché non ritenuto necessario, ma visto che il problema ha assunto proporzioni critiche e viene affrontato contemporaneamente in parecchie regioni della Svizzera (v. ad esempio gli sviluppi nell’Engadina) vale la pena di approfondire il nostro caso.

Ascona è da sempre una località di vacanza e la presenza di case e appartamenti cosiddetti secondari è intimamente legata al suo carattere e ha contribuito alla formazione della sua immagine. Fino a non molto tempo fa questo tema non ha generato gli scompensi conosciuti altrove, per cui non è mai stato preso in considerazione dal PR locale.

Si osserva che:

- La comunità degli occupanti delle residenze di vacanza (in maggioranza tedeschi e svizzero-tedeschi generalmente

di ceto elevato, spesso pensionati) risulta ben integrata nella società locale. E poiché di una certa consistenza, questa comunità ha saputo organizzarsi come entità autonoma, perfettamente adattata alla società e all'economia asconese (il giro di propri negozi/medico/farmacista/ ecc...).

- La residenza secondaria non è necessariamente solo la “casa di vacanza”, tant'è vero che fino alla fine degli anni '60 le opere realizzate da stranieri erano per lo più a funzione primaria; con sempre maggiore frequenza diventa infatti - grazie alla diffusione delle nuove tecnologie (internet) - sede di attività commerciali e di servizio domiciliate altrove quindi una particolare forma di “residenza”. In diversi casi si assiste per finire al trasferimento del domicilio ad Ascona.
- La durata dei soggiorni nelle residenze secondarie è relativamente alta e la frequenza non segue l'usuale andamento stagionale, trattandosi di presenze generalmente non legate a vacanze aziendali, scolastiche, ecc.... L'occupazione irregolare degli alloggi non produce particolari punte sull'arco dell'anno, anzi contribuisce a colmare e livellare la frequenza durante la media e bassa stagione. Di riflesso non sono particolarmente percettibili le assenze; così il “buco invernale” - che è un fenomeno di stagione, conosciuto già da sempre e connotato con il carattere di Ascona - non può essere addossato solo alla chiusura temporanea degli alloggi di vacanza. Si constata inoltre che, con il passare degli anni (e dell'età

- dei residenti), sia la frequenza che la durata dei soggiorni tendono ad incrementare.
- Le residenze secondarie sono distribuite sull'intero territorio e non si concentrano su aree particolarmente destinate a questo scopo, come sono conosciute ad esempio in Engadina. Non risultano perciò marcati quartieri dormitorio o quartieri abbandonati.
- La realizzazione delle residenze secondarie negli ultimi 20/25 anni, cioè quando il fenomeno si è manifestato in modo massiccio - soprattutto nella forma della proprietà per piani - è avvenuta quando le opere di urbanizzazione erano in maggior parte concluse. Non hanno quindi gravato particolarmente sui costi di dotazione infrastrutturale a carico del Comune. Al contrario si sono potute constatare ripercussioni a beneficio dell'economia locale; in altre parole *“la capacità di attirare nuovi residenti stranieri e facoltosi ha fatto la fortuna di Ascona”*¹³.
- La presenza crescente di residenze secondarie di standard medio e alto ha sicuramente influenzato il mercato fondiario e dell'alloggio, con conseguente adattamento verso l'alto dei prezzi dei terreni e degli affitti, non più raggiungibili per il ceto medio. Un'indagine della Parrocchia e del Patriziato degli anni '70 e '80 aveva constatato che famiglie di reddito modesto avevano da tempo scelto altre destinazioni a causa dei prezzi dei terreni, rincarati a seguito dell'evoluzione del mercato.

¹³ Dip. del territorio, esame preliminare della revisione del PR 18.03.2004

Dopo un approfondimento sistematico¹⁴, Ascona aveva quindi rinunciato a regolamentare le residenze secondarie. La realizzazione di un certo numero di alloggi a pigione moderata aveva del resto avuto poco successo.

Il tema della residenza secondaria ad Ascona è anche, per finire, legato all'immagine della località turistica di rinomanza internazionale: "avere l'appartamento ad Ascona", in certi ambienti, fa parte del bon ton, anche se lo si usa raramente.

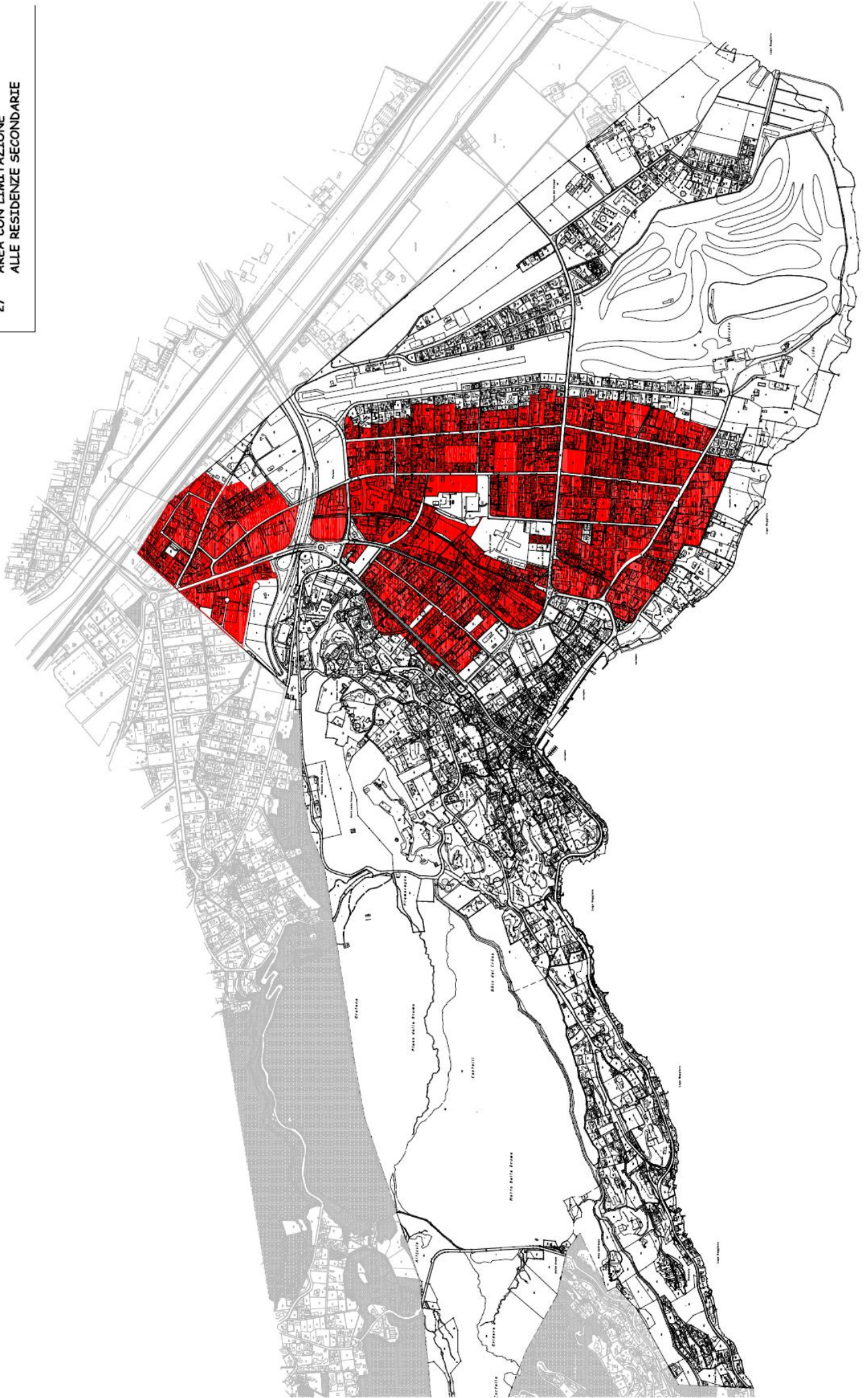
I problemi

Vista la crescente consistenza del fenomeno, esso presenta oggi dei lati problematici:

- Aspetti sociologici legati all'inforestieramento, invecchiamento, ecc., che però sono comuni a tutte le località turistiche;
- L'appetibilità della proprietà fondiaria, che si rarefa e inasprisce il mercato, che risulta inaccessibile agli autoctoni;
- Aspetti strutturali, legati ai costi di manutenzione e di esercizio, dimensionati secondo il parco-alloggi effettivo, ma sopportati dalla popolazione domiciliata;
- Ma l'aspetto forse più fastidioso consiste nella sua ripercussione sul paesaggio, tramite il diffondersi di dubbie forme architettoniche germanizzate osservabili nelle più recenti edificazioni, che nulla hanno a vedere con la cultura originaria del luogo, ma che ricordano piuttosto il Kitsch internazionale.

¹⁴ Comune di Ascona, Studio sul problema dell'abitazione Borella-Lepori, 1989

27
**AREA CON LIMITAZIONE
ALLE RESIDENZE SECONDARIE**



Oggi è stato evidentemente raggiunto un livello di guardia. Il quadro fornito dai dati più recenti (v. statistica banca dati SST) situa la quota delle residenze secondarie ad Ascona attorno a 40/60% per le zone meno densificate, valori di riguardo assolutamente sufficienti per giustificare l'introduzione di misure di limitazione.

Le misure

L'opportunità di regolare il problema attraverso misure pianificatorie generali è da tempo all'esame della Confederazione¹⁵ nell'ambito della revisione della Lex Koller, che vorrebbe imporre strumenti di controllo a livello dei piani direttori cantonali, sebbene questa via sia ancora osteggiata da varie parti. Per poter contare su un disposizioni valide per tutto il paese bisognerà dunque attendere ancora molti anni.

Ciò ha portato la Comm. PR a chiedere l'introduzione di una limitazione tramite normativa proprio nel PR comunale. La proposta, elaborata assieme ai servizi cantonali, risultante dalle esperienze più recenti in materia e approfondita con l'avv. L. Anastasi è stata impostata secondo i seguenti criteri:

- Limitazioni nelle aree del delta di media densità (zone R3/R4/RC) a partire da 4 nuove unità abitative. Limitazioni invece escluse nel nucleo, nella zona collinare e rivierasca (RU2/R2C/R3C), e nella 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

¹⁵ Bundesamt für Raumentwicklung: Aenderung des Raumplanungsgesetzes (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland), ottobre 2005

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 - p.es. legata alla SUL - risulta più macchinosa e di difficile controllo, oltretutto ora che ad Ascona viene abolito l'i.s.

Banca dati contabilità, SST, dati anno 2000

Comune	Codice	Tipologia Zona	Sup. (ha)	Pop. 2000	Letti Res. Add. 05	Letti Res. Sec. 2000	Letti alb. 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	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	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	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	11.39	622.00	189.40	739.00	246.52	1796.92	2083.29	157.72	182.86	286.38	13.75	569.00	236.00	41.48
ASCONA		Residenziale 5 piani	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	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	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

2.3 Il dimensionamento della zona edificabile, i parametri, la contenibilità

Il dimensionamento dell'edificazione era finora regolato in modo tradizionale attraverso gli usuali parametri, vale a dire: indice di occupazione (i.o.) / indice di sfruttamento (i.s.) nelle zone residenziali, indice di occupazione e "volumetria ammissibile" nel nucleo, indice di edificabilità nella zona artigianale. Erano fissati inoltre i numeri dei piani e delle altezze massime concesse per ogni zona. Aree e edifici di interesse pubblico non conoscevano invece particolari parametri ed era lasciata facoltà al Municipio, "sentito il parere dell'autorità cantonale", di definire le modalità di intervento volta per volta.

La revisione conferma la volontà di **mantenimento di una densità moderata** su tutto il territorio comunale e quindi rinuncia ad accodarsi alla generale spinta per 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. Optare per una maggiore densificazione (aumento dei parametri, aumento del numero dei piani) equivarrebbe alimentare il mercato immobiliare con benefici a breve scadenza, ma sottrarrebbe definitivamente al territorio asconese le sue qualità vincenti. Questa impostazione riflette

del resto largamente il sentimento popolare, che in tal senso si era espresso in occasione della presentazione del piano di indirizzo nel 2001.

I parametri

L'edificazione è regolata ora dall'indice di occupazione (i.o.) e dalla quota (minima) del fondo da destinare a verde, rispettivamente - per il nucleo - dalla volumetria ammessa.

Cade invece l'**indice di sfruttamento (i.s.)**, ritenuto un parametro ridondante, soggetto ad abuso e di difficile controllo, come risulta dalle motivazioni esposte nell'allegato rapporto "modifica dei parametri di edificazione". L'abbandono dell'i.s. è sostenuto da adeguate misure fiancheggiatrici, esposte nel capitolo 6, tra cui:

- L'esclusione dell'utilizzazione abitativa al di sotto del livello del terreno.
- Disposizioni che impediscono la formazione di un piano supplementare oltre a quanto ammesso dalle disposizioni di zona.
- L'obbligo di assicurare una quantità (15%) di spazi aperti (balconi, logge, portici, ecc...) sul totale dell'ingombro fuori terra ammesso per gli edifici.

misure che si rivelano benvenute al fine di frenare abusi, nonché evitare una banalizzazione dell'architettura. E' così dimostrato che l'i.s. è ininfluenza sull'utilizzazione del territorio e lo sfruttamento medio (ponderato) in tutte le zone residenziali non potrà debordare da quanto previsto fino ad oggi: infatti rimane in pratica inalterato (passa da 0.59 a 0.60). Da notare che l'i.s. era già sempre inesistente nel nucleo.

Indice di sfruttamento
medio (ponderato) nel
PR uscente: 0.59

Indice di sfruttamento
medio (ponderato) nella
revisione: 0.60

Rimangono sostanzialmente identiche le restrizioni edilizie primarie (**altezza degli edifici, numero dei piani e distanze**) con casi particolari nel nucleo e nella zona RC (dove viene fissata solamente l'altezza degli edifici) e in via Papio (dove vale una quota assoluta della gronda dell'edificio secondo le preesistenze). Le altezze massime degli edifici 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. Per la **distanza dai confini** dei fondi è conservato il principio che questa sia fissata in funzione dell'altezza degli edifici e non dal tipo di zona in cui questi si trovano: si tratta di una misura ripresa dal PR uscente e ha per scopo di rendere ragionevolmente utilizzabili le particelle.

A seguito di una mozione a tutela della fascia collinare verso edificazioni "fuori scala", nelle zone R2C e R3C viene introdotto il divieto delle cosiddette costruzioni a gradoni (v. cpt 6, art. 7).

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

Alcuni parametri sono stati ritoccati:

- **Nella zona RU2** l'i.o. è ridotto da 30% a 25% a seguito della rinuncia all'i.s., tenendo conto della riduzione della superficie utile dei fondi in riva al lago a seguito della fissazione della "riva bianca" alla quota 194.5 m ^s/m (v. 2.1).

- **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.
- **Nel nucleo** si precisa che la volumetria da computare è quella fuori terra (si escludono quindi dal computo 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.
- **Nella zona Ar** ai Prà di Vizi è stato abolito l'indice di edificabilità, visto l'obbligo del piano di quartiere.

In generale le **zone EAP** non dispongono di parametri edificatori, ritenuto che la loro utilizzazione concreta è soggetta a un piano particolareggiato, come indicato sopra. Disposizioni più circostanziate sono previste per la "zona speciale aeroporto", il comparto del Collegio Papio e le zone per porti / attracchi.

La dimensione del complesso delle aree EAP (2'300'000 mq incluso il bosco , oppure 750'000 mq netti) risulta di quasi 3 volte superiore al fabbisogno per abitante indicato dalle norme ORL, per cui si rinuncia a riportare il calcolo del fabbisogno per le singole categorie. Riserve per ulteriori sviluppi sono pertanto assicurate e acquisizione di nuove aree non sono previste; da ricordare che il Comune dispone di una riserva di ca. 10'000 mq di terreno al Parco dei Poeti in zona R3, ora non utilizzata, e che può essere attivata in caso di necessità.

EAP

Superficie netta EAP
Ascona: 750'000 mq.

Superficie lorda +
bosco pubblico:
2'300'000 mq.

Superficie netta EAP
per abitante: 140 mq.

Superficie lorda EAP
per abitante: 420 mq.

Fabbisogno EAP
secondo ORL: 50-60
mq/UI.

La contenibilità del piano

Il PR del 1987 (e successive varianti) prevedeva una contenibilità totale di 28'000 unità abitative (U.I.) secondo un dimensionamento tipico dei piani della cosiddetta 1° generazione, che metteva in primo piano gli aspetti quantitativi (i famigerati parametri ORL). Considerato che con l'avvio degli studi di PR negli anni '70 il territorio da insediare era di fatto già configurato, poco importava formulare previsioni di sviluppo, quanto piuttosto procedere ad una verifica di contenibilità. Determinante era perciò la densità edificatoria assunta per il computo (lo spazio concretamente disponibile per vivere, lavorare e per lo svago), e fortunatamente qui il Comune aveva deciso con moderazione, mantenendola entro margini relativamente bassi.

