

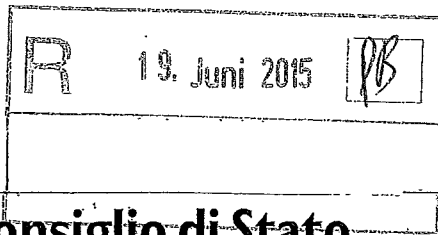
numero

Bellinzona

2438

sb 22
CANCELLERIA COMUNALE ASCONA

17 giugno 2015



Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

vista la richiesta per l'approvazione della **revisione del Piano regolatore (PR) di Ascona,**

comprensiva di una **Domanda di dissodamento,**

presentata dal Municipio il 25 luglio 2012,

visti i ricorsi interposti contro la revisione del PR trasmessi per decisione dal Municipio di Ascona l' 8 gennaio 2013, con le relative osservazioni

richiamato l'art. 37 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) in combinazione con l'art. 107 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 (RL 7.1.1.1),

considera quanto segue.

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	4
1.1.	SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE.....	4
1.2.	IL PROCESSO PIANIFICATORIO	4
1.3.	L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE.....	5
1.4.	PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	6
1.5.	COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE	6
1.6.	GARANZIA DELLA PROPRIETÀ.....	7
1.7.	PARITÀ DI TRATTAMENTO	7
2.	PREMESSE FORMALI	8
2.1.	ITER PROCEDURALE	8
3.	COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE	8
3.1.	ATTI COSTITUTIVI.....	8
3.2.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA E DELLA CONFORMITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE	9
3.3.	OSSERVAZIONI SULLA CARTOGRAFIA E SUGLI ELABORATI GRAFICI DEL PR... ..	10
4.	CONSIDERAZIONI DI MERITO RELATIVE AL PIANO REGOLATORE	10
4.1.	VERIFICA DEL PIANO REGOLATORE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO	10
4.2.	COORDINAMENTO CON I PR COMUNALI	11
4.3.	CONFORMITÀ TRA IL PIANO REGOLATORE E LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE.....	11
4.4.	SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE	16
5.	IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PR PROPOSTO	18
5.1.	NUOVA DISCIPLINA DEL PR.....	18
5.2.	COMPATIBILITÀ DELLA NUOVA DISCIPLINA DI PR CON LA LST E IL RLST	19
5.3.	VALUTAZIONE DELLA NUOVA DISCIPLINA DEL PR	20
5.4.	CONCLUSIONE	30
5.5.	COMPENDIO SULLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE	32
6.	OSSERVAZIONI SULLE SINGOLE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE	32
6.1.	PIANO DEL PAESAGGIO	32
6.2.	PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI	66
6.3.	INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE.....	77
6.4.	PIANO DEL TRAFFICO	78
6.5.	PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI PUBBLICI.....	82
6.6.	PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO.....	84
6.7.	CONTENIBILITÀ DEL PR A SEGUITO DELLA DECISIONE DEL CDS.....	94
6.8.	NORME DI ATTUAZIONE.....	95
6.9.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE E VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA	113
6.10.	PROTEZIONE CIVILE.....	113
7.	DOMANDA DI DISSODAMENTO.....	114
7.1.	RITENUTO IN FATTO.....	114
7.2.	CONSIDERATO IN DIRITTO	114
8.	RICORSI CONTRO LA REVISIONE DEL PR	117
8.1.	ELENCO DEI RICORRENTI	117
8.2.	CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO	117
8.3.	DECISIONE DEI RICORSI.....	118
9.	RIASSUNTO DELLE DECISIONI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DELLE VARIANTI E DALLA DECISIONE DEI RICORSI.....	149
9.1.	MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI CHE NECESSITANO DI UNA PUBBLICAZIONE.....	149
9.2.	DECISIONI CHE RICHIEDONO L'ADOZIONE DI UNA VARIANTE DI PR.....	150
9.3.	DECISIONI CHE RICHIEDONO UNA MODIFICA DI POCO CONTO.....	150

9.4. DECISIONI SOSPESE	150
10. DISPOSITIVO.....	151
11. INTIMAZIONE	153
12. ALLEGATI.....	156

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101), *“la pianificazione territoriale è volta a un’appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e a un ordinato insediamento del territorio.”*

Questo postulato è sviluppato dalla Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). Giusta l'art. 1 LPT il suolo deve essere utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. A tal fine la pianificazione deve tenere conto delle condizioni naturali come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia. Con misure pianificatorie è poi necessario sostenere in particolare gli sforzi tesi a:

- proteggere le basi naturali della vita (come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio – pure tutelati dagli artt. 73, 74, 76, 77 e 78 Cost.);
- creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- promuovere la vita sociale, economica e culturale nelle singole parti del Paese e decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Paese e la difesa nazionale.

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Nel sistema della LPT il processo pianificatorio si svolge in tre tappe, corrispondenti ad altrettanti livelli decisionali: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione.

Il PD, che, giusta l'art. 22 LALPT, vincola solo le autorità e non (direttamente) i privati, è lo strumento strategico per eccellenza a livello cantonale. E' in questo piano che, previa procedura d'informazione e partecipazione (art. 4 LPT, 15 LALPT), si stabiliscono le grandi linee dell'organizzazione del territorio cantonale in un'ottica di sviluppo sostenibile e si assicura il coordinamento delle attività di rilevante incidenza territoriale (art. 12 lett. b LALPT).

Il piano di utilizzazione (PR) è adottato nell'ambito di una procedura nella quale è garantita la protezione giuridica (art. 33 seg. LPT) e la partecipazione democratica (art. 4 LPT). La sua funzione principale è quella di disciplinare in modo dettagliato l'uso del territorio. Questo deve essere suddiviso, giusta l'art. 14 LPT, almeno nella zona edificabile (art. 15 LPT), agricola (art. 16 LPT) e protetta (art. 17 LPT). Al diritto cantonale è poi conferita la facoltà di prevedere altre zone (art. 18 LPT). Tutto quanto sopra deve avvenire in conformità con il PD (artt. 6 e 26 LPT).

Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione e di vincoli da osservare nell'edificazione e di riservare le superfici necessarie per la rete delle vie di comunicazione e per le altre attrezzature di interesse pubblico (cfr. artt. 26 segg. LALPT). Oltre a ciò, si osserva che il PR rende vincolante verso i privati il contenuto del piano direttore (art. 21 cpv. 1 LPT) e permette di con-

cretare alcuni precetti della legislazione sulla protezione dell'ambiente. Si rimanda al proposito al seguente punto. 2.4.