Con la revisione il problema della contenibilità si presenta allo stesso modo, poiché l'area insediabile è immutata.

Previsioni PR 1987:

- Domiciliati 1970: 4'084.
- Abitanti previsti per il 1992: 6900 (+68%).
- Contenibilità: 28'000 U.I.

Revisione:

- Domiciliati 2003: 4'812.
- contenibilità: 19'000 u.i.

Popolazione al 01.09.2003:	
• Domiciliati ¹	4'812
• Soggiornanti ¹	123
• Dimoranti ¹	640
• Posti letto turistici ² (alberghi, pensioni, ostelli, appartamenti e case di vacanza)	7'095
Totale abitanti	12'670
• Posti di lavoro ³	3'065
Fonti: ¹ Ufficio Stato Civile, Ascona ² Ente Turistico Lago Maggiore ³ DFE	

Risulta che (v. tabella pag. 48.) la capienza massima della zona edificabile (incluso l'incremento per qualsiasi tipo di abbuono) è poco meno di **19'000 UI**, corrispondenti a ca. 14'800 abitanti e 4'000 posti di lavoro, e copre perciò largamente il fabbisogno a tutt'oggi anche se questo dovesse rapidamente evolversi nei prossimi anni. Non deve ingannare la differenza con i dati del 1997, dovuta essenzialmente ai parametri ammessi¹⁶, che hanno subito un forte incremento rispetto agli anni '70. La riserva attuale di superficie edificabile non giustifica comunque dei dezonamenti poiché, come già detto, l'estensione dell'area insediata è da tempo consolidata e corrisponde del resto alla quota media cantonale¹⁷. La superficie edificabile netta per abitante risulta di 188 mq, un quoziente normale.

¹⁶ Superficie utile lorda per abitazione 50 mq/ab, per posto lavoro 70 mq/pl (nel 1970 erano 30-40 mq). La ripartizione fra il n° dei posti di lavoro e in n° degli abitanti di 15/100, inferiore alla media svizzera, è rimasta invece costante. La media SUL/U.I. è quindi di 54 mq.

¹⁷ V. Comune di Ascona, compendio dello stata dell'urbanizzazione, 1998.

CONTENIBILITA' DELLA ZONA EDIFICABILE

superfici in mq

giugno 2012

zona	sup. edificabile	i.o.	ed. princ.	sup. edificata	i. volumet.	n° piani	SUL	g.a.	SUL netta	SUL / UI	UI	Ab	PL
nucleo:													
comparto A ¹ +A ⁰	52'031	70%	75%	27'316	85%	3,6	83'588	80%	66'870	54	1238	991	248
Comparto A ²	3'381	70%		1'775	65%	3,6	4'154		3'323		62	49	12
Comparto B	20'241	50%		7'590	75%	3,6	20'494		16'395		304	243	61
Comparto C	11'397	50%		4'274	85%	3,6	13'078		10'462		194	155	39
Comparto D ¹	11'661	60%		5'247	75%	4	15'742		12'594		233	187	47
Comparto D ²	(v. EAP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comparto E	(v. EAP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comparto F	non edificabile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RU2	268'560	25%		50'355		2	100'710		80'568		1492	1'194	298
R2	236'514	30%		53'216		2	106'431		85'145		1577	1'261	315
R2C	175'903	30%		39'578		2	79'156		63'325		1173	938	235
R3	545'268	30%		122'685		3	368'056		294'445		5453	4'362	1'091
R3C	146'620	25%		27'491		2,7	74'226		59'381		1100	880	220
R4	104'816	25%		19'653		4	78'612		62'890		1165	932	233
RC	134'183	30%		30'191		5 / 6	185'839		148'671		2753	2'203	551
ZdV	53'982	40%		16'195		4	64'778		51'823		960	768	192
Ar	24'670	50%	100%	12'335		1,3	16'036		12'828	70	118	-	118
EAP *	751'077	-	-	-	-	-	-	-	-	-	920	590	330
TOTALE ZONE	2'540'304										18'740	14'751	3'988
Abbuoni:													
- i.o. PT zona RC									12'941	70	185	-	185
- case di cura, ecc...									450	54	8	4	2
TOTALE											18'933	14'755	4'175

UI = n° abitanti (80%) + n° posti di lavoro (20%)
 Ab = n° abitanti = totale degli abitanti permanenti e temporanei
 PL = n° dei posti di lavoro
 i.o. = indice di occupazione
 ivol = indice volumetrico (nel nucleo)
 g.a. = grado di attuazione (80% - media svizzera)

* escluso demanio

2.4 Strumenti particolari del PR (piani particolareggiati, piano di quartiere, abbuoni, arretramenti e allineamenti)

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

Il piano di quartiere non fissa l'utilizzazione dei fondi (già regolata dal PR) ma definisce la composizione architettonica di un comparto. E' allestito dai proprietari e approvato dal Municipio.

Il PR prevede lo strumento del **piano particolareggiato** per quelle porzioni di territorio che necessitano di un regime normativo più dettagliato, cioè per il nucleo - di cui si è detto in esteso al cap. 2.1. - e (nuovo) per le aree EAP, per le quali vale quanto precisato al cap. 2.2 e al cap. 6.

A partire dal 1992 (variante II pacchetto) è stato introdotto il **piano di quartiere per le zone R2 / R3 / R4 / R5 / RC5**¹⁸, strumento di promozione di insediamenti qualitativi.

Esso è stato largamente utilizzato negli anni recenti, ma purtroppo non nella maniera per la quale il legislatore l'aveva introdotto. Invece di favorire opere di qualità, esso si era ridotto alla concessione quasi indiscriminata di un piano supplementare, ciò che ha modificato sensibilmente l'aspetto di diverse porzioni di territorio, creando incomprendimento e finalmente provocando ampie reazioni popolari. Questo istituto, largamente diffuso nei piani regolatori, ha incontrato qui come altrove¹⁹ forti resistenze, soprattutto perché solitamente alle facilitazioni concesse (abbuoni) non corrisponde la necessaria contropartita, vale a dire un prodotto urbanistico e architettonico superiore alla media.

¹⁸ Non deve ingannare la terminologia tedesca: il Quartierplan è il piano particolareggiato; il piano di quartiere corrisponde all'Arealüberbauung o al Gestaltungsplan.

¹⁹ V. l'esperienza del Comune di Küssnacht.

La revisione conferma il principio del piano di quartiere per fondi di almeno 6'000 mq (nucleo 3'000 mq), poiché - se convenientemente disposto - rappresenta un valido strumento di promozione qualitativa. Si riconosce tuttavia che esso vada meglio gestito e che non si esaurisca unicamente nei vantaggi che risultano al promotore, contravvenendo per finire al suo scopo originale. La facoltà di utilizzare il piano di quartiere viene **esteso a tutte le zone**, ritenuto che il concetto di quartiere non debba essere riservato unicamente ai comparti di pianura, ma possa esprimersi positivamente anche nelle aree meno dense e collinari (p.es. le classiche "Siedlungen"). Cadono gli abbuoni, in precedenza concessi per i piani di quartiere, ma sono ammesse deroghe sulle altezze degli edifici - limitatamente a 1 piano supplementare, come voluto dal C.C. - a parità di volume per favorire così l'area libera dei fondi. Il piano di quartiere è obbligatorio in 5 comparti (Boscioredo, zona Ar, Collegio Papio, ZDV e sulla proprietà della fondazione Eranos) e la sua valutazione compete ad una Commissione Municipale.

Il PR intende offrire degli strumenti di appoggio al **turismo**, al quale riconosce importanza fondamentale nell'economia di Ascona. La misura principale di promozione è **l'abbuono** all'indice di occupazione²⁰. Finora utilizzato in modo differenziato e entro comparti limitati, ora l'abbuono viene esteso ad aree più ampie: così ad esempio l'utilizzazione alberghiera qualitativa (esercizi con almeno 3 stelle) nonché strutture analoghe di interesse pubblico (case per

²⁰ Che il C.C. ha portato a 30% in sede di adozione.

anziani, case di cura e simili) godranno di facilitazioni in quasi tutte le zone. Si introduce una sanzione per il caso di utilizzazione non conforme, una misura per dissuadere la riconversione in normali alloggi e condomini di quelle strutture turistiche che hanno beneficiato di condizioni favorevoli.

Un abbuono (50%) è inoltre previsto nella zona RC per attività commerciali, limitatamente al piano terreno degli edifici. Cade invece l'abbuono ai cosiddetti alloggi a pigione moderata.

Per casi particolari il piano prevede **linee di arretramento o allineamenti** che fissano speciali distanze minime dall'area pubblica, con lo scopo di ottenere determinati effetti visivi oppure quando si tratta di regolare il contatto tra la zona edificabile verso particolari situazioni paesaggistiche. Così nel nucleo o sul viale Monte Verità, per sottolineare la sua caratteristica di viale, oppure lungo la riva del lago, in zona Albarelle. Per gli arretramenti delle strade v. 3.5.

2.5 La suddivisione del territorio nel PR

La ripartizione del territorio comunale, nonché struttura e destinazioni della zona edificabile sono ricapitolati nelle seguenti schede:

RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE					
(computo meccanico), importi arrotondati, superfici in mq					
-	Superficie boschiva		mq	1'820'858	37.19%
-	Acque (riali e pozze, esclusi diritti d'acqua e occupazione di area demaniale)		mq	6'000	0.12%
-	Superficie agricola		mq	226'000	4.62%
-	Zona edificabile:		mq	2'540'304	51.88%
-	Nucleo	98'711			
-	RU2	268'560			
-	R2	236'514			
-	R2C	175'903			
-	R3	545'268			
-	R3C	146'620			
-	RC	134'183			
-	R4	104'816			
-	ZDV	53'982			
-	Ar	24'670			
-	EAP	751'077			
-	Superficie viaria (strade, posteggi, percorsi pedonali)		mq	303'000	6.19%
TOTALE				4'896'162	100.00%

RAPPORTI DI PROPRIETA'		
(v. tavola n° 17)		
Superficie totale (incl. acqua)	4'946'000	100%
- Comune	426'764	8.63%
- Cantone	160'331	3.24%
- Patriziato	2'155'989	43.59%
- Parrocchia*, Diocesi	118'457	2.40%
- Privata	2'084'459	42.14%
* Parrocchia, Caneparie, Fondazione Beato Berno, Collegio Papio, Fondazione Sanitas		

STRUTTURA e DESTINAZIONI DELLE ZONE EDIFICABILI DOPO LA REVISIONE		
	Destinazione	abbuoni
Nucleo	Mista, escluse superfici di vendita superiori a 300 mq nei compartimenti A, B, C, autorimesse, stazioni di servizio e motel.	
RU2	Residenziale caratterizzata da edifici di tipo prevalentemente monofamiliare. Esercizi pubblici, esclusi motel, locali notturni e discoteche.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
R2C	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici, esclusi motel, locali notturni e discoteche.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
R2	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici, esclusi motel, locali notturni e discoteche. Ammessi contenuti artigianali poco molesti in quanto connessi con l'abitazione.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
R3C	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici, esclusi motel, locali notturni e discoteche.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
R3	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici, esclusi motel, locali notturni e discoteche. Ammessi contenuti artigianali poco molesti in quanto connessi con l'abitazione.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
R4	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici, esclusi motel, parzialmente locali notturni e discoteche. Ammessi contenuti artigianali poco molesti connessi con l'abitazione.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico
RC	Residenziale. Contenuti commerciali. Esercizi pubblici. Ammessi contenuti artigianali poco molesti. Produzione di beni a tecnologia pulita.	<ul style="list-style-type: none"> • Strutture alberghiere • Edifici di interesse pubblico • commerci
ZDV	Alberghiero.	
Ar	Artigianato classico, escluse attività di produzione di beni e servizi su piccola scala. Abitazione custode.	
EAP - porto - aeroporto	Diversi.	

3. RETE VIARIA / POSTEGGI / PERCORSI PEDONALI / PERCORSI CICLABILI

La rete viaria costituisce lo scheletro dell'organizzazione territoriale, ciò che tiene assieme le diverse parti, ma che anche distribuisce le diverse funzioni. Dalla sua organizzazione e dai suoi effetti - in particolare dalle sue immissioni - dipende in buona misura la qualità dell'ambiente e non dovrebbe perciò risultare frutto delle contingenze o seguire unicamente esigenze pratiche o tecnocratiche. Nel particolare caso di un Comune a vocazione turistica si chiede alla mobilità un agevole accesso al territorio e alle infrastrutture, compatibile con la sua natura residenziale. La rete viaria non può quindi essere trattata in modo autonomo ed avere un ruolo subordinato "di servizio", ma deve rappresentare un elemento fondamentale del PR, alla stessa stregua delle altre componenti.

Già un solo confronto sommario con i requisiti minimi richiesti ad una rete viaria permette di affermare che quanto Ascona ha ereditato e quanto ha realizzato finora (salvo alcuni peccati veniali) sia un sistema viario e di trasporto adeguato se non eccellente.

3.1 il raccordo alla rete regionale, la rete viari interna

La realizzazione delle grandi opere di circonvallazione stradale negli anni '80 / '90, e in modo particolare l'apertura della galleria del Cantonaccio nella primavera 1991 ha prodotto uno degli effetti più marcati sull'assetto territoriale del Comune: il traffico di attraversamento è stato

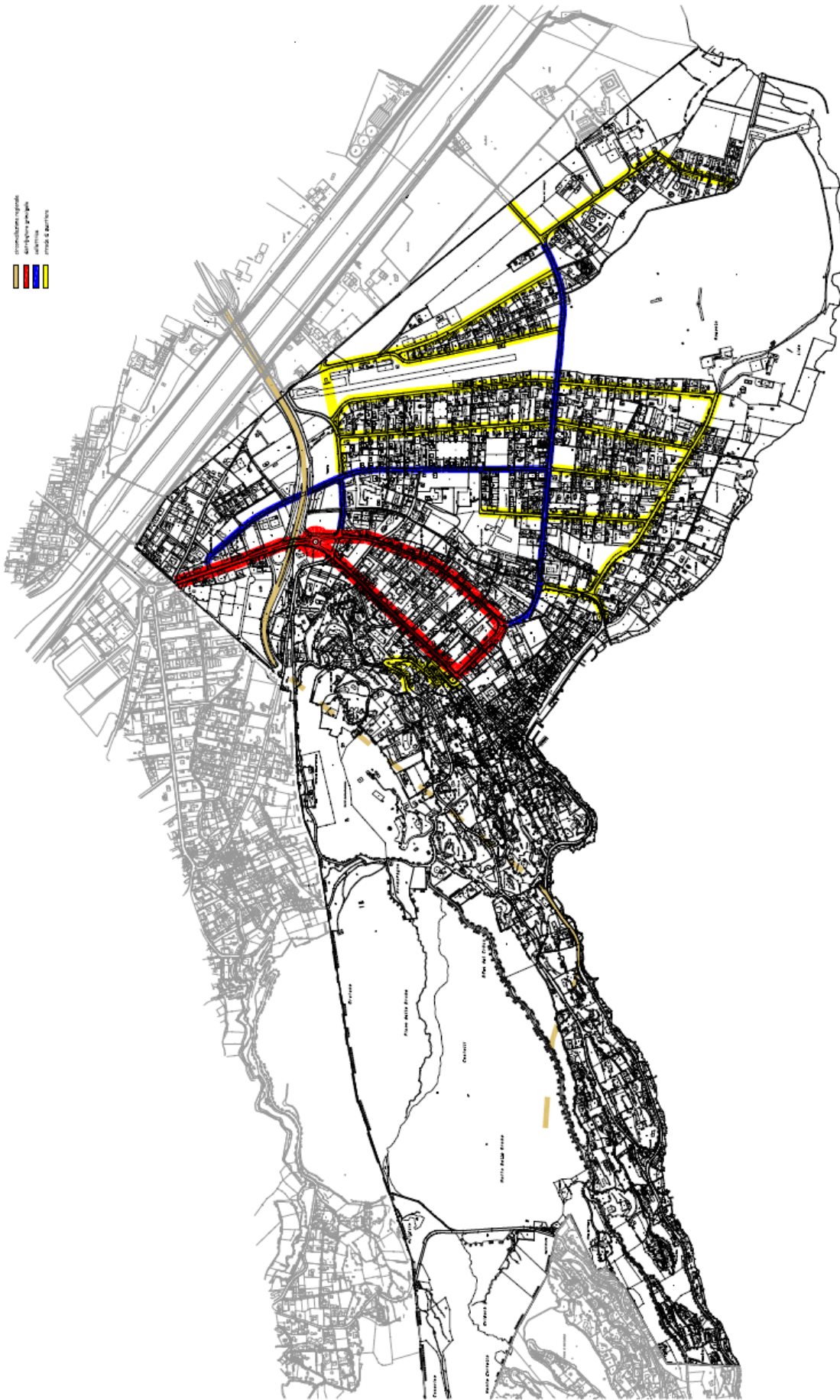
eliminato, togliendo così promiscuità di utilizzazione tra traffico regionale e traffico locale e facendo cadere problemi di organicità della trama interna.