Infine, il permesso di costruzione non è uno strumento pianificatorio vero e proprio ma, in quanto subordinato alla conformità con la zona di PR (art. 22 LPT), è uno degli strumenti attraverso i quali il PR trova concreta attuazione.

1.3. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE

Giusta l'art. 15 LPT le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni.

A norma dell'art. 16 LPT le zone agricole comprendono invece i terreni idonei all'utilizzazione agricola o all'orticoltura o i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.

Le zone protette comprendono infine i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive, i paesaggi particolarmente belli e quelli con valore naturalistico o storico-culturale, i siti caratteristici, i luoghi storici e i monumenti naturali e culturali, i biotopi per gli animali e i vegetali degni di protezione (art. 17 LPT).

Con specifico riferimento alla zona edificabile, si osserva che l'art. 15 LPT pone le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al di sotto di questa soglia l'azzonamento è escluso a priori.

Non basta, per converso, che i requisiti legali siano tutti dati, e in modo chiaro e incontrovertibile, perché l'inserimento in zona edificabile si imponga: un'area, infatti, può avere caratteristiche fisiche tali da poter rispondere alla definizione legale di più zone. Ad esempio, può prestarsi sia all'edificazione, sia all'agricoltura o può contenere valori naturali e paesaggistici che ne impongono la protezione a dispetto delle altre idoneità.

Bisogna inoltre considerare che, per la loro funzione eminentemente pianificatoria, i criteri enunciati, di regola, possono riferirsi solo a interi comparti, e non a singole particelle; essi intervengono in una prospettiva generale, d'ordine superiore, che li rende inadeguati a risolvere i problemi attributivi di terreni isolati (RDAT II-1995 n. 60).

Oltre a quanto sopra esposto, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 21 ottobre 1997 (LPAmb), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.4.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

1.4. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Le legislazioni federali sulla protezione dell'ambiente e sulla pianificazione del territorio chiariscono la connessione fra protezione dell'ambiente e pianificazione del territorio, connessione che già si desume dall'art. 73 Cost.

Con specifico riferimento ai piani di utilizzazione si osserva quanto segue. Con l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986 (OIF) il Consiglio federale ha stabilito per la protezione della popolazione dai rumori valori limite di incidenza: fra questi vi sono i valori limite delle immissioni (artt. 13 e 15 LPAmb), i valori di pianificazione (art. 23 LPAmb), inferiori ai precedenti, ed i valori di allarme, superiori ai primi (art. 19 LPAmb). Questi valori sono presentati in modo differenziato a seconda della fonte di rumore, del giorno e della notte e dei diversi gradi di sensibilità dati alle singole zone d'utilizzazione.

Ciò presuppone che alle zone d'utilizzazione vengano assegnati appositi gradi di sensibilità, e più precisamente il grado di sensibilità I alle zone che richiedono una protezione fonica elevata (zone ricreative), il grado di sensibilità II alle zone in cui non sono ammesse aziende moleste (zone destinate all'abitazione e per edifici e impianti pubblici), il grado di sensibilità III alle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste (zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e zone agricole) e infine il grado di sensibilità IV alle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste (zone industriali) (art. 43 OIF).

Il compito di provvedere affinché nei regolamenti edili o nei piani di utilizzazione dei Comuni siano assegnati i gradi di sensibilità alle zone d'utilizzazione incombe ai Cantoni (art. 44 OIF). In Ticino questa esigenza è stata recepita dall'art. 30 cpv. 1 cifra 7 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst) del 20 dicembre 2011 (RL 7.1.1.1.1), secondo il quale il regolamento edilizio attribuiscono appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

Nei piani di utilizzazione, ed in particolare nelle nuove zone edificabili, devono essere rispettati i valori di pianificazione fissati nella OIF dal Consiglio federale (art. 23 LPAmb e art. 29 OIF): di conseguenza nuove zone edificabili e nuove zone che richiedono una protezione fonica elevata possono essere delimitate soltanto nelle regioni in cui le immissioni foniche non superano i valori di pianificazione o nelle quali questi valori possono essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv. 1 LPAmb).

1.5. COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR è lo strumento principe della pianificazione a livello comunale. Esso è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. artt. 24 cpv. 1, 34 cpv. 1 LALPT).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PR comunali (art. 37 cpv. 1 LALPT), dispone di un pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997 (RL 1.1.1.1, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2

cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui dev'essere lasciato "il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti".

1.6. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è garantita dall'art. 26 cpv. 1 Cost. Tale garanzia non è tuttavia assoluta: in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost.).

Giusta l'art. 36 Cost., una limitazione della garanzia della proprietà è possibile, a condizione che abbia una base legale (restrizioni gravi devono essere previste dalla legge) (cpv. 1), che sia giustificata da un interesse pubblico (cpv. 2) e che sia proporzionata allo scopo (cpv. 3). L'essenza della garanzia della proprietà è intangibile (cfr. cpv. 4).

a) Base legale

In adempimento dell'art. 75 Cost., il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone e stabilendo le norme di attuazione concernenti sia le singole zone sia l'intero territorio. Le relative disposizioni, norme astratte e generali, adottate dal legislatore comunale e soggette a referendum, costituiscono la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà.

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza ristretta, considerato che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, ogni interesse pubblico è fondamentalmente atto a giustificare una limitazione della proprietà, nella misura in cui lo scopo prefisso non è di natura esclusivamente fiscale o contrario ad altre norme di rango costituzionale.

c) Proporzionalità

Per quanto concerne il criterio della proporzionalità, si osserva che, secondo la giurisprudenza, una limitazione della proprietà non può eccedere ciò che è necessario per raggiungere l'interesse pubblico perseguito. Se lo scopo può essere raggiunto con misure meno incisive, adottarne di più ampia portata significherebbe violare il principio della proporzionalità e di conseguenza pure il disposto costituzionale di cui all'art. 36 cpv. 3 Cost.

1.7. PARITÀ DI TRATTAMENTO

In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. E' quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

2. PREMESSE FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- 1) in data 6 giugno 2002, il Municipio di Ascona ha inviato il progetto di revisione del Piano regolatore comunale (PR) al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT, sul cui merito il Dipartimento si è espresso il 18 marzo 2004;
- 2) il progetto di revisione del PR è stato posto in consultazione in diverse occasioni: la serata informativa (18 dicembre 2001);
- 3) la revisione è stata sottoposta al legislativo comunale con messaggio municipale n. 8 del 18 marzo 2008. La Commissione piano regolatore ha trasmesso il sui rapporti al Consiglio Comunale che, nella seduta del 30 gennaio 2012, ha adottato la proposta di revisione del PR sottopostagli dal Municipio;
- 4) in seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della revisione del è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 60 del 27 luglio 2012, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale di Ascona, dal 9 agosto al 7 settembre 2012, conformemente all'art. 34 LALPT;
- 5) al Consiglio di Stato sono pervenuti 10 ricorsi contro la revisione di Piano regolatore;
- 6) in data 8 gennaio 2013, il Municipio di Ascona ha trasmesso i ricorsi e le relative sue osservazioni.

Alla luce dell'iter procedurale esposto, si ritiene che il Comune abbia ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

3. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE

3.1. ATTI COSTITUTIVI

Sono oggetto del presente esame di opportunità e legalità i seguenti atti:

- a) Rapporto di pianificazione (giugno 2012);
- b) Piano delle zone (1:5'000, giugno 2012);
- c) Piano particolareggiato del nucleo tradizionale (1:1'000, febbraio 2011);
- d) Piano del paesaggio (1:5'000, giugno 2012);
- e) Piano del traffico e AP-EP (1:5'000, giugno 2012);
- f) Piano gradi di sensibilità ai rumori (giugno 2012);

- g) Schema generale di smaltimento delle acque (novembre 2008);
- h) Schema rete acqua potabile (settembre 2003);
- i) Norme di attuazione del PR (febbraio 2012);
- j) Compendio dello stato dell'urbanizzazione (novembre 2008);
- k) Inventario edifici fuori zona edificabile (dicembre 2003);
- l) Istanza di dissodamento (gennaio 2011);

3.1.1. Atti illustrativi

- m) Rete dei percorsi pedonali e sentieri escursionistici (gennaio 2004);
- n) Tavola allegata al Piano del traffico – Rete dei percorsi ciclabili e pedonali (aprile 2006);
- o) Schema rete elettrica (settembre 2003);
- p) Rapporto ambientale pianificatorio – Porto agli Angioli (26 novembre 2007);
- q) Studio delle componenti naturali (giugno 2003).

3.2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA E DELLA CONFORMITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE

- il Rapporto di pianificazione ai sensi dell'art. 27 LALPT è costituito del documento elencato alla lett. a;
- il Piano delle zone ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito del documento elencato alla lett. b;
- il Piano del paesaggio ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito del documento elencato alla lett. d;
- il Piano del traffico ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito del documento elencato alla lett. e;
- il Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito del documento elencato alla lett. e;
- il Piano indicativo dei servizi pubblici ai sensi dell'art. 28 LALPT è costituito dei documenti elencati alle lett. g, h;
- le Norme di attuazione ai sensi dell'art. 29 LALPT sono costituite del documento elencato alla lett. i;
- il programma di realizzazione ai sensi dell'art. 30 LALPT è contenuto nel documento elencato alla lett. a;
- il Piano del compendio sullo stato dell'urbanizzazione ai sensi dell'art. 31 OPT è contenuto nel documento elencato alla lett. j.

Dall'esame formale della documentazione risulta che gli atti presentati per approvazione sono completi.

3.3. OSSERVAZIONI SULLA CARTOGRAFIA E SUGLI ELABORATI GRAFICI DEL PR

Dall'esame delle rappresentazioni grafiche sottoposte all'approvazione dello scrivente Consiglio risulta che la cartografia di base utilizzata per la stesura dei piani, come pure la qualità grafica degli elaborati stessi, soddisfino i requisiti essenziali atti a rendere il Piano regolatore di Ascona sufficientemente chiaro e intellegibile in tutti i suoi contenuti (art. 8 RLALPT).

Considerato però che il nuovo Piano è destinato a regolare l'utilizzazione del territorio per i prossimi 10-15 anni occorre provvedere affinché la lettura dei contenuti del PR sia la più chiara ed immediata possibile, e non possa generare malintesi di tipo interpretativo. In questo senso si invita il Municipio nell'ambito di futuri adeguamenti del Piano, a valutare l'opportunità di inserire nella cartografia di base le curve di livello.

Gli atti di PR presentati per approvazione adempiono quindi i requisiti formali stabiliti dalla legge.

4. CONSIDERAZIONI DI MERITO RELATIVE AL PIANO REGOLATORE

4.1. VERIFICA DEL PIANO REGOLATORE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO

Sono stati consultati i seguenti Servizi per una loro definitiva presa di posizione e per la verifica degli aspetti di dettaglio che non si sono potuti valutare o approfondire in sede di esame del Piano d'indirizzo.

- Ufficio beni culturali 25.07.2014
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 21.11.2013
- Ufficio della natura e del paesaggio 12.05.2014
- Sezione protezione aria, acqua e suolo 08.04.2013
- Ufficio corsi d'acqua 29.05.2013
- Ufficio per l'approvv. idrico e la sistemazione fondiaria 04.03.2013
- Sezione agricoltura 07.11.2013
- Ufficio del demanio 06.06.2013
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti 16.05.2013
- Ufficio caccia e pesca 04.05.2013
- Sezione forestale 17.05.2013 – 31.03.2015
- Servizio costruzioni PCi 21.02.2013
- Gruppo sviluppo sostenibile ambito lacustre 17.07.2014
- Sezione amministrativa immobiliare 06.06.2013
- Sezione degli enti locali 25.03.2013

Le considerazioni dei citati servizi sono riprese, per quanto necessario, nell'esame delle singole componenti del PR.

4.2. COORDINAMENTO CON I PR COMUNALI

Il comprensorio comunale di Ascona confina con i Comuni di Locarno, Ronco sopra Ascona e Losone.

Per quanto riguarda il rapporto tra Minusio e il comune di Locarno assume particolare rilievo il coordinamento della zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri che interessa i due territori comunali e la zona speciale dell'aeroporto che è ubicata sul confine comunale.

Le aree di contatto con il comune di Losone e di Ronco sopra Ascona, quando non costituite completamente da bosco, risultano essere per lo più coerenti in termini di contenuti, indici e parametri urbanistici.

Apprezzabile il fatto che graficamente, nel Piano delle zone, siano state rappresentate sommariamente anche le zone dei Comuni limitrofi, ciò che permette di avere una visione d'insieme e coordinamento territoriale.

4.3. CONFORMITÀ TRA IL PIANO REGOLATORE E LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

4.3.1. Piano direttore cantonale

Il CdS, nell'ambito del presente decreto e segnatamente con l'esame di opportunità del PR, verifica la congruenza delle scelte pianificatorie comunali rispetto alla pianificazione direttrice definita dal PD cantonale. Le eventuali difformità tra il Piano in esame e la pianificazione di ordine superiore verranno ulteriormente evidenziate nei specifici considerandi dell'esame di merito.