Dal punto di vista viaria Ascona è un “vicolo cieco”: tutto il traffico passa da un unico snodo, San Materno, sia in entrata che in uscita (gli accessi dalla collina e da via Losone sono veramente secondari). Ne consegue una rete interna autonoma, aderente esclusivamente ai bisogni locali e che permette una penetrazione capillare e di bassa immissione. Il fatto che il Comune non sia direttamente allacciato ai sistemi di traffico superiori (autostrada - ferrovia) non è da ritenere un handicap, sottolinea anzi la sua condizione di “isola”, oasi per il residente e luogo di arrivo per il turismo di vacanza.

Lo schema viario interno è estremamente elementare e viene confermato (v. tavola n° 3). Un nucleo pedonalizzato, servito da ampi posteggi periferici; per il territorio circostante un anello di circolazione principale (tra San Materno e il centro) dal quale parte una rete di distribuzione, organizzata in campagna su un reticolo che ha via Muraccio quale asse principale di penetrazione. Questo reticolo a schema ottocentesco ha dato buona prova di funzionalità e ha prodotto perfino un certo ordine urbanistico. I suoi calibri, sovradimensionati nell’euforia degli anni '60, si rivelano oggi utili, poiché permettono buone soluzioni paesaggistiche coniugate con provvedimenti di moderazione di traffico. Nella zona collinare dove talvolta ci sono dei problemi di percorribilità, la rete risulta funzionante nell’insieme, tenuto conto della densità edilizia contenuta.

3 SCHEMA VIARIO PRINCIPALE

- strada ordinaria regionale
- strada ordinaria statale
- strada ordinaria provinciale
- strada ordinaria comunale



Questo semplice sistema permette una **gestione** funzionale e flessibile del traffico, che non necessita particolari artifici (complicati sensi unici o.a.), ma che agevola misure di moderazione innestate attorno alla pedonalizzazione del nucleo storico. La ripercussione di questa gestione del sistema viario e dei corrispondenti flussi di traffico sulle aree residenziali è resa attraverso l'attribuzione dei gradi di sensibilità a tutte le zone di utilizzazione.

Con la revisione di PR risultano alcune **riclassificazioni**:

- Via Muraccio e via Ferrera rimangono "strade di raccolta"; ciò vale soprattutto la seconda, sulla quale converge il traffico in uscita dai quartieri di campagna che non va convogliato verso il centro. Questo ruolo di by-pass è invece abolito per via Aerodromo / via al Pascolo, così da non caricare la zona R2 con il movimento proveniente dalle grandi aree turistiche e di svago (lido, golf, porto).
- I rimanenti tracciati risultano tutti strade di quartiere, come la via Moscia, declassata a seguito della nuova galleria al Cantonaccio, oppure la via G. Madonna, finora "strada di collegamento regionale".

Le modifiche previste dalla revisione sono:

- Due strade d'accesso conseguenti all'estensione della zona R2 ai Saleggi;
- Due strade di penetrazione a fondo cieco, con piazza di giro (al limite tra R3 e R4 in zona Sasso Boretto e al mapp. 1595 ai Saleggi);

- Adeguamento di tracciati stradali sul sedime ex aeroporto, nell'area lido golf e in via Delta.

3.2 Posteggi

Il sistema dei posteggi pubblici si innesta coerentemente sullo schema della rete viaria e corrisponde alle grandi categorie di utilizzazione (v. tavola n° 4). Questo sistema risulta funzionante e non necessita di modifiche di principio. Il piano del traffico differenzia **posteggi pubblici**, assegnati ad un'area precisa e solitamente di proprietà Comunale e **posteggi aperti all'uso pubblico**, e non necessariamente di proprietà comunale, vale a dire spazi di sosta inseriti all'interno di aree EAP, di cui ubicazione e taglio sono legati all'organizzazione dell'area stessa. L'offerta totale necessita di essere localmente corretta, come hanno dimostrato i conteggi effettuati nell'ambito degli studi sulla moderazione del traffico in campagna (rapporto "valutazione del fabbisogno di posteggi nel comparto delle campegne", ing. F. Allievi, ottobre 2001), e cioè:

- Riduzione:
 - 50p al mapp. 423 in via Muraccio. Il comparto interessato è sufficientemente servito, mentre il posteggio riportato nel PR uscente è poco convincente come soluzione urbanistica.
- Incrementi:
 - Ca. 60p sul mapp. 761 lungo la via al Pascolo, sull'area già predisposta a questo scopo nella EAP aeroporto, per compensare il disavanzo a nord delle via Vorame / Ferrera / Schelcie.



- Ca. 20p all'interno del campo stradale su via Muraccio (mapp. 1593), al servizio dei fruitori della passeggiata lungo l'argine della Maggia.
- 18p (mapp. 2066) in località Beato P. Berno, per coprire il disavanzo della. Trattandosi di area boschiva è qui presupposta una richiesta di dissodamento, da presentare - secondo la Legge sul coordinamento delle procedure - in fase di adozione del PR. L'istanza di dissodamento del gennaio 2011 della EcoControl SA è allegata al presente rapporto.
- 5p (mapp. 1439) in via Baraggie.

La capacità totale dei posteggi (pubblici o aperti all'uso pubblico) sul territorio di Ascona risulta di ca. 2'500 posti ai quali si aggiungono ca. 220 posteggi "zona blu", istituiti provvisoriamente quale misura di moderazione di traffico in campagna. Ciò corrisponde a 1 posto auto pubblico ogni 4.9 abitanti (fissi + temporanei), quota superiore agli usuali parametri.

Posteggi pubblici (stato: febbraio 2011)	
Posteggi esistenti:	1'988
Posteggi esistenti lungo le strade:	139
Posteggi Manor:	274
Posteggi proposti con la revisione (saldo)	85
Totale	2'486

L'obbligo della formazione di **posteggi privati** è regolato "regolamento cantonale posteggi privati" (Rcpp) del 14.06.2005. Nell'area pedonalizzata del nucleo nuovi posteggi sono esclusi, e quelli esistenti inventariati (v. tavola n° 25) possono essere mantenuti.

3.3 I percorsi pedonali

Le carrà del nucleo, le scalinate verso il Monte Verità, il sentiero romano e il “giro del golf” fanno indissolubilmente parte del territorio di Ascona, integrandosi nella sua immagine e nella sua tradizione. Più recentemente, la rete dei percorsi si è propagata dalla zona collinare verso la campagna e l'ultimo anello si è chiuso con la realizzazione della passeggiata riva-lago, una tratta ininterrotta tra il Cantonaccio e il porto, passante dal lungolago, con sbocchi direttamente sulla riva.

Questa evoluzione non è frutto del caso, ma della volontà di assicurare una penetrazione pedonale capillare verso i luoghi tipici del territorio. Si tratta in effetti di un'offerta molto utilizzata in qualsiasi stagione (i frequentatori del bosco sono stimati ad esempio a 100'000 ogni anno). I percorsi pedonali vengono parzialmente a sovrapporsi alla rete viaria e convivono con altre utilizzazioni (cicli), per cui risulta una continuità sull'intero territorio.

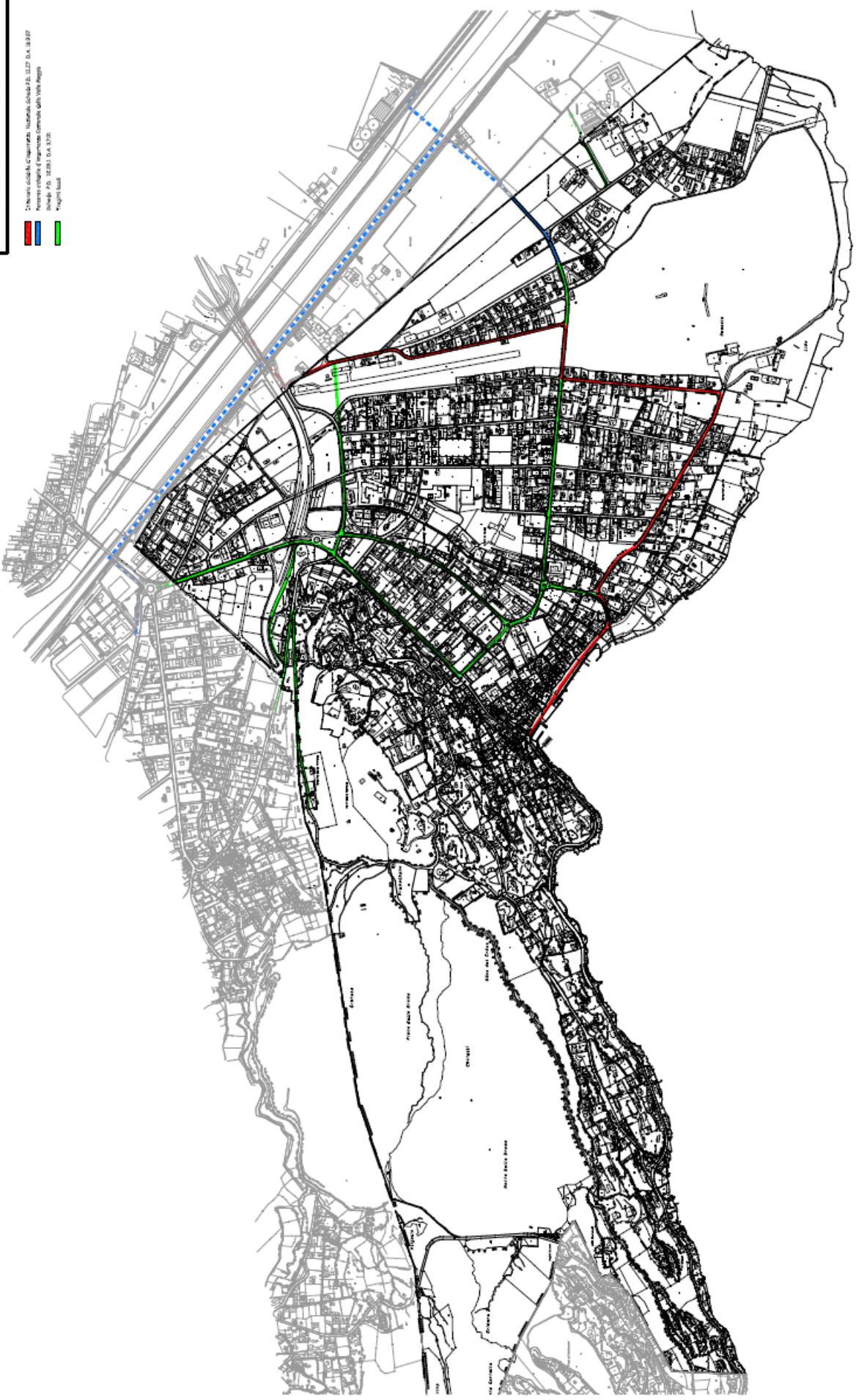
Il piano del paesaggio riporta i percorsi di particolare valore ambientale, mentre il piano del traffico riporta l'area pedonalizzata e i percorsi pedonali che hanno un tracciato indipendente dalle strade, cioè quelli riservati prevalentemente a questo scopo. L'intera rete dei percorsi pedonali è rappresentata dalla tavola n° 21 allegata al piano del traffico; in attesa di approvazione del piano cantonale la “rete dei percorsi escursionistici” è ripresa dalla carta escursionistica dell'Ente Turistico.

510 - SERVIZIO REGIONALE ABBONDIAMENTO

20 - TAVOLA allegata al piano del traffico

RETE DEI PERCORSI CICLABILI

- ▬ Percorso ciclopedonale
- ▬ Percorso ciclopedonale e percorso ciclabile
- ▬ Percorso ciclabile



3.4 La rete dei percorsi ciclabili

Il piano direttore cantonale²¹ individua nelle escursioni in bicicletta *"un'offerta turistica emergente, importante nel contesto dell'economia turistica nazionale e cantonale"*, e promuove una rete integrata a tutte le regioni della Svizzera. Il Comune di Ascona ha pure riconosciuto da tempo che occorre assicurare l'accessibilità del proprio territorio all'utente non motorizzato, poiché ciò rientra fra i suoi obiettivi di zona residenziale e poiché vede in questo genere di mobilità tipica del nord un modo di avvicinare un'ulteriore segmento turistico. Essa viene attuata senza esasperazione, permettendo cioè l'utilizzazione mista delle strade di quartiere. Lungo determinati percorsi le tratte ciclabili sono integrate a progetti di rivalutazione urbanistica (via Locarno, via Buonamano, Via Muraccio). Ne risulta una rete organica che si aggancia ai tracciati regionali (v. tavola n+20) come per le tratte pedonali. Il piano del traffico riporta invece unicamente i tracciati indipendenti dagli altri elementi di traffico.

3.5 Arretramenti

Ritenuto che la rete viaria è nel complesso conclusa, l'arretramento degli edifici e delle costruzioni accessorie verso le strade e le aree pubbliche è stato uniformato a ml 4.00 (ml 2.00 dai sentieri), e non più definito in funzione delle diverse zone, così da produrre un'immagine urbanistica costante. L'arretramento a valle lungo via Moscia è stato ridotto a 2.00 m, tenuto

²¹ Piano direttore cantonale:

scheda 12.27 itinerari ciclabili d'importanza nazionale 16.09.97
Scheda 12.28 itinerari ciclabili d'importanza cantonale 03.07.01

conto della ridotta profondità delle parcelle e dell'edificazione sotto la quota del fondo stradale, modifica quindi ininfluyente per la tratta panoramica.

Sono previsti casi particolari, come indicato al capitolo 2.4.

4 LA RETE DEI SERVIZI PUBBLICI

4.1 Energia elettrica (stesura ing. Brusa AEC, gennaio '08)

L'approvvigionamento in energia elettrica è curato dall'Azienda elettrica comunale (AEC). Essa esercita il diritto di privativa per la fornitura di energia elettrica su tutto il territorio comunale, e non disponendo di una fonte di produzione propria, acquista tutta l'energia occorrente a coprire il fabbisogno del Comune dalla Società elettrica Sopracenerina (SES).

Attualmente la fornitura di energia da parte della SES avviene nella Sottostazione di Losone, ed è trasportata per il tramite di due cavi a media tensione al Centro di distribuzione in Via Delta.

Dal centro di distribuzione si dipartono tre linee a media tensione che servono al trasporto dell'energia in media tensione su tutto il comprensorio del Comune. L'energia è trasformata in 27 cabine di trasformazione e distribuita in bassa tensione all'utenza (v. tavola n° 19).

Con la soppressione delle linee aeree a media tensione, molto soggette a perturbazioni atmosferiche, soprattutto estive, la continuità dell'erogazione di energia ha raggiunto alto grado di sicurezza. Il potenziamento della rete in cavo a media tensione può considerarsi per il momento concluso.

La distribuzione in bassa tensione è eseguita quasi interamente in cavo, tramite ca. 230 armadi di distribuzione collegati in anello e a maglia.

Rimangono da interrare due tratti di distribuzione, il primo lungo la cantonale da

Moscia fino al confine con Ronco s./Ascona, che verrà eseguita dopo la costruzione della galleria tra Moscia e l'Acapulco. Il secondo in Via delle Vigne in zona S. Michele che, nel corso del 2008, sarà oggetto di un intervento coordinato con le esigenze degli altri servizi comunali.

Anche la rete a bassa tensione è di ottima qualità e garantisce un alto grado di sicurezza nella continuità dell'erogazione.

A medio termine non sono previsti grandi interventi di potenziamento della rete. Ci si concentra per il momento sui lavori di manutenzione e di ammodernamento di alcuni armadi di distribuzione e di manutenzione della rete dell'illuminazione pubblica.

L'AEC sta dedicando uno sforzo non indifferente all'allestimento di tutta la documentazione tecnica relativa alla propria rete.

Grazie al progresso registrato nei sistemi informatici di gestione del territorio (GIS) e alla messa a disposizione da parte del geometra revisore del Comune, di una mappa catastale digitale realizzata secondo i criteri della misurazione ufficiale (MU93), l'AEC sta procedendo al rilievo sistematico del tracciato delle proprie infrastrutture ed alla sua archiviazione con elaboratore elettronico in modo da ricostruire la situazione geografica (la topografia) della rete. Parallelamente procede al rilievo degli schemi delle cabine di trasformazione e degli armadi di distribuzione in modo da ricostruire i collegamenti tra i diversi elementi e creare in questo modo le connessioni logiche (la topologia) della rete di distribuzione.

La nuova legge sull'approvvigionamento dell'energia elettrica (LAEI) è entrata definitivamente in vigore il 01.01.2008.

Aspetto fondamentale della nuova legge è la separazione contabile tra il commercio di energia e l'utilizzazione della rete per il trasporto (vettoriamento) della stessa.