A tale proposito, per quanto riguarda il comprensorio del comune di Ascona, il PD segnala in particolare:

1. Paesaggio

Scheda P1 - Dato acquisito

La scheda ha l'obiettivo di determinare la specificità e l'originalità di un sito in modo da identificarli e poter distinguere cosa è possibile modificare e cosa deve invece essere preservato.

Gli indirizzi di cui tener conto per l'applicazione di questa scheda sono:

- rispettare la morfologia del paesaggio, ovvero garantire un equilibrio tra forme del territorio e nuove costruzioni o infrastrutture;
- garantire una certa qualità degli insediamenti e dello spazio costruito;
- distinguere e sviluppare nel giusto modo i paesaggi ordinari, esemplari e caratteristici;
- garantire un'alternanza tra territorio edificato e spazi liberi nel fondovalle;
- conservare degli spazi aperti nel territorio montano e alpino;
- salvaguardare il patrimonio naturalistico e storico culturale;
- valorizzare le acque.

La scheda indica anche delle misure da mettere in atto quali:

- sviluppare dei progetti di paesaggio;

- concretizzare la tutela dei paesaggi esemplari e caratteristici;
- definire le linee di forza del paesaggio.

Tali principi devono quindi essere tradotti dai Comuni nel proprio strumento pianificatorio

2. Componenti naturali

Scheda P4 - Dato acquisito

La tutela del patrimonio naturalistico cantonale, minacciato dall'evoluzione insediativa, è l'obiettivo principale di questa scheda.

Qui vengono descritti gli indirizzi e le misure da mettere in atto per i seguenti temi:

- qualità degli ecosistemi;
- sistema delle aree protette;
- collegamenti ecologici;
- paesaggi rurali tradizionali;
- corsi d'acqua, rive lacustri e ambienti correlati;
- grandi predatori.

In seguito vengono elencati i compiti da svolgere ai vari livelli istituzionali. In particolare il Comune:

- recepisce nel PR le aree protette di rilevanza nazionale e cantonale;
- completa il sistema cantonale attraverso l'istituzione di aree protette di importanza locale;
- collabora alla sorveglianza e alla gestione delle componenti naturali del territorio.

Nel caso del Comune di Ascona si segnala:

- la riserva naturale Belladrum di importanza nazionale (vedi Allegato I scheda P4);
- la riserva naturale Foce della Maggia di importanza nazionale (vedi Allegato I scheda P4);
- la zona di protezione del paesaggio Ponte Brolla – Losone di importanza nazionale (vedi Allegato I scheda P4);
- la Corona dei Pinci, nell'elenco degli oggetti potenzialmente degni di protezione (vedi Allegato II scheda P4).

3. Laghi e rive lacustri

Scheda P7 - Dato acquisito

Obiettivo della scheda è quello di portare al riconoscimento, regolamento e salvaguardia della multifunzionalità delle rive dei laghi in un'ottica pianificatoria globale.

Nella scheda vengono definite e descritte le misure e i progetti di valenza cantonale provenienti dagli studi effettuati.

In particolare gli indirizzi contenuti nella scheda riguardano:

- la molteplicità d'usi e funzioni dei laghi,
- la pubblica fruizione delle rive,
- le infrastrutture e trasporti a lago,
- il paesaggio lacustre,
- le aree strategiche multifunzionali di interesse cantonale.

Essa individua in particolare quali aree di svago a lago di interesse cantonale:

- il Lido di Ascona - Porto patriziale.

Tra i sentieri e le passeggiate a lago:

- Ascona - Locarno

Tra i porti regionali il Porto patriziale.

Nell'elenco delle aree per attività straordinarie si annovera la zona agricola adiacente il porto patriziale.

I Comuni interessati applicano gli indirizzi di questa scheda nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni, in particolare:

- a. avviano immediatamente le procedure di variante di PR intese a delimitare nei propri PR la zona di protezione per la fascia di transizione tra l'ambito lacustre e quello terrestre (v. cap. 3);
- b. hanno la facoltà di pianificare, in collaborazione con il Cantone, i comparti di particolare valenza pubblica (pianificazioni specifiche) tramite gli strumenti della pianificazione delle utilizzazioni (PR), nella prospettiva della multifunzionalità delle rive;
- c. in collaborazione con il Cantone, si adoperano nella promozione e nella realizzazione di aree di svago e percorsi a lago secondo un concetto pianificatorio progettuale e realizzativo coordinato, nel rispetto delle esigenze del paesaggio e della protezione della natura;
- d. consolidano tramite gli strumenti della pianificazione delle utilizzazioni (PR) i beni culturali a lago, definendo dei vincoli di tutela ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (art. 20);
- e. consolidano tramite gli strumenti della pianificazione delle utilizzazioni (PR) le aree e gli elementi e i comparti naturali di pregio a lago, istituendo specifiche zone di protezione ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura (art.12);
- f. prendono i necessari provvedimenti per tutelare le aree strategiche multifunzionali di interesse cantonale;
- g. promuovono un'informazione e sensibilizzazione continua in merito ai temi dei laghi Verbano e Ceresio e delle loro fasce lacustri;
- h. riprendono e precisano le misure e i progetti di valenza locale inseriti nello Studio generale relativo alla tutela e valorizzazione delle rive dei laghi (v. cap. 5).

4. Territorio agricolo

Scheda P8 - Dato acquisito

Obiettivo principale è quello di salvaguardare il territorio agricolo e la sua attribuzione a Zona agricola nei PR.

Il PD promuove inoltre il concetto di multifunzionalità dell'agricoltura in particolare:

- utilizzando in modo sostenibile le aree coltivabili;
- sostenendo la coltivazione nei territori abbandonati;
- garantendo lo spazio naturale del territorio cantonale;
- favorendo la funzione dello svago in territorio agricolo.

Altro obiettivo della scheda è quello di mantenere l'insediamento e le attività umane su tutto il territorio, in particolare nelle aree periferiche.

La Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo del 19.12.1989 (Ltagr) dispone che le aree idonee all'utilizzazione agricola che non soddisfino i requisiti per essere annoverate fra le superfici SAC siano riprese dai Comuni nei loro PR. Esse andranno considerate nell'ambito del concetto agricolo comunale.

Nella revisione del PR di Ascona non si propone alcuna sottrazione di zona agricola, ragione per cui si ritiene che la scheda è stata fatta propria dal Comune e dalla popolazione.

5. Bosco

Scheda P9 - Dato acquisito

Il bosco è una risorsa fondamentale per la conservazione degli equilibri ecologici e ambientali complessivi.

Esso è gestito in modo tale che le sue funzioni di protezione contro i pericoli naturali, di produzione sostenibile della materia prima legno, di svago e di ambiente naturale di vita (biodiversità) siano garantite con continuità.

In questa scheda vengono riportati indirizzi e misure per la protezione e gestione del bosco.

Per quanto riguarda la revisione del PR di Ascona il Comune propone il dissodamento di una superficie boschiva per la realizzazione di un posteggio pubblico.

6. Beni culturali

Scheda P10 - Dato acquisito

La scheda si pone l'obiettivo di promuovere la cultura della conservazione e valorizzazione dei beni culturali al fine di rafforzare l'idea che essi costituiscono un bene collettivo e gli sforzi in questo settore aumentino e convergano verso obiettivi condivisi.

La conservazione dei beni culturali passa attraverso la lettura, la comprensione e la valorizzazione dei contesti in cui si situano e a cui ridare un ruolo maggiormente significativo.

Tra le sfide orientate alla tutela e valorizzazione dei beni culturali va annoverata la conoscenza dei beni culturali e l'identificazione di quelli meritevoli di particolare cura.

I Comuni sono chiamati da un lato a recepire e inserire nei loro PR i beni culturali di importanza cantonale e le zone di interesse archeologico e dall'altro a individuare e inserire beni di importanza locale e predisporre misure, pianificatorie e non, per la tutela e valorizzazione dei beni individuati.

In particolare, si evidenzia che l'insediamento del nucleo è annoverato nell'ISOS nazionale da conservare. Per questo aspetto si rimanda alla decisione di merito al cap. 6.1.5.

Alcuni edifici presenti sul territorio di Ascona sono stati inoltre censiti e annoverato tra gli edifici moderni da proteggere (vedi pubblicazione "La tutela del moderno", Dipartimento del territorio, 2012).

7. Sviluppo e contenibilità del PR

Scheda R6 - Dato acquisito

La scheda tratta il tema del dimensionamento delle zone edificabili del PR, il fenomeno della residenza secondaria, che tra l'altro interessa anche il Comune del Ascona.

La scheda presenta indirizzi, misure e compiti sui temi suddetti.

8. Pericoli naturali

Scheda V5 - Dato acquisito

La scheda affronta il tema della sovrapposizione tra zone edificabili e zone di pericolo. Essa fornisce indirizzi e misure per risolvere e gestire le situazioni conflittuali.

I Comuni partecipano attivamente all'allestimento/aggiornamento dei Piani delle zone di pericolo (PZP), vegliano sul proprio territorio comunale al fine di verificare l'insorgere di situazioni di pericolo, adeguano i loro Piani regolatori, applicano il principio di prevenzione, istituiscono servizi di preallarme ed effettuano il monitoraggio, elaborano i piani di evacuazione, provvedono all'evacuazione e sbarramento delle zone a rischio in caso di pericolo.

4.3.2. Programma d'agglomerato del Locarnese

In base al Programma d'agglomerato del Locarnese Ascona è compresa nel perimetro dell'agglomerato.

Nell'ambito dell'elaborazione del PALoc sono state elaborate diverse misure che riguardano anche il territorio comunale di Ascona tra le quali alcune sugli insediamenti e in particolare:

Misure per il paesaggio e gli insediamenti:

- PI 1 - Parco urbano del Delta della Maggia: l'obiettivo è valorizzare l'area con la realizzazione di un parco del delta. Tale parco dovrà essere in grado di far convivere una molteplicità di obiettivi e utilizzi quali: la protezione delle aree naturali, la conservazione della produttività della zona agricola, lo svago attrezzato e lo svago naturale. Questo in collaborazione con il Comune di Locarno;
- PI 4 – Isole di Brissago: integrazione delle stesse nel Parco nazionale del Locarnese e miglioramento dei collegamenti in battello;
- PI 5 – Monte Verità: valorizzare l'area di svago e migliorare le vie d'accesso;
- PI 13 - Riorganizzazione territoriale area di trasformazione Ascona – Losone: elaborazione di un concetto urbanistico intercomunale con indicazioni precise sulla capacità di SUL ammissibile e delle superfici di vendita per rapporto alla capacità viaria. In questo concetto si inserisce l'area dell'ex aerodromo di Ascona e la località Prati dei Vizi e della Noce Losone - Ascona;
- PI 17 – Indirizzo prioritario delle residenze secondarie: generale abbassamento della quota di residenze secondarie nelle aree collinari dell'agglomerato, differenziando secondo l'inserimento territoriale e le strategie di promozione turistica.

Numerose sono le misure infrastrutturali che verranno richiamate nel seguito laddove necessario.

4.4. SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE

Il PR comunale di Ascona è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 23 dicembre 1987 con risoluzione governativa n. 8282 e il Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale in data 28 febbraio 1989 con risoluzione governativa n. 1394.

Il PR è stato successivamente modificato ed integrato con le seguenti varianti:

- Varianti diverse approvate con ris. gov. n. 3009 del 25 aprile 1990;
- Varianti zona Prà di Vizi – Bosciaredo e NAPR approvate con ris. gov. n. 8241 del 22 febbraio 1992;
- Modifica di poco conto relativa alla località Prà di Vizi del 16 giugno 1993;
- Variante di PR concernente la riva del lago (PRRLA) approvata con ris. gov. n. 932 del 14 febbraio 1995;
- Variante relativa al comparto del porto regionale in località Segnale del PR della riva del lago (PRRLA) approvata con ris. gov. n. 3847 del 5 luglio 1995;
- Varianti diverse approvate con ris. gov. n. 5673 del 5 novembre 1997;
- Varianti concernenti l'edificio postale e la piazza della posta approvate con ris. gov. n. 2686 del 6 giugno 2001;

- Modifica di poco conto relativa alla modifica del piano zone fmn 957 e 1910 del 22 agosto 2001;
- Modifica di poco conto relativa all'ampliamento del porto patriziale al Segnale del 5 maggio 2006;
- Variante di PR relativa ad un Piano di quartiere approvate con ris. gov. n. 2858 del 14 giugno 2006 (non approvata);
- Modifica di poco conto relativa al tracciato ciclopista – strada pedonale zona San Materno/Siberia del 28 marzo 2007.

Il PP è stato successivamente modificato ed integrato con le seguenti varianti:

- Variante approvata con ris. gov. n. 2401 del 26 marzo 1991;
- Modifica di poco conto relativa al PP del nucleo storico (fmn 320, 306, 307, 308) del 26 febbraio 1998;
- Modifica di poco conto relativa il comparto D2 del PP del nucleo del 20 marzo 2007.