Con effetto al 01.10.08 tutti i consumatori con fabbisogno di energia elettrica superiore a 100'000 kWh/anno potranno liberamente scegliere il loro fornitore di energia. Il trasporto dell'energia eventualmente acquistata presso fornitori terzi dovrà comunque sempre transitare sulla rete di proprietà dell'Azienda a cui il cliente dovrà in questo caso versare un congruo indennizzo in proporzione all'energia acquistata.

L' Azienda annovera una cinquantina di clienti che rientrano in questa categoria per un consumo annuo totale di ca. 17.5 GWh corrispondente al 33% dell'energia totale erogata e con una cifra d'affari di 3 Mio di fr.

Come tutte le Aziende del Cantone, anche l'AEC si sta adoperando per preparare la propria struttura aziendale ai nuovi requisiti. Segue regolarmente i corsi di formazione sulla nuova struttura elaborata da diverse commissioni istituite dall'AES (Associazione delle Aziende Elettriche Svizzere) e definiti nel cosiddetto MMEE-CH (Modello di Mercato per l'Energia Elettrica - Svizzera). Il concetto di gestione di un'Azienda Elettrica in un libero mercato è completamente rivoluzionato rispetto a quanto un sistema monopolistico ci aveva da decenni abituato. La sfida è sicuramente impegnativa, in modo particolare per una piccola Azienda come la nostra.

4.2 Acqua potabile (stesura ing. Brusa AEC, gennaio '08)

Il primo impianto generale per la distribuzione dell'acqua potabile è stato realizzato da privati nel 1905 e riscattato dal Comune nel 1929. Dopo il riscatto si potenziano le sorgenti in zona Cusorina, portando l'erogazione a 600l/min. e nel 1944 si passa alla costruzione in zona Bosciorredo del primo pozzo di captazione di acqua di falda. Questo potenziamento apporta ca. 1400 l/min in più alla rete di distribuzione, ma copre appena le punte estive.

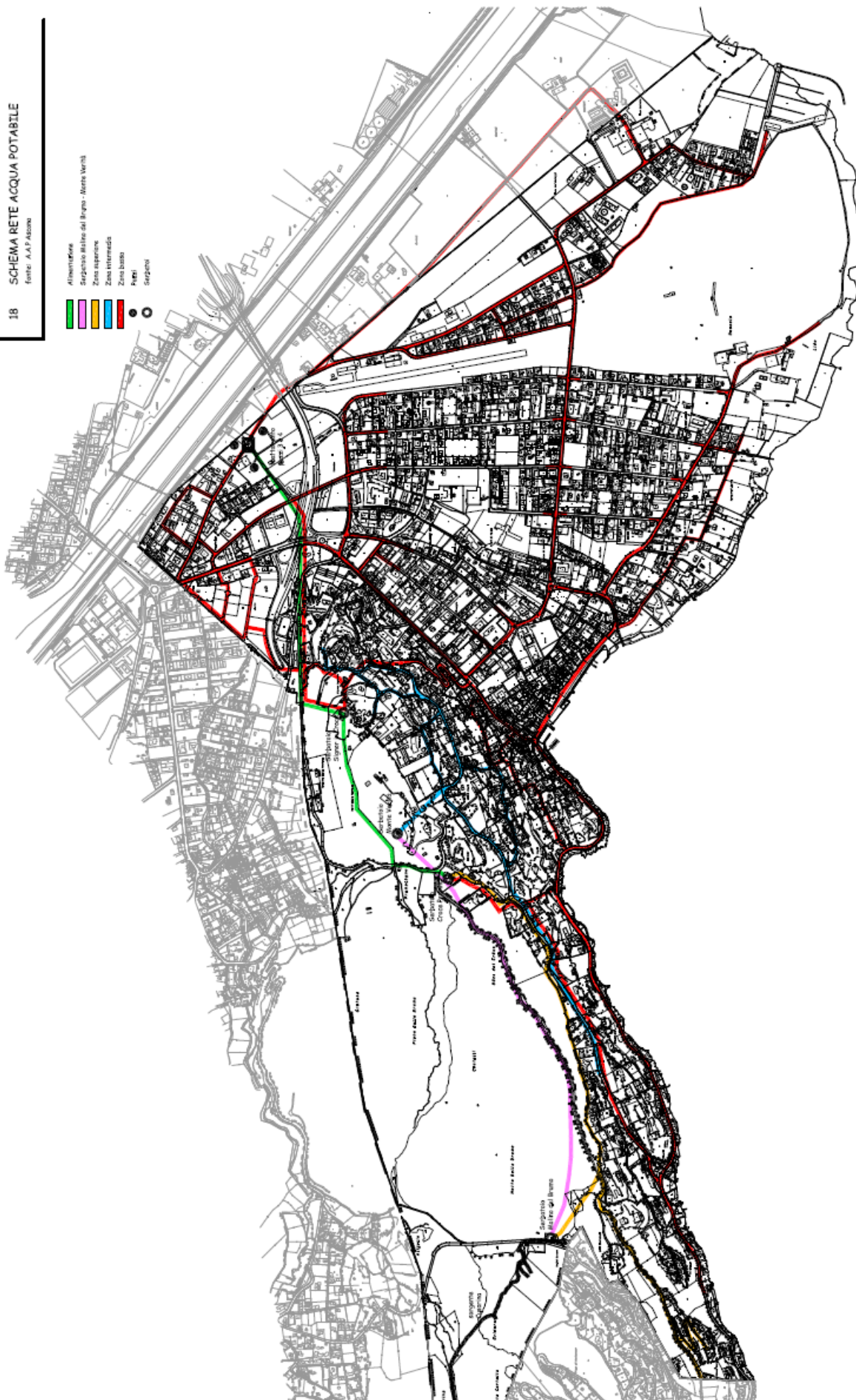
Nel 1954, sulla base di un piano generale di potenziamento, si decide l'avvio delle opere del I. periodo consistenti nel potenziamento della rete di distribuzione, nell'ampliamento del serbatoio Signore in Croce e nella costruzione del pozzo verticale n.2 dotato di due pompe sommerse da 2000l/min ognuna. L'esplosione dell'attività edilizia del periodo porta nel 1967 all'inizio della realizzazione delle opere del II. periodo, consistenti nel potenziamento dell'alimentazione della rete con la costruzione del pozzo n. 3 con la capacità accertata di 20'000 l/min. Le opere del III. periodo interessano essenzialmente l'accumulazione, l'adduzione e la distribuzione e vengono realizzate negli anni 1978-81 e comportano, oltre al potenziamento della rete di distribuzione, la costruzione del serbatoio Croce Pedroli di 3'000 mc, l'installazione di pompe di rilancio nel serbatoio Croce Pedroli, e l'installazione nella sede delle Aziende, di un impianto di telecomando.

Nel corso degli anni 80 si decide quindi di procedere alla deacidificazione dell'acqua di falda mediante la costruzione, con un

18 SCHEMA RETE ACQUA POTABILE

(Fonte: A.A.P. Assono)

- Alimentazione
- Sorgenti Mille di Inghin - Motta Verù
- Zona superiore
- Zona intermedia
- Zona basso
- Piani
- Sorgenti



investimento di 4,5 Mio di fr., di un impianto di filtraggio. L'acqua di falda vien fatta fluire su un letto di materiale granuloso, l'"idrofite Ca", che combinandosi con l'anidride carbonica libera in eccesso, dà origina al carbonato di calcio.

Malgrado le opere di risanamento realizzate nel 1973 al pozzo 1 e nel 1965 al pozzo 2, all'inizio degli anni 90 i due impianti danno segni di vetustà. Si decide pertanto di mettere fuori servizio i due pozzi costruire un nuovo pozzo, il pozzo 4, con una portata massima di 67 l/sec. La creazione del pozzo 4 è anche necessaria per quale pozzo ausiliario e supplementare al pozzo 3 per gli interventi di manutenzione di quest'ultimo.

Con la realizzazione di quest'ultima opera, l'approvvigionamento di acqua potabile per il comprensorio del Comune è garantita, sicuramente anche per un periodo superiore a quello fissato per l'attuazione del PR. Le riserve di approvvigionamento ci permettono inoltre di rifornire a Losone l'acquedotto comunale di Locarno e, con una condotta di adduzione definitiva che collega il nostro Serbatoio Mulino del Brumo con il Serbatoio Novella, l'acquedotto di Arcegno.

Nel corso del 2008 verrà inoltre realizzata una condotta analoga per alimentare, in caso di necessità, l'acquedotto di Ronco s/A.

Anche la rete di distribuzione può considerarsi completa. Rimangono in sospeso alcune opere di risanamento in via Albarelle e nella salita della Ruga.

Per l'ACAP è prevista la posa della rete di distribuzione in ghisa duttile e degli allacciamenti privati fino al confine delle diverse proprietà.

Nel corso del 2005 si è portato a termine il progetto di ristrutturazione dell'impianto di telecomando e di telesegnalazione, oramai vetusto dal punto di vista degli organi di misura e dell'elettronica di trattamento e di trasmissione dei dati.

In sospeso per il momento il progetto di risanamento e di potenziamento dell'impianto di adduzione dalle sorgenti al serbatoio del Mulino del Brumo.

Analogamente a quanto sta realizzando l'AEC, anche l'ACAP dovrà in un prossimo futuro dedicare sforzi non indifferenti per raccogliere ed informatizzare tutta la documentazione tecnica relativa alla propria infrastruttura.

Dovrà essere iniziata un'analisi di quanto esistente a livello cartaceo e di quanto ancora da rilevare, per presentare il credito necessario al CC.

4.3 Smaltimento delle acque (stesura studio ing. Andreotti & Partners SA, stato: 18.06.08)

Il perimetro PGS del 09.11.07 e la rete delle canalizzazioni comunali e consortili di cui alla tavola nr. 24. Forniscono un quadro generale delle reti delle canalizzazioni comunali di Ascona. Il succitato piano è stato elaborato su base cartografica MU 93 in accordo con il PR in vigore approvato dal C.d.S. il 23.12.1987.

Come si può evincere dagli atti di PGS del Comune di Ascona, il concetto di smaltimento è in parte a sistema separato (buona parte della zona collinare, il nucleo del Borgo, le zone gravitanti su stazioni di pompaggio e le zone gravitanti su collettori consortili che non passano più nel bacino di chiarificazione BCP) ed in parte a sistema misto con infiltrazione (zona pianeggiante del delta e le zone con

collettori che si immettono nel BCP).

Il concetto di smaltimento del territorio urbano di Ascona ebbe origine agli inizi degli anni '70 nell'ambito di lavori consortili.

Il grado di estensione e la completezza della rete attuale delle canalizzazioni permettono uno sviluppo edificatorio su tutto il comprensorio delle zone edificabili.

Restano da completare alcuni tronchi in relazione al concetto di smaltimento definito nell'ambito della realizzazione delle opere del CDS. Si tratta in realtà di risanamenti allo scopo di separare il più possibile le acque meteoriche da quelle luride che vengono convogliate verso le pompe consortili. Dette completazioni sono relative al "Tronco Collinetta IV e alla Zona San Michele".

Il risanamento / sistemazione della zona "Gabriella" (vedi relazione tecnica del PGS a pagina 14) ed il tronco "confine Ronco - Moscia" sulla strada cantonale, sono subordinati agli sviluppi futuri in riferimento alla galleria per l'aggiramento del tratto stradale "Moscia-Acapulco".

Per quanto concerne eventuali future piccole estensioni di zone edificabili ai margini degli attuali confini di PR (per esempio Terreni alla Maggia, ma anche altre zone), per l'allacciamento dei fondi alle canalizzazioni si possono facilmente trovare delle soluzioni senza stravolgere né il concetto di smaltimento del PGS, né la rete fognaria del Comune.

Il collettori ed i pozzetti comunali necessitano di alcuni interventi di risanamento puntuali al fine di garantire una corretta evacuazione delle acque e quindi evitare intasamenti, cedimenti

strutturali improvvisi ed infiltrazioni indesiderate di acque (acque chiare) nei collettori per acque luride o miste.

Per le zone adiacenti al lago, del delta e del nucleo, quando il lago si alza oltre la quota 196.00 m.s.m. sorgono localmente problemi d'evacuazione delle acque meteoriche, i collettori vanno in rigurgito fino alla quota del lago ed i pozzi perdenti si saturano per l'innalzamento della falda. Durante questi periodi non sono da escludere anche inconvenienti relativi allo smaltimento delle acque luride per i problemi d'infiltrazione di cui sopra.

4.4 Diversi

Rete telefonica. L'intera zona urbanizzata è coperta dalla rete Swisscom, che a media scadenza non necessita di ulteriori impianti.

Rete distribuzione di gas naturale per riscaldamento e produzione di energia. Una compagnia privata ha progettato la realizzazione di una rete estesa su tutta la zona edificabile del Comune. Un primo tronco è in esecuzione nell'ambito dei lavori di urbanizzazione al Prà di Vizi. L'erogazione del gas naturale avverrà con la costruzione di una condotta di prolungamento del metanodotto esistente Lugano - Piano di Magadino.

5 LE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE

Il Pr è composto dalle seguenti rappresentazioni grafiche:

5.1 Piano del paesaggio

5.2 Piano delle zone

5.3 Piano del traffico e degli EAP, con allegate le tavole:

- Rete dei percorsi pedonali e dei sentieri escursionistici
- Rete dei percorsi ciclabili

5.4 Piano particolareggiato del nucleo tradizionale, con la tavola “comparti” con l’area pedonalizzata

5.5 La tavola “gradi di sensibilità”

5.6 La tavola “Inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile” e relative schede

5.7 Le tavole indicative dei servizi tecnologici:

- Schema delle rete di acqua potabile
- Schema della rete elettrica
- Schema del piano generale di smaltimento delle acque

Dal profilo del contenuto le norme di PR non hanno subito modifiche sostanziali, essendo l'impianto funzionante nelle grandi linee, soprattutto dopo le correzioni e completazioni effettuate nell'ambito di diversi pacchetti di varianti. Nuovi a livello di normativa sono la rinuncia all'indice di sfruttamento e l'introduzione di limitazioni alla residenza secondaria. Le disposizioni di zona rimangono di principio inalterate, per cui la maggior parte dei cambiamenti nell'apparato normativo consiste in affinamenti di tipo qualitativo, nonché in ritocchi imposti dal diritto superiore o dalla giurisprudenza.

Nozioni e regole entrate a far parte dell'uso quotidiano (azzonamenti, parametri, distanza tra edifici, ecc.) non sono state rimesse in discussione anche quando in talune occasioni se ne era presentata l'opportunità, così da assicurare continuità del diritto e una terminologia acquisita.

Più importante invece è la rielaborazione redazionale. Tutto quanto già regolato da altre leggi è stato sfoltito mediante abbandono o rinvio ai testi originali, mentre le norme generali sono state riorganizzate per argomento. Le disposizioni di zona sono state rese più schematiche per una più agile consultazione.

Un significativo rimaneggiamento c'è stato per le norme del nucleo, ora integrate nelle norme generali: qui si sono messi maggiormente in evidenza gli obiettivi pianificatori principali, senza tuttavia alterare l'intelaiatura di fondo e dove alcuni parametri di difficile applicazione sono stati perfezionati in seguito all'esperienza di 15 anni.

E' stato pure abolito il vecchio articolo

concernente i “siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone”, non trattandosi di una zona protetta con conseguenze dirette d’ordine materiale, bensì di un dispositivo formale che stabilisce la competenza della specifica commissione cantonale ad esaminare progetti.

Le motivazioni o i commenti qui di seguito esposti riguardano unicamente a **nuove disposizioni o modifiche** rispetto alla vecchia norma.

Disposizioni introduttive

Qui viene precisato il campo di applicazione del PR, che si estende a quanto di competenza del Comune e che ha effetto soltanto sulle zone edificabili (in questo senso le norme del PR sono nient’altro che delle norme edilizie): la citazione degli altri comparti di territorio (bosco, superficie agricola, acque) si limita quindi solo al caso di costruzioni o distanze.

L’art. 3 introduce **definizioni** più precise per le utilizzazioni previste nelle diverse zone, così da derimere problemi di interpretazione, in particolare:

- Le utilizzazioni compatibili con la zona residenziale. Un allegato espone una casistica.
- La definizione di contenuti commerciali.
- La definizione di contenuti artigianali, compresa la nozione di protezione dalle immissioni (concetto di molestia), che rappresenta il criterio selettivo per l’ubicazione di piccole attività produttive all’interno della zona residenziale, utilizzato tenendo conto della natura residenziale del Comune. Un allegato espone la casistica.
- Esercizi pubblici: locali notturni sono ammessi nel nucleo e nelle aree a nord di

via al Pascolo; motel solo nella zona RC.

Disposizioni generali

E' il "regolamento edilizio" che fissa quei parametri che la LE lascia aperti all'apprezzamento del Comune.

Utilizzazione dei fondi (art. 5)

E' la norma generale riguardante lo sfruttamento dei fondi. Abolito l'i.s., l'utilizzazione dei fondi è regolata da i.o., n° dei piani, altezze e distanze, parametri che sono precisati nelle disposizioni delle singole zone.