5. IMPOSTAZIONE DEL NUOVO PR PROPOSTO

5.1. NUOVA DISCIPLINA DEL PR

A differenza del PR in vigore, e della prassi comune che vede nell'indice di sfruttamento (i.s.¹) il parametro principale di disciplina delle zone edificabili, il Comune di Ascona propone l'eliminazione del suddetto indice urbanistico a favore dell'utilizzo del solo indice di occupazione (i.o.²) e dell'altezza.

Il Comune descrive la sua scelta nell'Allegato al Rapporto di pianificazione e la motiva con l'argomento che, l'i.s. sarebbe un parametro inaffidabile e si appellerebbe all'autonomia locale nel fissare liberamente gli indici accessori alle restrizioni edilizie primarie (altezza, n° piani, distanze).

Questa nuova impostazione delle norme è inoltre, a mente del Comune, affiancata da *“adeguate misure fiancheggiatrici, [...] 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” (vedi pag. 43 del Rapporto di pianificazione).

A ciò il Comune aggiunge 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 occupazione³. 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 anziani, case di cura e simili) godranno di facilitazioni in quasi tutte le zone. [...]*

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.” (pag. 50 – 51 del Rapporto di pianificazione).

¹ L'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto numerico tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo. Quale superficie utile lorda si considera la somma di tutte le superfici dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono però considerate tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come ad esempio: le cantine, i solai, i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamigliari, i depositi di biciclette, i posteggi per veicoli a motore, i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte ma non chiuse lateralmente, i balconi, le logge aperte, ecc.

² L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificabile del fondo.

³ Che il C.C. ha portato al 30% in sede di adozione.

5.2. COMPATIBILITÀ DELLA NUOVA DISCIPLINA DI PR CON LA LST E IL RLST

Giusta l'art. 23 Lst, il regolamento edilizio comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione.

A tal proposito l'art. 30 punto 2 del RLst soggiunge che il regolamento edilizio ha il compito di precisare i parametri edificatori di ogni zona, in particolare altezze, distanze, indice di occupazione, di sfruttamento o di edificabilità.

L'i.s. stabilisce in modo vincolante per ogni particella la densità dell'utilizzazione edilizia; questo indice è fissato in rapporto alla superficie della particella, indipendentemente dalla sua forma. La densità dell'utilizzazione è il punto centrale della regolamentazione dell'utilizzazione stessa, la quale dev'essere sancita in modo univoco e non può dare adito ad interpretazioni.

L'i.s. costituisce inoltre 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; permette una regolamentazione con un numero limitato di norme e contribuisce a garantire una più grande libertà nella disposizione degli edifici e nella loro composizione architettonica; caratterizza l'edificazione e contribuisce al mantenimento di un certa immagine del quartiere; favorisce l'uso parsimonioso del territorio; limita le aspettative in materia di aumento del prezzo del terreno; costituisce una base unitaria per il calcolo delle tasse e dei contributi che i proprietari sono chiamati a versare per le infrastrutture pubbliche.

Scegliendo di non prevedere un i.s., il Comune di Ascona disattende le prescrizioni legislative senza addurre delle valide giustificazioni. Non basta, infatti, ritenere che l'i.s. sarebbe un parametro inaffidabile, senza spiegarne i motivi, tanto più che esso è previsto dalla legislazione pianificatoria (art. 30 RLst) ed edilizia cantonale (vedi art. 37 LE). Seppur la revisione del PR è stata elaborata ai sensi della LALPT, alle procedure di PR pendenti, avviate ma non approvate prima del 1.3.2014, anche se al beneficio di esame preliminare positivo, si applica senza restrizioni il nuovo diritto (consid. 2.5 e commento Marti pag. 192).

Il RLst (art. 52 cpv. 4) prevede inoltre, la SUL, che di fatto deriva dall'applicazione dell'i.s., per il calcolo del fabbisogno di posteggi; anche in questo caso il Comune si distanzia quindi da quanto il Regolamento cantonale prevede.

Si ricorda inoltre che, anche la Legge sul plusvalore, entrata in vigore il 1° febbraio 2015, fissa nell'i.s. il parametro principe per il calcolo del plusvalore.

Sulla base di quanto suddetto, già solo per questi motivi la nuova disciplina proposta non potrebbe essere approvata.

A questo punto è necessario valutare anche in che misura le divergenze suddette incidano sul dimensionamento del PR del Comune di Ascona.

5.3. VALUTAZIONE DELLA NUOVA DISCIPLINA DEL PR

In linea teorica, e volendo prescindere da quanto sopra esposto, la nuova impostazione proposta per la revisione del PR di Ascona potrebbe essere ammessa se:

- non comportasse un aumento della contenibilità tale da rendere il PR sovradimensionato (vedi cap. 5.3.1 e 5.4);
- consentisse di governare correttamente gli insediamenti (vedi cap. 5.3.2).

Questi due aspetti costituiscono gli elementi cardine di valutazione dell'aspetto quantitativo da un lato e qualitativo dall'altro del PR.

5.3.1. Dimensionamento e contenibilità del PR

a Dimensionamento delle zone edificabili in generale

aa) Gli articoli 75 Cost. e 1 LPT enunciano il principio per cui il suolo deve essere utilizzato con misura. Giusta l'art. 3 LPT, gli insediamenti vanno strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione. Come anticipato al punto 1.3, giusta l'art. 15 LPT, le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (cpv. 1) e le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte (cpv. 2).

cc) Con la votazione del 3 marzo 2013, l'elettorato svizzero ha infatti accolto la revisione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT); la Confederazione, i Cantoni e i Comuni devono quindi procedere alla sua attuazione. La nuova LPT è entrata in vigore nella primavera del 2014, in concomitanza con l'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT). La stessa prevede, in tema di dimensionamento delle zone edificabili (art. 15 LPT), misure ancora più restrittive rispetto alla legislazione fino ad allora in vigore.

bb) Fino ad ora, tenuto conto del dimensionamento eccessivo delle zone edificabili nei PR ticinesi (cfr. PD scheda R6, p. 2), nell'orizzonte temporale del PD le zone edificabili non devono essere di principio ampliate. È possibile derogare a tale principio solo nei casi in cui: è dimostrata una penuria di riserve di contenibilità a livello locale e nel comprensorio funzionale di riferimento; le altre modalità attuative (densificazione, recupero delle aree dismesse) sono insufficienti o impossibili; la proposta di azionamento è necessaria al perseguimento dello sviluppo territoriale auspicato espresso nel Modello territoriale (PD scheda R1); l'accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto è garantita (v. PD schede M1 e M7); la proposta di azionamento è compatibile con le linee di forza del paesaggio (v. PD scheda P1, punto 3.3); non ci sono interessi preponderanti contrari. Questo l'indirizzo pianificatorio stabilito dal PD, scheda R6 (p. 6), cui i Comuni devono attenersi nell'elaborazione dei loro piani (PD scheda R6, p. 10).

Inoltre, l'eventuale aumento della zona edificabile a discapito di altre zone (zone agricole, zone protette, ecc.) presuppone una corretta ponderazione degli interessi in gioco fra le necessità di sviluppo socio-economico ed i valori intrinseci e funzionali delle aree di cui si intende modificare la destinazione; a tale proposito va osservato come, giusta l'art. 7 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 (LTAgr, RL 8.1.1.2), la diminuzione di aree agricole può essere operata solo per importanti esigenze della pianificazione del territorio.

Il tema del corretto dimensionamento delle zone edificabili assume pertanto particolare importanza; invero, zone edilizie sovradimensionate non sono solo inopportune, ma di fatto illegali (cfr. DTF 119 Ib 124 consid. 4, 115 la 384 consid. 4a, 114 la 254 consid. 3a).

dd) Il metodo utilizzato per verificare il corretto dimensionamento delle zone edificabili fino ad oggi utilizzato consta di diversi passaggi.

- 1) Avantutto occorre valutare la contenibilità teorica (ossia il potenziale insediativo) delle zone edificabili dell'intero Comune, stabilite dal PR dedotto in approvazione, rispettivamente dal PR vigente.

A tal fine, generalmente, si considera l'estensione della superficie edificabile e, sulla base di questa ed in funzione dell'indice di sfruttamento (IS) assegnato alle singole zone, si determina la superficie utile lorda (SUL) potenzialmente realizzabile nel Comune (per IS s'intende il rapporto tra la SUL e la superficie edificabile del fondo, mentre la SUL è la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, inclusa la sezione orizzontale delle pareti, ma escluse le superfici non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro; cfr. artt. 37 s. della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991, LE, RL 7.1.2.1). Ai fini del calcolo della SUL occorre inoltre tener conto di un ragionevole grado di attuazione del piano. Questo grado indica in percentuale la saturazione massima prevedibile dell'edificazione in una zona fabbricabile: infatti, l'edificazione reale comporta, per ragioni morfologiche o storiche, l'impossibilità di utilizzare la totalità delle potenzialità edificatorie teoriche previste dal piano regolatore. Il grado di attuazione deve quindi essere rapportato alla realtà locale, senza per ciò esservi passivamente ancorato; occorre anzi che al contempo esso permetta e favorisca l'adempimento degli scopi della pianificazione del territorio, in particolare il già citato postulato costituzionale dell'utilizzo appropriato e parsimonioso del suolo e in generale i principi pianificatori dell'art. 3 LPT. Un valore eccessivamente basso, ancorché rispettoso della realtà insediativa di un comune, ma che disattende gli scopi della pianificazione, è pertanto contrario al diritto (cfr. STA 90.2007.48 del 1.9.2008, consid. 3.2.1). Di principio, è ritenuto eccessivamente basso un grado di attuazione inferiore all'80%.

In funzione della SUL, è poi possibile calcolare l'entità delle unità insediative (UI), vale a dire il numero degli abitanti, dei lavoratori e dei turisti potenzialmente insediabili in un PR che presenta siffatte zone edificabili. Questo calcolo è svolto, nell'ambito del rapporto di pianificazione (art. 24 Lst), in funzione di parametri, quali la superficie utile lorda per abitante (ossia il rapporto che esprime la SUL disponibile per abitante) e, analogamente, la SUL per posto lavoro e per posto turismo – tenuto conto delle destinazioni delle diverse zone edificabili. Anche questi parametri devono essere conformi, da un lato alla realtà della zona edificabile cui si riferiscono, dall'altro ai postulati pianificatori espressi qui sopra (cfr. STA 90.2007.48 del 1.9.2008, consid. 3.2.1). A livello cantonale, si applicano per prassi i parametri seguenti:

- zone per l'abitazione: max 50 mq/abitante;
- zone per il lavoro variabile a seconda tipo di attività max 35 mq/PL vedi norme SIA.

- 2) Poi, occorre sviluppare una ragionevole prognosi di sviluppo insediativo del Comune per il periodo di 15 anni a venire, orizzonte temporale per il quale l'art. 15 LPT dispone che siano commisurate le zone edificabili. In caso di sovradimensionamento, le stesse dovranno essere ridotte.

A tal fine, di principio si considera l'evoluzione demografica del Comune (abitanti, posti lavoro, posti turismo) negli ultimi 10 – 15 anni, per evincere una tendenza media il più possibile rappresentativa dell'evoluzione in atto. Applicando tale tasso di sviluppo alla situazione insediativa (UI, abitanti, ecc.) esistente al momento della definizione dell'atto pianificatorio dedotto in approvazione, è possibile pronosticare la consistenza demografica e insediativa del Comune nell'orizzonte dei 15 anni e, di conseguenza, il quantitativo di superficie edificabile ragionevolmente necessario per coprire il fabbisogno che ne deriva.

- 3) Infine, i dati desunti dalla valutazione evolutiva di cui al passaggio 2 sono confrontati con la contenibilità teorica del piano in approvazione (valutata nel passaggio 1). I due dati devono essere congruenti: se la contenibilità teorica esorbita quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il piano regolatore è sovradimensionato.

b Contenibilità teorica del Piano Regolatore 1987

Il PR in vigore, approvato nel 1987, prevedeva una contenibilità stimata in **25'500** unità insediative di cui c. 20'400 abitanti (sia residenti sia temporanei) e ca. 4'800 posti lavoro (vedi pag. 31 del Rapporto di pianificazione, dicembre 1984). Dai dati statistici attuali (5'489 abitanti, 3'391 addetti e 4'128 posti turismo), con i quali ci si trova confrontati (vedi cap. f successivo), appare evidente il sovradimensionamento del PR a suo tempo approvato rispetto allo sviluppo della popolazione che si è negli anni registrato.

Come indicato anche nel Rapporto di pianificazione la sovrastima degli abitanti ha raggiunto il 68% in più rispetto a quanto è realmente accaduto (vedi pag. 46 Rapporto di pianificazione, giugno 2012).

Obiettivo del Comune con questa revisione del PR è quello di mantenere *“una densità moderata su tutto il territorio comunale e quindi rinuncia ad accodarsi alla generale spinta per una maggiore densificazione. [...] 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 ad alimentare il mercato immobiliare con benefici a breve scadenza, ma sottrarrebbe definitivamente al territorio asconese le sue qualità vincenti.”* (vedi pag. 42 del Rapporto di pianificazione).