Di fronte al timore che l'assenza di qualsiasi limitazione della SUL porti a utilizzare ogni spazio disponibile e quindi all'incremento della speculazione edilizia e a un'architettura banalizzata, si introduce l'obbligo di assicurare una quota minima di 15% di spazi aperti (balconi, logge, portici, ecc...) sull'ingombro totale fuori-terra ammesso per gli edifici.

Il divieto di utilizzazione a fini abitativi dei locali sotterranei vuole evitare la sovra-utilizzazione degli edifici mediante lo sfruttamento sotterraneo. La precisazione è opportuna, visto che le disposizioni cantonali di igiene del suolo e dell'abitato sono nel frattempo state abrogate. Non si vietano invece attività lavorative nei locali sotterranei (laboratori, ecc...), sempre più diffuse in presenza di ambienti chiusi e climatizzati.

La revisione mantiene le quote massime di i.o. per ogni zona, salvo nella zona RU2 (ridotta da 30% a 25% per l'assenza dell'i.s.) e nella zona RC (dove passa a 25% a 30%, adattandosi alla situazione di fatto).

Distanze (art. 6)

Tutte le disposizioni sulle distanze (dall'area pubblica, dai confini, tra gli edifici) concernenti sia gli edifici principali come pure gli accessori, gli accordi tra privati, i supplementi, ecc. sono state raccolte in un unico articolo.

1. Ritenuto che la rete viaria è nel complesso conclusa, l'**arretramento** degli edifici (incluse le costruzioni accessorie e sotterranee) verso l'area pubblica è stato uniformato a ml 4.00 (ml 2.00 dai sentieri), e non più definito in funzione della zona, così da produrre un'immagine urbana costante. Poiché è nell'interesse pubblico assicurare un minimo ordine urbanistico, è precisato che l'orientamento principale degli edifici dovrà, quando ciò è possibile, adeguarsi all'area pubblica. L'arretramento per costruzioni sotterranee è stato portato a 1 ml, con possibilità di deroga in casi giustificati.

2. E' confermato il valido principio che fissa le **distanze** dell'edificio dal confine del fondo in funzione della sua altezza (e non della zona in cui si trova), ciò che rende utilizzabili anche fondi dalle dimensioni disagiati e che riduce al minimo gli spazi residui. Sopraelevazioni successive di un unico piano sono evidentemente ammesse unicamente per edifici esistenti prima dell'introduzione del PR nel 1987. Il supplemento per maggior lunghezza di facciata è stato abolito. Pure abolita la distanza verso i fondi privati per costruzioni sotterranee (finora ml 0.80) e piscine non coperte (finora ml 1.50), conformemente alla LE.

3. La deroga alla distanza minima tra edifici è possibile solo nel nucleo o nell'ambito di progetti di un insieme di edifici (piano di quartiere) e presuppone l'accordo del

Municipio. Si tratta di una misura ragionevole, applicabile ad esempio nel caso di vicinanza tra spazi di servizio di edifici separati. Finora - per ottenere il medesimo effetto - questa situazione veniva elusa artificialmente mediante la formazione di corpi secondari di congiungimento (pensiline, ecc..).

4. Accordi fra privati per una diversa ripartizione delle distanze da confine non necessitano dell'approvazione dell'autorità, che si limita a prenderne nota, provvedendo all'iscrizione sul registro degli indici. In particolare la costruzione in contiguità non può essere vietata ²² (questo divieto, finora previsto per le zone RU2 e R2, è stato abolito e sostituito con una lunghezza massima dell'edificio nella zona RU2).

5. Verso gli edifici esistenti prima dell'adozione del PR che si trovano in contrasto con le distanze prescritte, deve ora essere rispettata solo la distanza da confine ²³.

6. Alla distanza dal bosco (art. 6.6) è stata integrata la nozione di sicurezza delle costruzioni, così da offrire al Comune un criterio di valutazione nel caso di deroghe. Infine la nozione di lunghezza massima di facciata è stata abolita, salvo che per la zona RU2.

Altezza degli edifici e dei locali, tetti (art. 7)

L'articolo formula in modo più chiaro il modo di misurare l'altezza degli edifici nei fondi pianeggianti (v. anche art. 10), in particolare "a partire da dove" viene misurata, e precisa che terrapieni di limitate estensioni sono compresi nell'altezza dell'edificio. Pure precisato il modo di computo dei supplementi

²² sentenza TRAM 26.06.02

²³ il testo precedente prevedeva il mantenimento della distanza minima fra edifici, ciò che è stato ritenuto anticostituzionale; v. Scolari, commentario, n° 1171

alle altezze (rispetto al terreno naturale o a quello sistemato). Sono state introdotte inoltre le disposizioni relative ai fondi compresi nell'area soggetta a pericolo di esondazione.

L'indicazione del n° di piani abitabili vale cumulativamente all'altezza degli edifici, salvo per il nucleo e per la zona RC (dove si fissa unicamente l'altezza dell'edificio).

Nella fascia collinare (zone R2C e R3C) il modo di misurare l'altezza degli edifici viene definito in deroga all'art. 40.2 LE così da impedire di fatto la realizzazione delle cosiddette costruzioni a gradoni.

Caduto l'i.s., vengono introdotte disposizioni (altezza minima dei locali, profili delle coperture) che impediscono la formazione di piani supplementari oltre a quelli concessi per ogni zona. Si tratta di misure del resto opportune visto il recente proliferare di tetti a botte oppure della formazione di spropositati abbaini o squarci del tutto estranei alla nostra architettura (questo trend risulta dalle disposizioni dell'art. 44 RLE, secondo cui sottotetti di dimensione inferiore ai $\frac{2}{3}$ del piano tipo non sono considerati piani abitabili, e permettono di aggirare le disposizioni sul numero dei piani degli edifici).

Per volere del C.C. con l'adozione si sono introdotte precisazioni relative ai pannelli solari, con riserva evidentemente delle disposizioni speciali del nucleo.

Costruzioni accessorie (art. 8)

Le costruzioni accessorie non vengono più incluse nel computo della lunghezza della facciata, qualora attigue all'edificio principale²⁴. Le piscine coperte non sono più considerate costruzioni accessorie.

²⁴ v. Scolari, commentario n° 1200

Aree di svago per bambini (art. 9)

Viene mantenuta la disposizione finora in vigore, come deliberato dal C.C. al momento dell'adozione.

Sistemazione del terreno (art. 10)

Si distingue tra terreni in piano e in pendenza.

Si conferma il principio che la morfologia dei fondi pianeggianti non può essere alterata rispetto alla quota originale, per cui terrapieni di limitate estensioni sono ammessi, ma vengono conteggiati nell'altezza degli edifici. Per i terreni in pendenza è adottato il principio che *"la sistemazione deve rispettare l'andamento naturale del terreno"*.

Nella formulazione dell'articolo, il C.C., con l'adozione, ha preferito riprendere il testo finora in vigore.

Abbuoni (art. 11)

La concessione di abbuoni (i.o. e altezza dell'edificio) a **strutture alberghiere** qualitative tradizionali e a edifici di interesse pubblico, finora limitata a taluni comparti, viene ora estesa praticamente a tutte le zone (salvo nucleo, ZDV e Ar). L'abbuono all'i.o. per alberghi almeno a 3 stelle è stato incrementato a 30% al momento dell'adozione da parte del C.C. Infrastrutture complementari non vengono conteggiate nell'i.o., riservata comunque la quota minima di area verde di cui all'art. 27. E' concesso un supplemento di altezza degli edifici alberghieri in considerazione delle necessità di impiantistica (climatizzazioni), mentre non si limita la lunghezza di facciata prevista nella zona RU2, considerata la tipologia delle strutture alberghiere o a destinazione pubblica.

Nel caso di elusione dalle finalità della norma è stata introdotta una sanzione pecuniaria.

Sono aboliti gli abbuoni per appartamenti a pigione moderata.

Piano di quartiere (art. 13)

Il piano di quartiere viene riproposto alle seguenti condizioni:

- Ammesso in tutte le zone del piano (finora solo R2 / R3 / R4 / R5 / RC5).
- L'applicabilità viene estesa su fondi di almeno 6'000 mq e - nuovo - 3'000 mq nel nucleo (si tratta delle dimensioni usuali in Svizzera)
- Precisazione del contenuto minimo degli elaborati tramite il riferimento alla definizione della norma SIA 102.
- Abolizione degli abbuoni finora praticati. Per promuovere un'architettura di qualità si ammettono tuttavia movimenti volumetrici interni al piano, tramite possibilità di deroga su altezza e distanza di edifici, a parità di quantità edificatoria. La deroga sull'altezza degli edifici vale comunque solo a un massimo di 1 piano supplementare, come richiesto dal C.C. al momento dell'adozione.
- Valutazione del piano di quartiere da parte di una commissione speciale, designata dal Municipio, il cui preavviso è vincolante.

Il piano di quartiere è obbligatorio nei comparti segnalati . L'approvazione del piano di quartiere è in sostanza una licenza preliminare che segue la medesima procedura della domanda di costruzione (art. 56.3 LALPT). Essa mantiene però validità per tutta la durata del PR (art. 21 RLALPT). Nel caso di elaborazione di varianti successive possono essere rimesse in discussione solo le parti oggetto di modifica.

Utilizzazione della destinazione residenziale (art. 13 bis)

Nuova disposizione, introdotta con la revisione del PR su sollecitazione della Comm. PR ed elaborata assieme ai servizi cantonali e con il contributo dell'avvocato L. Anastasi.

I commenti e le precisazioni ai singoli cpv. dell'articolo sono dell'avvocato 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

Il proposto obbligo di notifica di ogni cambio di destinazione tramite licenza edilizia non è stato accolto dal C.C. in sede di adozione, poiché ha ritenuto che tale disposizione potesse ingigantire il lavoro burocratico e rallentare attività private (contratti di locazione o vendite).

Nota ad 3): ora abolito

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) → ora ad 3)

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.

Il C.C. ha comunque riformulato il capoverso concernente l'inosservanza della norma.

Note ad 5) → ora ad 4)

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.

Il C.C. ha completato il capoverso con il punto 3 che tiene conto del caso di gravi difficoltà finanziarie del proprietario, in uso già in altri Comuni.

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.

Fondi esposti al pericolo di caduta sassi (art. 15)

Sono descritte le condizioni di edificazione per i fondi inclusi nei comparti di pericolo basso e medio. L'approvazione dei perimetri delle aree pericolose segue una procedura separata del PR.

Aree soggette a pericolo di esondazione del lago (art. 16)

Il PR riporta a titolo indicativo l'area a pericolo di esondazione entro il perimetro che corrisponde alla quota 198.00 m/sm, desunta dalle analisi del rischio e della frequenza elaborate dal Cantone.

Le misure di protezione nei fondi interessati sono di competenza dei proprietari. Tuttavia la norma pone dei suggerimenti relativi all'uso dei fondi e offre corrispondenti compensazioni. Dove invece è toccato l'interesse pubblico (p.es. nel caso di rischi di fuoriuscita di carburante) la norma impone delle misure costruttive obbligatorie.

Paesaggio

Per quanto retto dal diritto federale o cantonale (zona forestale, agricola, inventari, componenti naturalistiche, protezione dei pozzi di captazione) la norma rinvia ai testi legislativi originali.

Zona forestale (art. 18)

Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile, accertato definitivamente, viene riportato nei piani. Modifiche sono possibili solo tramite dissodamenti. E' mantenuto inalterato il principio del PR uscente secondo cui, in caso di dissodamento lungo il limite

del bosco a contatto con la zona edificabile approvato dalla competente autorità, l'area liberata dal bosco viene occupata automaticamente dalla zona adiacente e ciò al fine di evitare una variante di PR.

Zona agricola (art. 19)

All'interno della zona agricola è precisata l'area prevista per la coltivazione a vigna, facoltà, questa, lasciata alla competenza dei PR comunali.

Zone di protezione della natura (art. 22, 23 e 24)

Si tratta di disposizioni di protezione dei contenuti naturalistici sul territorio, strutturate secondo i livelli di importanza federale, cantonale o locale e riportate conformemente alla legge cantonale sulla protezione della natura del 12.12.01.

Ritenendo che nelle disposizioni relative alle zone di importanza locale mancassero "*contenuti e obiettivi di tutela e valorizzazione*", il C.C., con l'adozione, ha definito con maggior precisione gli scopi delle ZPNL introducendo l'obbligo di elaborare piani di gestione con adeguata segnaletica sul territorio.

Protezione dei beni culturali e archeologici (art. 25)

La protezione dei beni monumentali di interesse locale è stata estesa ad alcuni oggetti di interesse locale (tra cui le cappelle e singoli oggetti del periodo cosiddetto razionalista), e completata con l'introduzione di "zone di protezione di edifici o comparti originali" (perimetri di rispetto) a seguito della nuova legge sulla protezione dei beni culturali del 13.05.1997.

Tutelate sono ora anche le zone di interesse archeologico.

Alberatura protetta (inventario) (art. 26)

Strumenti più precisi e obbligo di monitoraggio introdotti dal C.C. al momento dell'adozione.

Area verde (art. 27)

Fascia verde lungo le strade (art. 28)

Per evitare l'asfaltizzazione delle proprietà la quota da mantenere a verde della superficie totale è stata portata a 35% (finora 25%), incluso le "fasce verdi".

L'iscrizione nell'inventario alberatura protetta va notificato al proprietario.

Edifici fuori dalla zona edificabile (art. 31)

Gli edifici fuori dalla zona edificabile sono stati inventariati conformemente alle disposizioni legislative.

La nozione di "zona senza destinazione specifica" è stata abolita dalla norma, poiché inammissibile (v. Scolari, Commentario no. 241a).

La zona edificabile

L'ordinamento delle zone edificabili è stato completato con quelle nozioni di utilizzazioni finora mancanti (uso commerciale, artigianale ecc.) ed in compenso liberato da quelle disposizioni già regolate in altri capitoli (es. disposizioni su supplementi per terreni in pendenza, questioni di arretramento, ecc.).

Fra le modifiche apportate la più importante è sicuramente la rinuncia all'i.s. Dimostrato²⁵ che per il controllo dell'edificazione siano sufficienti i.o. / altezza / distanze / disposizioni concernenti la superficie verde, non si vede la necessità di tenere in vita un ulteriore parametro, fonte di confusione e di difficile controllo. La nozione di i.s. - o meglio ancora la SUL - potrà continuare a esistere come strumento "di servizio" per le necessità

²⁵ v. rapporto "modifica dei parametri di edificazione", allegato.

amministrative (dimensionamento delle infrastrutture, canalizzazioni, EAP, ecc.), ma non come parametro per l'utilizzazione dei fondi e quindi per il rilascio delle licenze edilizie.

Zona del nucleo storico (art. 32)

La revisione sposta il peso principale sugli obiettivi. Schede specifiche ai singoli comparti fissano le indicazioni di dettaglio.

Figurano ora alcune precisazioni (utilizzazioni ammesse, modo di misurare l'altezza degli edifici, ecc.) risultanti da modifiche materiali rese necessarie a seguito dei problemi di applicazione pratica.

A comprensorio / destinazioni / obiettivi

1. Definizione, comprensorio, struttura

Viene introdotto il nuovo comparto F, "lungolago".

2. Destinazione

Precisate le utilizzazioni ammesse e quelle escluse quando non compatibili con la natura del nucleo. In particolare sono precisate le destinazioni commerciali di interesse turistico ammesse sul lungolago. La norma non vuole fissare delle quote precise di ripartizione tra uso residenziale e altre utilizzazioni (del tipo del Wohnanteilplan), un metodo ritenuto troppo rigido.

Poiché non sono disponibili misure pianificatorie o di altra natura (p.es. fiscali) capaci di fissare una ragionevole e duratura mescolanza di contenuti, l'auspicio espresso nella norma rischia per la verità di ridursi a sole buone intenzioni. Suggerisce tuttavia di fare

allestire una statistica riguardante le attività commerciali, spesso labili e precarie.

3. **Obiettivi**

L'edificazione e l'utilizzazione del nucleo non viene gestita sulla base di parametri e quantitativi, bensì partendo da **principi generali**, la cui applicazione va ponderata. La semplice normativa lascia ampio spazio di apprezzamento al Comune, attraverso la sua speciale commissione.

3a La trama dei percorsi quale elemento ordinatore del tessuto del nucleo è un principio emerso già sul nascere del piano nel 1983, ma era successivamente andato a perdersi nei meandri della vecchia normativa, e viene oggi rimesso convenientemente in evidenza. L'edificazione in contiguità - auspicata dappertutto - va a sostegno di questa regola.

Nuove carrà su fondi privati hanno ora tracciato facoltativo e non più obbligatorio e la loro superficie non viene sottratta all'area edificabile.

3b Tutela del tessuto urbano originale: non si intende fornire un manuale di "buona architettura", che definisca moduli, proporzioni, dimensioni di aperture, materiali, ecc. ma viene fatto affidamento al rispetto, conservazione e promozione degli elementi tipologici caratteristici, cioè quegli "insiemi" (lungolago, carrà, tetti, ecc...) caratterizzanti l'immagine di Ascona.

Il piano introduce "zone di protezione del nucleo", rispettivamente "comporti a edificazione limitata", allo scopo di

salvaguardare elementi monumentali o comparti di valore ambientale.

3d Gli spazi liberi sono edificabili unicamente sottoterra (non sporgenti dal p.t.) e la loro superficie non viene dedotta dall'area utile dei fondi. Il piano promuove l'accesso pubblico su taluni fondi privati.

3f E' introdotta la facoltà di deroga, rispettivamente di limitazioni, queste ultime soprattutto in relazione ad aspetti qualitativi.

B disposizioni edilizie

B1 La precisazione che l'altezza degli edifici è misurata verso lo spazio pubblico principale è un chiarimento necessario nel caso di differenti quote esterne all'edificio, la cui assenza finora aveva provocato incertezza²⁶. Per il comparto A l'altezza massima definita dalla scheda non è categorica ma è soggetta al giudizio della commissione nucleo. L'introduzione, per tutto il nucleo, dell'altezza minima dei locali di 2.60 m per nuove costruzioni vuole impedire di eludere il rispetto della tipologia dell'edificio caratteristico del nucleo (composto da 3 piani e un finale). Il solo riferimento all'altezza massima ammessa per gli edifici ha infatti finora permesso sovente l'edificazione su 4 piani.

B2 Il volume degli edifici consiste ora nell'ingombro fuori terra²⁷ ; i volumi

²⁶ v. sentenza TRAM del 27.03.1992, edificio PTT

²⁷ Era già stato suggerito dai servizi cantonali in sede di approvazione del piano particolareggiato, nell'87, per non "scoraggiare la creazione di vani non computabili ... quali cantine, ripostigli, piccoli laboratori per il

sotterranei, qualora non aperti su più di un lato, non vengono computati. Le quote concesse nei singoli comparti rimangono immutate, ma sono state adattate al nuovo modo di calcolo.

- B3 La definizione dell'edificio caratteristico rappresenta un richiamo tipologico senza precisazioni sulla sua utilizzazione. Tetti: Si ammettono ora superfici piane sopra parti secondarie di edifici di quota inferiore all'edificio principale di almeno di un piano. Questa modifica aiuta a mettere in evidenza la costruzione principale e offre soluzioni architettonicamente più convincenti: l'apprezzamento di quanto sia "secondario" o "inferiore" è lasciato alla commissione. Sono invece esclusi elementi non caratteristici, quali gli squarci.
- B4 Le disposizioni concernenti allineamenti / arretramenti, contiguità /carrà traduce in norma l'idea di fondo che il tessuto edile del nucleo sia sorretto da uno schema ordinatore, costituito dal sistema dello spazio pubblico..
- B5 Si vogliono impedire demolizioni di edifici alle quali non faccia immediatamente seguito la ricostruzione, così da evitare il perdurare di "Baulücken", nocive all'immagine del borgo²⁸.
- B6 Posteggi esistenti - inventariati nel febbraio 2006, v. tavola nr. 25 - possono ora essere mantenuti. La facoltà di realizzare posteggi

²⁸ v. il caso dell'ex edificio Taverna al mapp. 538

sotterranei, il cui imbocco e relative strutture (la vera fonte di immissione) si trovano all'esterno del perimetro del nucleo, dovrebbe riguardare pochi casi.

B7 Protetti sono i muri del comparto del Collegio e via delle Cappelle, cioè quelli storicamente più rilevanti.

B9 Insegne e tende da sole esposti sul suolo pubblico (nuovo). L'insieme di questi manufatti e accessori rappresenta un aspetto non secondario poiché influisce fortemente sulla percezione dello spazio urbano sul quale si trovano esposti.

Il loro proliferare incontrollato e scoordinato rischia di provocare un danno d'immagine perfino superiore a quello di interventi edili scorretti. La norma di PR fissa dei principi generali, che dovranno in seguito essere sviluppati tramite regole più circostanziate nell'ambito di un regolamento.

B10 Aggregati tecnici devono figurare chiaramente già nella domanda di costruzione ed integrarsi coerentemente nel progetto architettonico. Pannelli solari sono esclusi nei comparti A e C, così da non compromettere l'insieme delle coperture.

Schede relative ai comparti: i parametri edificatori (indici di occupazione e volumetria ammessa per gli edifici) sono ripresi in eguale misura dalla norma precedente, ma adattati dopo la riformulazione del computo volumetrico, di cui al cap. B2.

C Commissione, domande di costruzione

Trattandosi di una commissione istituita dal legislatore (a differenza di una commissione di esperti ad hoc) l'articolo precisa che i suoi preavvisi sono vincolanti per il Municipio.

Zona residenziale unifamiliare a 2 piani (RU2) (art. 33)

Il carattere "unifamiliare" dalla zona è stato confermato, ma la zona è stata aperta anche a utilizzazioni alberghiere e a edifici di interesse pubblico.

L'idea di limitare la dimensione degli edifici non può essere risolta con il divieto di costruzione in contiguità previsto finora: è stata introdotta invece una misura di lunghezza massima di facciata.

Con l'abbandono dell'i.s., l'i.o. viene portato a 25% così da mantenere inalterato il margine edificatorio dei fondi.

Zona a due piani collinare (R2C) (art. 35)

Tolto il divieto di contiguità .

Zona residenziale e commerciale (RC) (art. 39)

Con l'altezza massima degli edifici si lascia libero il numero di piani.

L'i.o. è stato portato da 25% a 30% poiché corrisponde alla situazione di fatto; nuovo è l'abbuono fino al 50% (solo al p.t.) per attività commerciali.

Zona artigianale (Ar) (art. 40)

La zona ai Prà di Vizi è destinata a aziende artigianali in senso classico, vale a dire officine da fabbro, falegnamerie, ecc... che producono immissioni, possono richiedere

impianti speciali di ventilazione e che generano un certo traffico. E' destinata inoltre a un centro per la raccolta di rifiuti speciali. Il piano fissa i vincoli minimi secondo i quali dovrà orientarsi il piano di quartiere obbligatorio.

La zona in Boscioredo, risultante dallo spostamento dei limiti di protezione dei pozzi di captazione ap, è intesa piuttosto per la realizzazione di capannoni di deposito.

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) (art. 41)

Si tratta di insediamenti compiuti, per i quali si pone unicamente l'eventualità di riordino, da effettuare nell'ambito di un piano globale.

Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)(art. 42)

Visto che non è possibile e sarebbe comunque irrealistico prevedere con esattezza l'utilizzazione futura di queste zone già al momento dell'approvazione del PR, si dispone che nuove utilizzazioni di questi fondi saranno da trattare come **piani particolareggiati**, facendo coincidere la pianificazione con il momento dell'utilizzazione effettiva²⁹. La procedura preliminare per questi piani particolareggiati (art. 33 LALPT) è da ritenere implicitamente evasa con l'approvazione del PR. Evidentemente la presentazione di un piano particolareggiato non è necessaria per modifiche non sostanziali di utilizzazioni esistenti; normali lavori di adattamento dovranno tuttavia allinearsi alle caratteristiche delle zone adiacenti.

Zona speciale dell'aeroporto (ZSA) (art. 43)

²⁹ Lo è stato il caso per la "zona porto al Segnale" approvata nell'ambito della variante riva lago (approvata 05.07.1995) o per la variante "zona speciale aeroporto", approvata il 23.01.2001, dove la pianificazione era di fatto stata preceduta da un progetto di massima, con valore di piano particolareggiato.

La destinazione dei suoi 2 comparti B e C è stata compendiata con l'utilizzazione "infrastrutture golfistiche".

Evidentemente struttura e disegno del percorso non possono essere definiti a priori e la loro integrazione nella zona sarà da sviluppare nell'ambito di un progetto di sistemazione dell'intera area: la norma prevede infatti un "disegno unitario dell'intero sedime". In particolare andrà prestata attenzione al contesto paesaggistico circostante, alle esigenze del bosco e della protezione della natura.

Porti e attracchi (art. 44)

Le recenti disposizioni in materia pretendono indicazioni circostanziate riguardanti ubicazione, destinazione, numero e struttura dei posti barca. La creazione di nuovi impianti quali il porto "agli Angioli", dimensionato per ca. 70 pb, presuppone il trasferimento di natanti ormeggiati alle boe.

La norma formalizza inoltre il mantenimento dei porticcioli dinnanzi al lungolago, testimonianza storica.

La rete viaria e i posteggi

Rete viaria (art. 45)

La classificazione della rete costituisce la base legale necessaria alla realizzazione di misure di moderazione del traffico³⁰. Essa rappresenta inoltre la condizione per il prelievo di contributi di miglioria.

Poiché il PR non è in grado di anticipare progetti dettagliati fanno stato unicamente i tracciati.

³⁰ v. decisione CdS 31.05.1995 relativa a prescrizioni locali concernenti il traffico

Posteggi e autorimesse (art. 49)

La disposizione concernente la formazione di nuovi posteggi privati è stata adeguata al Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) del 14.06.05. I **contributi sostitutivi** sono stati unificati per tutte le zone edificabili (finora erano differenziati per il nucleo e le altre zone). Nel nucleo l'imposizione del contributo sostitutivo non è più limitato unicamente alle residenze secondarie.

L'obbligo della formazione di posteggi interrati vale ora a partire da edifici con almeno 6 appartamenti, rispettivamente commerci di superficie superiore a 300 mq, così da favorire l'area verde del fondo.

Registro degli indici (art. 50)

Dovrà essere allestito dal Comune.

L'articolo precisa le modalità relative ai casi di trasferimenti di indici precedenti alla revisione del PR.

7 PIANO DI ATTUAZIONE (programma di investimenti)

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

Una proiezione delle spese a carico del Comune non può che essere grossolana, visto che oltre a un certo orizzonte l'apprezzamento degli investimenti diventa impreciso. I costi delle opere qui elencati hanno perciò valore di strumento di lavoro.

Con i "grandi lavori" degli anni '60 - '80 si può dire che Ascona ha esaurito il suoi impegni principali di adattamento infrastrutturale del territorio. La presenza di altri Enti pubblici, che assicura oltre l'80% delle aree e delle infrastrutture messe a disposizione per l'uso pubblico, fa inoltre sì che taluni oneri non hanno gravato sulla cassa del Comune. Nei prossimi anni Ascona si troverà perciò sollevata dai meri costi di urbanizzazione di base e potrà limitarsi a indirizzare i suoi sforzi in un impegno di tipo qualitativo.

L'unica spesa veramente vincolante riguarda **le acquisizioni 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).

Più incerta è la valutazione degli **investimenti**, dipendenti dal reale sviluppo dell'insediamento,

oppure soggetti all'evoluzione della volontà politica, e quindi più difficilmente governabili al momento dell'adozione del PR.

Il preventivo tiene unicamente conto delle spese direttamente risultanti dal PR, e quindi non riporta lavori di manutenzione, ristrutturazioni e risanamenti, rispettivamente partecipazioni a opere regionali (galleria Moscia, passerella sulla Maggia, Centro balneare regionale, impianto di depurazione consortile, ecc). Non vengono conteggiati sussidi e contributi di allacciamento sostitutivi, salvo i contributi di miglioria per strade e canalizzazioni.

Stato dei costi: dicembre 2004.

1. Oneri di acquisizione o azzonamento

Non è prevista un'acquisizione importante di fondi, visto che non si prevede espropriazione di terreni di altri Enti pubblici³¹ destinati (e già vincolati) agli scopi previsti del piano. Da notare che il Comune dispone di una certa riserva di terreni (ca. 10'000 mq in zona R3b al Parco dei Poeti) che nel PR non ha destinazione pubblica, e che potrebbe essere eventualmente utilizzata per permutate o compensazioni.

Gli **espropri** previsti per l'adeguamento alla rete viaria riguardano l'aggiustamento fra fondi privati e area stradale conformemente allo stato di fatto (quale alternativa può essere preso in considerazione il trasferimento di indici) e l'acquisto dell'area necessaria alle

³¹ Patriziato, Fondazione Monte Verità, Parrocchia, Caneparia San Pietro, Associazione gioventù beni parrocchiali, Caneparia Madonna della Fontana, Beneficio Simoni, Fondazione Ricovero B. Berno, Diocesi di Lugano, Comunità Evangelica Locarno e dintorni, Associazione Pro Ascona. Sono invece del Comune le proprietà: Fondazione Pancaldi-Pasini, Legato don Pietro Pancaldi, Brima SA

nuove tratte stradali, a un posteggio (Moscia) o alle tratte da sistemare.

Per i posteggi all'interno delle aree EAP non sono previste acquisizioni di terreno, ma tutt'al più delle partecipazioni ai costi di esecuzione. Percorsi pedonali o ciclabili vengono risolti interamente nella forma del diritto di passo.

E' prevista inoltre la cessione al Comune di ca. 17'600 mq di strada cantonale, dopo l'apertura della galleria di Moscia al Comune: comporterà l'incasso di un indennizzo che viene stimato sulla base degli analoghi accordi per diversi tronchi stradali nel 1995.

Il totale degli oneri di acquisizione e azzonamento consiste in fr. 4'050'000.-.

2. Costi per opere infrastrutturali

La completazione della rete viaria è modesta e consiste nell'urbanizzazione delle espansioni della zona edificabile, negli adattamenti necessari alla rete esistente e nei nuovi posteggi previsti dal PR (Moscia, B. Berno, via al Pascolo, via Muraccio).

Per il piano delle canalizzazioni si riportano i costi di ultimazione previsti.

Per la rete elettrica non sono previsti interventi a medio termine, mentre che per la rete de
dire che l'approvvigionamento è più che
garantito entro un termine superiore alla validità del P
Sono conteggiati contributi di migioria di 30%
per opere stradali e canalizzazioni.

I costi per opere infrastrutturali comportano fr. 5'860'000.- (v. dettaglio allegato).

4. Costi nell'ambito del piano del paesaggio

Non si prevedono indennizzi per vincoli quali punti di vista, aree libere nel nucleo, poiché già previste nel PR uscente e molto ridimensionati con la revisione. La partecipazione alle opere di arginatura del fiume Maggia sono terminate.

Contemporaneamente alla revisione del PR vengono realizzati, rispettivamente aggiornati, i piani di protezione delle fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile.

Misure di protezione contro dissesti geologici (caduta rocce) nella zona edificabile sono di principio a carico dei privati o del Cantone (lungo la strada cantonale). All'esterno della zona edificabile almeno una parte degli interventi è invece a carico del Comune.

Non sono previste misure concernenti i rischi di esondazione del lago che sono a carico dei proprietari dei fondi.

Le spese nel campo della moderazione del traffico a favore della destinazione residenziale e turistica sono qualificate come investimenti per la qualità ambientale.

Le spese previste nell'ambito del piano del paesaggio ammontano a fr. 7'238'000.– (v. dettaglio allegato).

5. Realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche

Il totale di fr. 55'580'000.– per gli interventi previsti, risulta in parte dal "piano degli investimenti" dell'amministrazione comunale del luglio 2004, validi a partire dal 2005.

6. Ricapitolazione investimenti PR e priorità di intervento

(stato: settembre 2008)

1. Oneri di acquisizione o azzonamento	Fr. 4'050'000.-
2. Costi per opere infrastrutturali	Fr. 5'860'000.-
3. Costi nell'ambito del piano del paesaggio	Fr. 7'238'000.-
4. Realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche	Fr. 55'580'000.-

Totale investimenti PR Fr. 72'728'000.-

Poiché la zona edificabile del PR corrisponde di fatto all'area insediata che è praticamente urbanizzata, non esistono necessità differenziate di adeguamento funzionale del territorio. Le priorità da dare sono quindi soprattutto di tipo politico e vanno indirizzate a quel rafforzamento delle strutture utili all'economia locale e del paesaggio evidenziate negli obiettivi del PR.

2. Verifica della disponibilità finanziaria

La capacità di investimento del Comune è di 4'000'000.-fr/anno, ciò che corrisponde a fr. 60'000'000.-per un periodo di 15 anni.

Le spese ordinarie di PR sono perciò sopportabili per i mezzi del Comune. L'unico investimento eccezionale (Centro Turistico-Culturale) dovrà invece essere finanziato mediante crediti.

Questa impostazione coincide con il piano finanziario 2005 (Messaggio Municipale n° 23/2004), approvato dal Consiglio Comunale.

ABBREVIAZIONI

Abbreviazioni

AAP	Azienda acqua potabile
AEC	Azienda elettrica comunale
Ar	Zona artigianale
ASPAN	Associazione Svizzera per la pianificazione del territorio
CBN	Commissione bellezze naturali, ora UNP
CC	Consiglio Comunale
CdS	Consiglio di Stato
Comm. PR	Commissione speciale per il Piano Regolatore del Consiglio Comunale
dB	Decibel
EAP	Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico
EP	Esame preliminare dipartimentale
i.o.	indice di occupazione
i.s.	indice di sfruttamento
IFP	Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti culturali
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere
LALPT	Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13.05.1997
Lcoord	Legge sul coordinamento delle procedure
LCFo	Legge cantonale sulle foreste
LDP	Legge sul demanio pubblico
LE	Legge edilizia Cantonale
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LRL	Legge sulla protezione delle rive dei laghi
LTagr	Legge sulla conservazione del territorio agricolo
LTPN	Legge sui territori soggetti a pericoli naturali
OIF	Ordinanza control'inquinamento fonico
OPT	Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio
ORL	Istituto per la pianificazione del politecnico federale di Zurigo
PCi	Protezione Civile
PD	Piano direttore cantonale
PGS	Piano generale di smaltimento delle acque
PR	piano regolatore
R2	Zona residenziale a due piani di pianura
R2C	Zona residenziale a due piani collinare
R3	Zona residenziale a 3 piani di pianura
R3C	Zona residenziale a 3 piani collinare
R4	Zona residenziale a 4 piani
RC	Zona residenziale-commerciale
Rcpp	Regolamento cantonale posteggi privati
RF	Registro fondiario
RE	Regolamento di applicazione della Legge edilizia
RLALPT	Regolamento della LALPT
RU2	Zona residenziale monofamiliare a due piani
SAC	Superficie per l'avvicendamento culturale
SED	Superficie edificabile
SPU	Sezione della pianificazione urbanistica, ora SST
SST	Sezione dello sviluppo territoriale
SUL	Superficie utile lorda
TRAM	Tribunale amministrativo cantonale
UI	Unità insediative (=n° abitanti fissi e temporanei + n° posti di lavoro)
UNP	Ufficio della natura e del paesaggio
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrechts
ZDV	Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri
ZSA	Zona speciale dell'aeroporto

ALLEGATI

Revisione PR Ascona

MODIFICA DEI PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

(abolizione dell'indice di sfruttamento)

Allegato al Rapporto di pianificazione

Ascona, gennaio 2008 – aggiornamento: febbraio 2012

Il paesaggio urbanizzato di Ascona si distingue per la densità moderata dell'occupazione del suolo ed è l'equilibrio tra edificazione e aree libere circostanti che contribuisce a rendere questo comune attrattivo per la residenza e per il turismo. Indirizzo per i prossimi anni sarà il mantenimento di questa situazione.

L'interrogativo è quali siano gli strumenti necessari (e sufficienti) ad assicurare l'immagine sin qui consolidata, strumenti che siano pure di facile applicazione e controllo.

1. I parametri di edificazione nei PR

Il problema della scelta dei parametri più adeguati non è nuovo e dappertutto si è alla ricerca da tempo di strumenti di facile applicazione, e che contemporaneamente offrano una soddisfacente garanzia di controllo dell'edificazione³².

L'adozione di indici non è obbligatoria³³; secondo la giurisprudenza del Tribunale Federale³⁴ **i Comuni sono liberi di fissare degli indici** (di sfruttamento, di occupazione o.a.), che risultano accessori alle restrizioni edilizie primarie (altezza degli edifici, n° dei piani, distanze). Diversi studi dimostrano che l'indice di sfruttamento non è uno strumento affidabile³⁵.

Parecchi Comuni hanno per esempio adottato quale unico parametro l'indice di cubatura (p.es. Winterthur, Küsnacht), sembra con una certa soddisfazione.

Una panoramica dei possibili strumenti indica:

- unicamente restrizioni edilizie primarie (altezza, n° dei piani, distanze):
strumento poco conosciuto, pochi dati disponibili. Per l'ente pubblico valutazione difficile della contenibilità di zona. Sfugge facilmente al controllo, poiché sovente soggetto ad accordi fra privati relativi alle distanze.
- Unicamente indice di sfruttamento (I.S.):
irrealistico, poiché non concede un controllo della reale occupazione del suolo, fondamentale obiettivo pianificatorio.
- Unicamente superficie utile lorda (SUL):

³² :

- vedi ad esempio il congresso ASPAN 22.04.93 col tema "I.S., indice di cubatura o nessuno dei due ?"
- norma SIA 421: Raumplanung - Nutzungsziffern, 2006
- IRAP / HSR: Harmonisierung bei gleichzeitiger Wahrung der Heigenständigkeit, 2007

³³ Scolari, Commentario n° 1113

³⁴ Decisione 24.12.1998 1P.512/1997, v. ZBl 4/2000

³⁵ Scolari, Commentario n° 1111

si presta là dove si intende fissare un quantitativo massimo abitativo, indipendentemente dalla dimensione del fondo, e questo allo scopo di preservare una determinata tipologia degli edifici, come ad esempio nelle regioni montane (es. PR Comuni della Lavizzara).

- indice di cubatura:

fissa un volume massimo per gli edifici (al di sopra del terreno naturale). Deve essere accompagnato da misure collaterali, come disposizioni per la sistemazione del terreno (per evitare scavi che consentano lo sfruttamento degli scantinati). Es. nucleo di Ascona.

- Unicamente indice di occupazione (i.o.):

effetto simile a quello precedente, di più facile applicazione.

- indice di superficie verde:

persegue lo scopo di assicurare una superficie libera quantitativamente minima, senza però fissare struttura e qualità. Lo scopo può essere raggiunto indirettamente anche, p. es., con l'I.O.

2. Utilizzazione principale / spazi di servizio

Finora nel Comune di Ascona l'edificazione era retta, come nella maggior parte dei comuni ticinesi, dagli usuali parametri di edificazione (indice di occupazione I.O., e indice di sfruttamento I.S.) oltre che dalle restrizioni edilizie cosiddette primarie (altezze, n° dei piani, distanze, ecc...). Ci interessa esaminare l'effetto dell'uso cumulativo di questi due parametri sul prodotto finale, ossia l'ingombro fuori terra dell'edificio, cioè quanto concretamente percepibile nel territorio.

Il volume massimo di costruzione ammissibile fuori terra risulta dalla superficie occupabile (ottenuta attraverso l'I.O.) moltiplicata per l'altezza massima prevista per la zona ³⁶. Parte di questo volume è destinato **all'utilizzazione principale** abitativa o lavorativa, nella misura della superficie utile lorda (SUL, risultante dall'I.S.) ammessa. La parte rimanente è a disposizione per gli **spazi di servizio** o accessori, non attribuibili alla SUL, cioè balconi, portici, solai, ripostigli, spazi doppi (vuoti), posteggi esterni coperti, depositi per attrezzi da giardino, piscine coperte, ecc...., che possono trovarsi sia all'interno dell'edificio principale come pure annessi o separati dallo stesso.

³⁶ In pratica il volume effettivo è più ridotto, poiché solitamente talune parti sono di minore altezza, come per esempio, quando ci sono accessori a confine.

Poiché la parte "di servizio" può anche essere facilmente disposta sotto terra, la sua incidenza sull'ingombro dell'edificio fuori terra è estremamente variabile. Si può comunque facilmente affermare che la dimensione degli spazi di servizio può essere intesa come una misura della dotazione infrastrutturale dell'edificio, una sorta di indicatore del livello del comfort.

Attraverso l'I.O. si fissa dunque **un contingente di volume** edificabile. All'interno di questo contingente si specifica poi, mediante l'I.S., quanto è destinato all'utilizzazione principale (quantificato dalla SUL) e quanto al suo servizio (spazi accessori). La demarcazione del limite fra questi due tipi di utilizzazione non è tuttavia sempre chiara e sovente soggetta a interpretazioni o dispute. Inoltre, con il passare del tempo, l'utilizzazione principale dell'edificio tende nella pratica ad estendersi sottraendo spazio accessorio disponibile, fenomeno di per sé abusivo, ma di difficile rilevamento. Avvengono cioè spostamenti del tipo di utilizzazione all'interno del contingente fisso, **senza modifiche del volume totale** di costruzione.

Come prima osservazione si può quindi affermare che, una volta determinato **l'ingombro** di un edificio (o di un insieme di edifici), la struttura della sua utilizzazione interna non ha alcun influsso sulla dimensione totale dell'immobile. In altre parole, nella determinazione dell'occupazione del suolo, **la distinzione tra uso principale e secondario è irrilevante.**

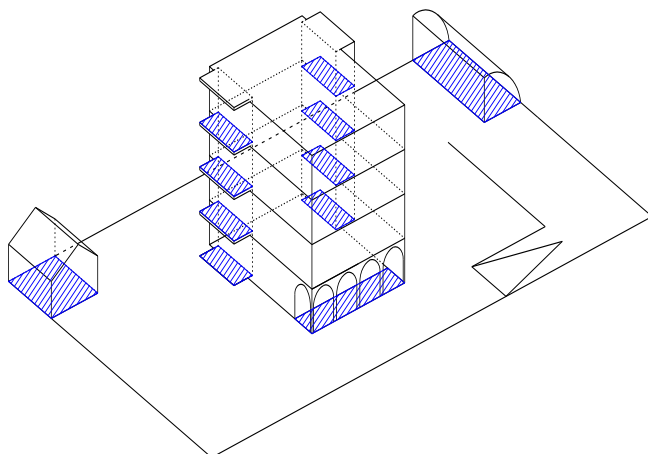
Come risulta dalle seguenti tabelle, nella zona residenziale di Ascona ³⁷⁾ la ripartizione fra la SUL e la superficie di servizio sul totale ammesso è in media 78% (SUL) e 22% (servizio), rispettivamente 65% (SUL) e 35% (servizio) se si considerano i corrispondenti volumi ³⁸⁾. Si tratta naturalmente di valori estremi, dovuti all'ipotesi di massima utilizzazione dei fondi.

E' interessante notare che nella ripartizione volumetrica – che è quella che qui ci interessa maggiormente, poiché rappresenta l'ingombro percepibile fuori terra – la quota-parte destinata agli spazi accessori cresce in proporzione al carattere estensivo della zona (cioè con il decrescere dell'I.S. e dell'altezza massima). Nella

³⁷⁾ Escluso le zone speciali quali nucleo, ZDV, EAP, zona artigianale

³⁸⁾ La differenza fra i rapporti di superficie e di volume è da ricondurre alla misura dell'altezza e relativi margini

Superfici non conteggiate nella SUL (spazi accessori e di servizio)



zona RU2, il volume degli accessori arriva perfino a superare la metà del totale disponibile. L'ampio margine assegnato agli spazi accessori può essere qualificato, a nostro giudizio, come una scelta corretta del nostro PR, che tiene così conto della caratteristica residenziale medio-elevata di Ascona. Da questa scelta non si vorrebbe discostarsi nel prossimo futuro.

RAPPORTO TRA SUL e SUPERFICIE EDIFICABILE AMMISSIBILE

importi massimi su 1000 mq di fondo

	I.O.	sup. edificabile x nr. piani mq	I.S.	SUL mq	
RU2	30%	600	0.3	300	50%
R2C	30%	600	0.5	500	83%
R2	30%	600	0.5	500	83%
R3C	25%	750	0.5	500	67%
R3	30%	900	0.7	700	78%
R4	25%	1000	0.8	800	80%
R5 - RC5	25%	1250	1.0	1000	80%
					74% media
					78% media senza RU2

RAPPORTO TRA VOLUME AMMISSIBILE PRODOTTO DA SUL e DA SUPERFICIE EDIFICABILE

importi massimi (fuori terra) su 1000 mq di fondo

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	I.O.	sup. edificabile mq	altezza 1) m	volume 2) da 2 x 3 mc	I.S.	SUL mq	altezza lorda/ piano 3) m	volume da 6 x 7 mc	8 : 4	
RU2	30%	300	7.80	2340	0.3	300	3.00	900	38%	
R2C	30%	300	7.80	2340	0.5	500	3.00	1500	64%	
R2	30%	300	7.80	2340	0.5	500	3.00	1500	64%	
R3C	25%	250	10.80	2700	0.5	500	3.00	1500	56%	
R3	30%	300	10.80	3240	0.7	700	3.00	2100	65%	
R4	25%	250	13.80	3450	0.8	800	3.00	2400	70%	
R5 - RC5	25%	250	16.60	4150	1.0	1000	3.00	3000	72%	
									61%	media
									65%	media senza RU2

¹⁾ altezza = altezza massima alla gronda + 1 m (tetto a falda)

²⁾ ammesso il caso estremo (utilizzo di altezza totale anche per edifici secondari)

³⁾ altezza lorda / piano: media ml 3.0 desunta dalle altezze di facciata previste dal PR

Un test svolto sulle edificazioni realizzate negli ultimi 10 anni ad Ascona in tutte le zone residenziali alle condizioni del PR in vigore (e quindi con i.o. e i.s.) ha accertato che - a utilizzazione completa della superficie edificata disponibile (cioè i.o. al 100%) - la SUL risulta confortevolmente contenuta nei limiti previsti. Il rapporto tra la SUL e la superficie edificata ammessa è in media (ponderata) di 75,63%, ciò che significa anche che **circa ¼ della superficie edificata è utilizzata da spazi accessori**. Questo quoziente, accertato empiricamente, conferma i dati teorici.

Quindi per Ascona vale:

SUL = 75% della superficie edificabile
Oppure
Spazi di servizio = 25% della superficie edificabile

3. Parametro necessario e sufficiente

Abbiamo visto che la conoscenza esatta del **rapporto fra uso principale e secondario** all'interno **degli edifici non ha alcun effetto sulla reale occupazione del territorio** e che la sua quantificazione ponga anzi solo problemi, soprattutto di controllo. E' dunque necessario insistere sulla compresenza di due parametri di edificazione, la cui utilizzazione cumulata ha quale unico effetto quello di stabilire, appunto, il loro rapporto?

Il vero interesse pianificatorio dovrebbe invece consistere nel regolare correttamente e in modo semplice impatto e inserimento dell'edificazione nel suo contesto territoriale, qualificando il suo rapporto con le aree libere e il contesto urbano circostanti (superfici verdi, allineamenti, ecc...).

Riteniamo che il PR debba limitarsi a determinare **l'ingombro massimo (fuori terra) degli edifici**, e ciò in adeguato rapporto alla dimensione del fondo. Qui la **discriminante** è unicamente la **superficie edificabile** (ottenuta dall'i.o.) ammessa.

Concludendo si può perciò affermare che **l'i.o. è necessario e sufficiente** a controllare l'occupazione del suolo, stabilendone la parte edificata.

La strutturazione interna dell'edificio verrebbe invece regolata in modo naturale da motivazioni di tipo funzionale, architettonico o anche semplicemente di mercato, senza ulteriore ripercussione sulla quantità edificata totale. Inoltre, giustificati adattamenti nel tempo non sarebbero scoraggiati.

VERIFICA RAPPORTI TRA I.O. e I.S. EFFETTUATA SU ALCUNE EDIFICAZIONI, 1997 - 2002, ASCONA

mappale	superficie edificabile	oggetto	zona	i.s. / i.o.	Superficie edificata progetto	Superficie edificata ammessa	Δ	SUL progetto	SUL ammessa	Δ	con Sup. edificata al 100% SUL	al 100% i.s.	SUL = Superficie edificata x n° piani x X% X	
2819	813	Pandiscia	R2C	0,5 / 30%	246	244	+ 2	410	407	+ 3	406	0.49	83%	
3039	1000	Thomé	R2	0,5 / 30%	311	300	+ 11	452	500	- 48	429	0.43	73%	
1099	1263	Camos	R3C	0,5 / 25%	358	316	+ 42	650	631	+ 19	558	0.44	61%	
3147	3000	Grünenfelder	R3	0,7 / 30%	865	900	-35	2074	2100	-26	2161	0.72	80%	
408/410	2512	Bergamin	R3	0,7 / 30%	760	754	+ 4	1784	1758	+ 26	1764	0.702	78%	
1906	521	Fleischmann	R3	0,7 / 30%	163	156	+ 9	191	365	- 174	180	0.35	60%	
549	3639	Tiffany	R4	0,8 / 25%	884	910	-26	2824	2911	-87	2911	0.8	80%	
												media ponderata:	75.63%	
												con SUL al 100% Sup. edificata	i.o.	
1546	1250	Bertolazzi	RU2	0,3 / 30%	364	375	- 11	419	375	+ 44	334	26.70%	58%	
1641	1921	Mimosa (2 case	RU2	0,3 / 30%	515	576	- 61	602	576	+ 26	499	25.90%	58%	
1641	1021	Mimosa (3 case	RU2	0,3 / 30%	378	576	- 198	607	576	+ 31	362.5	18.80%	80%	
2406	1163	Fischer	RU2	0,3 / 30%	277	349	- 72	394	349	+ 45	251.3	21.60%	71%	
1186	1012	Immovivia SA	RU2	0,3 / 30%	188	303	- 115	334	303	+ 31	173	17%	55%	
519/1358	15657	Terreni alla Maç	RU2	0,3 / 30%	2876	4698	- 1822	3721	4698	- 977	3855	24.60%	65%	
												media ponderata	65.91%	

Note:

¹ i dati dei singoli progetti sono stati estrapolati - laddove necessario - così da ottenere la Superficie edificata massima ammessa.

- : riserva
- + : superamento

4. Proposta per Ascona

Con la revisione del PR si propone l'**i.o. come unico parametro** (accanto alle usuali restrizioni edilizie primarie, vale a dire altezza degli edifici, distanze, ma soprattutto numero dei piani ammessi). Verranno così definiti gli **ingombri degli edifici fuori terra**, cioè il quantitativo reale e misurabile dell'occupazione del suolo. Postulata la conservazione della densità edilizia del PR uscente vengono mantenute le **medesime quote di i.o. come finora** – e quindi i medesimi ingombri – salvo nella zona RU2, dove l'i.o. viene ridotto da 30% a 25% e nella zona RC dove passa da 25% a 30%, adattandosi alla situazione di fatto.

5. Il punto di vista del Cantone / il calcolo corretto

Il Dipartimento del territorio, esprimendosi nell'esame preliminare del 18.03.2004 è contrario all'abolizione dell'i.s. e conferma "*come il Cantone intende con determinazione mantenere i due principali parametri dell'indice di occupazione di sfruttamento*" (ma in un esame precedente, del 23.01.1992, diceva: "*quanto all'indice di sfruttamento lasciamo la scelta al Comune di rinunciare anche in futuro alla definizione di un tale parametro ...*").

E' una particolarità prettamente ticinese quella di voler restare attaccata ad uno strumento che negli altri Cantoni è in via di abbandono o già abolito. Sulla competenza da parte del Cantone di pronunciarsi in materia, vedasi la citata sentenza del Tribunale Federale del 24.12.1998, che conferma che si tratti di strumenti affidati ai Comuni, in forma facoltativa.

Le motivazioni addotte si limitano alla precisazione che "*l'i.s. costituisce ... una base unitaria per il calcolo della contenibilità di una zona e pertanto per il dimensionamento delle infrastrutture e dei servizi a livello di quartiere*", dunque motivazioni meramente statistiche e non pianificatorie, non atte cioè a governare l'utilizzazione del suolo.

Il Dipartimento fa inoltre credere che con l'abolizione dell'i.s. vi sarebbe per Ascona un incremento di 120-300% dello sfruttamento del suolo per rapporto al PR del 1987. Si tratta di un grossolano errore di calcolo, poiché non vengono dedotte le superfici non computabili nella SUL e non si tiene conto della precisazione del numero dei piani, come dimostrato nel calcolo comparativo.

Computo SPU

Zona edificabile	i.o.	Altezza	n. piani	i.s. PR '87	i.s. potenziale	Var. PR 87- Potenziale%
RU2	30%	6.80/8.60	2 - 3	0.30	0.60- 0.90	200%-300%
R2C/R2	30%	6.80/8.60	2 - 3	0.50	0.60-0.90	120%-180%
R3C	25%	9.80/11.60	3 - 4	0.50	0.75-1.00	150%-200%
R3	30%	9.80/11.60	3 - 4	0.70	0.90-1.20	130%-170%
R4	25%	12.80/14.60	4 - 5	0.80	1.00-1.25	125%-156%
R5/RC5	25%	15.60/17.60	5 - 6	1.00	1.25-1.50	125%-150%

Il calcolo corretto dimostra invece che con il nuovo sistema di computo mediamente non risultano modifiche: nel computo medio ponderato su tutto il territorio (v. allegato) l'i.s. rimane invariato 0.59.

Calcolo corretto

Zona edificabile	i.o.	Altezza	n° piani	i.s. PR '87	i.s. potenziale	Variazione
RU2	25%	7.00 / 8.80	2	0.30	0.325	+ 8%
R2C / R2	30%	7.00 / 8.80	2	0.50	0.45	- 10%
R3C	25%	10.00 / 11.80	2,7	0.50	0.51	+ 1%
R3	30%	10.00 / 11.80	3	0.70	0.675	- 4%
R4	25%	13.00 / 14.80	4	0.80	0.75	- 6%
RC	30%	16.00 / 17.80	5	1.00	1.125	+ 12,5%

6. Correttivi e effetti sul territorio

E' ora aperta la porta alla speculazione, ossia alla facoltà di estendere gli spazi utili a danno di quelli di servizio, dei vuoti e dei balconi ? Sarebbe poco ragionevole e controproducente scardinare l'equilibrio tra "pieni e vuoti", rinunciando a balconi e logge, gli elementi che qualificano gli edifici di un borgo turistico che vive dal suo rapporto con il paesaggio circostante. Ma il dubbio esiste (v. rapporto della Commissione PR del C.C. del 12.04.2010) e vi è il timore di una banalizzazione dell'architettura. Per evitare il rischio di avere come risultato edifici "cubici", si è deciso di assicurare una quota di spazi vuoti / non sfruttabili / volumi non edificati della dimensione di 15% della volumetria fuori terra degli edifici. Una parte degli "spazi di servizio" – che come sappiamo comporta il 25% dell'ingombro totale fuori terra – risulta così imposta. La tabella che segue dimostra che un debordare dallo sfruttamento sin qui concesso sia impossibile.

Verifica SUL e I.S. dopo introduzione dell'obbligo di 15% di volumi aperti.

Computo per fondi di 1'000 mq

zona	superficie occupata mq	volume intero b x h mc	-15% mc	spazio lordo mq	x nr. piani mq	al 90%* = SUL mq	I.S. rispetto PR 1987
RU2	250	1'750.00	1'487.50	212.50	425.00	382.50	0.38 > 0.3
R2	300	2'100.00	1'785.00	255.00	510.00	459.00	0.46 < 0.5
R2C	300	2'100.00	1'785.00	255.00	510.00	459.00	0.46 < 0.5
R3	300	3'000.00	2'550.00	255.00	765.00	688.50	0.69 > 0.5
R3C	300	2'730.00	2'320.50	232.05	626.54	563.88	0.56 > 0.5
R4	250	3'250.00	2'762.50	212.50	850.00	765.00	0.77 < 0.8
RC	300	4'800.00	4'080.00	255.00	1'275.00	1'147.50	1.15 > 1.0

* Residuo della superficie non computabile della SUL: Totale 25% - 15% tolti con gli spazi esterni: rimanenza 10% da dedurre.

La SUL (rispettivamente l'i.s.) risulta quindi stralciata quale parametro vincolante per l'edificazione di un fondo e quindi per l'ottenimento di una licenza edilizia. Continuerà invece a mantenere la sua utilità in materia di statistica per singoli fondi come anche per intere zone, e quindi per quantificazioni di diversa necessità (contenibilità di PR, dimensionamenti delle canalizzazioni, fabbisogni dell'edilizia scolastica, ecc...) e il suo utilizzo potrà rimanere come strumento "di servizio", così ottenibile:

$\text{SUL} = \text{superficie edificata} \times 75\% \times \text{n}^\circ \text{ piani}$ <p>oppure</p> $\text{i.s.} = \text{i.o.} \times 75\% \times \text{n}^\circ \text{ piani}$
--









dove il quoziente di 75% risulta dai dati statistici riportati sopra.

Questa formula permette di confermare che, malgrado gli incrementi di occupazione introdotti nella zona RC, l'i.s. medio ponderato nella zona edificabile del Comune passa da 0.59 a 0.60, praticamente inalterato, come risulta computo generale.

Revisione PR Ascona

i.s. medio (ponderato) zone residenziali Ascona - PR uscente												giugno 2012	
(senza abbuoni)													
sup. edif. RU2 per		sup. edif. R2 per		sup. edif. R2C per		sup. edif. R3 per		sup. edif. R3C per		sup. edif. R4 per		sup. edif. RC per	
282'377	0.3	238'473	0.5	177'163	0.5	545'267	0.7	144'626	0.5	107'031	0.8	113'918	1.0
84'713.1000	+	119'236.500	+	88'581.500	+	381'686.900	+	72'313.000	+	85'624.800	+	113'918.000	=
												946'073.8000	
J. somma superficie edificabile di ogni zona												=	
												1'608'855.0000	
media												0.59	

i.s. medio (ponderato) zone residenziali Ascona - revisione PR													
(senza abbuoni)													
sup. edif. RU2 per		sup. edif. R2 per		sup. edif. R2C per		sup. edif. R3 per		sup. edif. R3C per		sup. edif. R4 per		sup. edif. RC per	
268'560	25% * 75% * 2	236'514	30% * 75% * 2	175'903	30% * 75% * 2	545'268	30% * 75% * 3	146'620	25% * 75% * 2,7	104'816	25% * 75% * 4	134'183	30% * 75% * 5/6
1007'10.00	+	106'431.300	+	79'156.350	+	368'055.900	+	74'226.375	+	78'612.000	+	166'051.463	=
												973'243.3875	
J. somma superficie edificabile di ogni zona												=	
												1'611'864.0000	
media												0.60	

1		Attrezzature di servizio	33'680
2		Spazi pubblici, parchi, aree verdi e di svago	58'545
3		cultura	37'375
4		cimitero	7'751
5		Amministrazione pubblica, strutture pubbliche, scuole, scuola d'infanzia, palestra	65'830
6		Chiese	6'887
7		casa per anziani, case a pigione moderata (comunali)	8'381
8		Strutture turistiche, sportive e per il tempo libero	532'628
totale			751'077

superficie netta = superficie lorda ./ Area boschiva ./ Acque ./ Superficie viaria ./ posteggi(computo meccanico)

		n° mappale	proprietario / destinazione	sup. lorda	sup. netta	totali
1	1	1262	Comune di Ascona (darsena)	335	335	
1	2	2603	Comune di Ascona (cabina)	167	167	
1	4	2799	Comune di Ascona (sebatoi)	3'627	2'531	
1	19	891 parziale	Comune di Ascona (UT, magazzini)	1'710	1'710	
1	21	1836 parziale	Comune di Ascona (aziende comunali)	1'108	1'108	
1	25	2727	Comune di Ascona (cabina)	301	301	
1	27	2334	Comune di Ascona (magazzino, pozzo)	3'883	3'335	
1	27	1819	Comune di Ascona (trattamento AP, pozzo)	7'123	5'603	
1	29	2848	Comune di Ascona (cabina azienda)	1'360	1'360	
1	29a	1833	Comune di Ascona (cabina azienda)	50	50	
1	29b	2116	Comune di Ascona (lavatoio)	52	52	
1	45	1910	Patriziato (azienda forestale, area verde)	21'952	17'128	
totale				41'668		33'680

2	3	1300	Comune di Ascona (Parsifal)	14'561	14'362	14'362
2	5	1121	Comune di Ascona (area verde)	220	220	220
2	6	1170	Comune di Ascona (rampa vecchia)	827	827	827
2	7	76 parziale	Comune di Ascona (lungolago)	12'840	12'840	
2	7	359 parziale	Comune di Ascona (lungolago)	10'062	10'062	22'902
2	12	2553	Comune di Ascona (parco)	1'679	1'679	1'679
2	13	1098	Comune di Ascona (area verde)	191	191	191
2	14	1439	Comune di Ascona (da definire)	1'587	1'587	1'587
2	15a	2879	Comune di Ascona (area verde)	789	789	789
2	26	2684	Comune di Ascona (area verde)	587	587	587
2	26a	369 parziale	Comune di Ascona (cappella del gatto)	198	198	198
2		1128	Patriziato (cappella nera)	16	16	16
2	43	2671	Patriziato di Ascona (area verde)	624	624	624
2	48	2776 parziale	Patriziato (riva)	5'889	5'889	5'889
2	48	2169	Patriziato (riva)	16'153	2'169	2'169
2	49	1926*	Patriziato (area verde - parco)	1'363	1'363	1'363
2	50	1905	Patriziato (area di svago)	8'297	5'142	5'142
totale				75'883		58'545

3.1	8	1975	Fond. Pancaldi-Pasini (Comune- biblioteca)	1'370	1'370	
3.2	9	89	Legato Don Pietro Pancaldi (Comune - museo)	830	830	
3.3	16	991	Comune di Ascona (teatro S. Materno)	1'736	1'736	
3.4	30	1772	Fondazione Monte Verità (Cantone)	72'158	32'581	
3.4	30	1481	Fond. Monte verità (Cantone), posteggio	630	630	
3.5	35	151	Patriziato (Casa Serodine)	228	228	
totale				76'952		37'375

* sup. lorda (occupazione boschiva)

4	15	993	Comune di Ascona (cimitero)	7'404	7'404	
4	15	2635	Comune di Ascona (cimitero)	347	347	
totale				7'751		7'751

5	10	251	Comune di Ascona (amm. Comunale, polizia)	1'225	1'225	
5	10	2400	Comune di Ascona (posteggio)	691	691	1'916
5.1	11	1757	Comune di Ascona (autosilo)	4'639	4'639	4'639
5	17	2394	Comune di Ascona (castello S. Materno)	3'053	3'053	
5	17	859	Comune di Ascona (castello S. Materno)	2'725	2'725	5'778
5.2	20	653	Comune di Ascona (asilo)	3'014	3'014	
5.2	20	1836 parziale	Comune di Ascona (scuole)	19'554	19'554	
5.3	22	parziale 2780	Comune di Ascona (palestra, Pci)	14'665	8'749	
5	37	650	Ass. gioventù ben. Parrocchiali (teatro gatto)	1'674	1'674	
5	37	parziale 649	Caneparia M. d. Fontana	3'117	3'117	36'108
5.4	33	143	Patriziato di Ascona (Municipio)	322	322	322
5.5	36	255	Diocesi di Lugano (Collegio Papio)	17'067	17'067	17'067
totale				71'746		65'830

6	31	981	Caneparia Madonna della Fontana, ostello	3'815	3'815	
6	31	1900 parziale	Patriziato, ostello	625	625	
6	32	1164	Beneficio Simoni (Chiesa S. Michele)	1'135	1'135	
6	34	145	Chiesa Parrocchiale di Ascona	474	474	
6	39	884	Ass. Comunità Evangelica di Locarno e Dintorni	806	806	
6	50	6	Caneparia San Pietro (Cappella Ruga)	32	32	
		255	Chiesa S.M.M. Misericordia (inclusa al p.to 5.5)			
totale				6'887		6'887

7	38	2720	Fondazione Ricovero B. P. Berno (casa anziani)	6'609	6'519	
7	23	381	Comune di Ascona (case comunali)	1'862	1'862	
totale				8'471		8'381

8.1	18	3129	Comune di Ascona (siberia)	10'017	8'825	9'474
8.1	18	1579	Comune di Ascona (ristorante siberia)	649	649	
8.2	28	2333	Comune di Ascona (campi di calcio)	1'055	1'055	
8.2	28	2059	Comune di Ascona (campi di calcio)	1'041	1'041	2'096
8	40	2828	Patriziato di Ascona (attr. Varie / campi di calcio)	13'208	13'208	
8	40	2074	Can M. d. Fontana (attrezzature varie)	8'153	8'153	
8	40	760 parziale	Caneparia di S. Pietro (attrezzature varie)	6'568	6'568	27'929
8.3	25a	2701 parziale	Comune di Ascona (EAP aeroporto)	679	679	
8.3	41	2829	Patriziato di Ascona (EAP aeroporto)	1'371	1'371	
8.3	41	2831	Caneparia M. d. Fontana (EAP aeroporto)	4'376	4'376	
8.3	41	761	Caneparia M. d. Fontana (EAP aeroporto)	14'585	12'525	
8.3	41	1594	Patriziato (EAP aeroporto)	92'983	86'584	
8.3	41	2371	Patriziato (EAP aeroporto)	625	625	
8.3	41	2372	Patriziato (EAP aeroporto)	677	677	106'837
8.4	51	parziale 982	Patriziato (stand di tiro - edificio)	61	61	61
8.5	42	2652 parziale	Patriziato (tennis)	13'255	12'831	12'831
8.6	44	738	Patriziato di Ascona (golf)	448'939	280'947	280'947
8.7	24	974	Comune di Ascona (lido)	4'301	3'611	
8.7	46	535	Associazione Pro Ascona (Lido)	1'546	1'356	
8.7	46	1934	Associazione Pro Ascona (lido)	2'485	1'386	
8.7	46	2775	Patriziato di Ascona (lido)	60'554	43'915	
8.7	46	1474	Associazione Pro Ascona (lido)	2'038	2'038	
8.7	46	1935	Patriziato di Ascona (lido)	4'404	2'162	
8.7	46	1905	Patriziato (lido)	8'297	5'142	59'610
8.8	47	2777	Patriziato di Ascona (porto)	29'157	29'157	
8.8	47	2776 parziale	Patriziato (porto)	3'686	3'686	32'843
8.8.1	47	lago	demanio porto patriziale	18'190	18'190	
8.8.2	47	lago	Porto agli Angioli, demanio	11'775	11'775	
8.8.3	47	lago	Attracchi Cincillà, demanio	3'250	3'250	
8.8.4.1	47	lago	Porto San Pietro, demanio	1'144	1'144	
8.8.4.2	47	lago	Porto Carcani, demanio	211	211	
8.8.4.3	47	lago	Porto Torre, demanio	985	985	
			totale	770'265		532'628