Tale impostazione, che mira sostanzialmente a confermare la contenibilità attuale del piano, senza alcun incremento, è condivisa dallo scrivente Consiglio in quanto concorre a mantenere e preservare la qualità insediativa del territorio comunale.

c Contenibilità teorica del PR adottato

A pag. 48 del Rapporto di pianificazione, il Comune presenta il calcolo della contenibilità del PR adottato.

La contenibilità è stata determinata dal Comune sulla base di calcoli così articolati:

1. superficie edificabile: superficie calcolata dal Comune espressa in m² suddivisa per zona di utilizzazione;
2. i.o.: indice urbanistico utilizzato per la disciplina delle zone di utilizzazione e per il calcolo della contenibilità;
3. edificazione principale: come illustrato nell'allegato al Rapporto di pianificazione, il Comune ritiene 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.”* Il Comune mediante una raccolta statistica (elaborata autonomamente dal Comune) in base alle costruzioni realizzate negli ultimi 10 anni alle condizioni del PR in vigore (con l'applicazione dell'i.s.), ha accertato che, a utilizzazione completa della superficie edificata disponibile (i.o. al 100%), la SUL risulta contenuta nei limiti previsti. Il rapporto tra SUL e la superficie edificata ammessa è in media del 75%; ovvero circa $\frac{1}{4}$ della superficie è utilizzata da spazi accessori. Questo quoziente, accertato empiricamente, confermerebbe i dati teorici. Quindi per Ascona, a mente del Comune, varrebbe la relazione: $SUL = 75\%$ della superficie edificabile oppure Spazi di servizio = 25% della superficie edificabile, ciò applicando le Norme di attuazione del PR in vigore. Sulla base di queste riflessioni e delle statistiche rilevate, nei calcoli della contenibilità il Comune ha quindi considerato una percentuale di edificazione principale pari al 75%, tranne che per la zona artigianale, per la quale prevede una percentuale pari al 100%. Ciò significa che il Comune applica anche a livello delle singole particelle un certo grado di attuazione;
4. moltiplicando la superficie edificabile per l'i.o. e la percentuale di edificazione principale, il Comune ha quindi ricavato la superficie edificata per ogni zona di utilizzazione;
5. il Comune ha poi stimato la SUL, necessaria in ogni caso per il calcolo delle unità insediative (UI), moltiplicando la superficie edificata per il numero dei piani ammessi a seconda della zona di utilizzazione;
6. alla SUL ricavata è stato poi applicato un Grado di attuazione del PR dell'80%, ricavando così un valore di SUL netta per ogni zona di utilizzazione. In questo modo il Comune, dopo aver applicato già a livello particella un certo GA (vedi punto 3 precedente), applica nuovamente un GA su tutte le zone edificabili del PR;
7. considerando una SUL/UI pari a 54 mq/UI per tutte le zone edificabili tranne la zona artigianale posta pari a 70 mq/UI, il Comune ha calcolato le UI per ogni singola zona di utilizzazione.

Il Comune dimostra così di ottenere una contenibilità del PR pari a **18'893 UI** senza abbuoni e di **18'933 UI** con gli abbuoni previsti per la zona RC e su tutte

le altre zone di utilizzazione (vedi pag. 48 del Rapporto di pianificazione). Non viene tuttavia precisato come e con quali criteri siano state stimate le superfici aggiunte con i bonus nel calcolo della contenibilità (vedi pag. 48 del Rapporto di pianificazione), le quali sembrerebbero sottostimate: 450 mq di SUL netta in più per tutte le zone edificabili in cui è ammesso il bonus sembrerebbe irrealistico.

Il valore delle UI indicato è circa simile a quello del PR in vigore, non vi sarebbe quindi un aumento della contenibilità rispetto al PR in vigore.

d Indici urbanistici e parametri edilizi proposti con la revisione del PR

Va ora esaminata la proposta del Comune in relazione agli indici e ai parametri concretamente previsti dalle NAPR.

Come descritto al cap. 5.1, il Comune propone l'eliminazione dell'i.s. e il mantenimento dell'i.o. per ogni zona di utilizzazione.

Rispetto al PR in vigore, il valore dell'indice di occupazione è stato mantenuto invariato in quasi tutte le zone, con due sole eccezioni: ridotto dal 30% al 25% per la zona RU2 e aumentato dal 25% al 30% per la zona RC; per la zona artigianale (Ar) è stato abolito l'indice di edificabilità (i.e.) e mantenuto l'i.o. senza modifiche (vedi pag. 44 e 45 del Rapporto di pianificazione).

Confermando di fatto, che l'indice di occupazione non consente, in assenza dell'i.s., di governare adeguatamente il territorio, il Comune⁴ ha ritenuto di dover introdurre delle specifiche misure per evitare una progettazione "speculativa":

- a) *"Almeno il 15% dell'ingombro degli edifici al di sopra del terreno sistemato dovrà essere aperto (balconi, logge, portici, vuoti, oppure non edificato). Computo del volume secondo SIA 116, escluso supplemento al piano terreno" (art. 5 NAPR).*

In base a questa norma il 15% del volume al di sopra del terreno (che non è forzatamente il volume totale) dovrà obbligatoriamente essere adibito a spazi aperti dell'edificio. Nei calcoli della contenibilità del Comune, è stato però considerato che il 75% del costruito è destinato all'edificazione principale e il 25% è destinato ad altre parti del costruito, come da statistiche rilevate in base alle domande di costruzione rilasciate con il PR in vigore.

Il calcolo comparativo riportato a pag. 115 dell'Allegato al Rapporto di pianificazione non risulta essere corretto in quanto tiene conto non solo del 15% di riduzione dell'ingombro imposto dalle NAPR ma anche di un 10% in più derivante dalle statistiche compiute sullo stato attuale. I calcoli in base al PR che il Comune ora propone è il seguente:

⁴ L'abolizione dell'i.s. ha di fatto sollevato perplessità all'interno della Commissione piano regolatore, tali da proporre le misure fiancheggiatrici (vedi pag. 8 de "Adattamenti a seguito dell'esame preliminare da parte della Commissione PR del C.C. - modifica proposta successivamente al M.M. del 18.03.2008, Ascona 10.02.2011).

Zona edificabile	i.o.	Altezza (h m in = 2.6)	n° piani	i.s. PR '87	i.s. potenziale (con riduzione del 15%)	Variazione	Variazione %
RU2	25%	7.00/8.80	2	0.3	0.425	0.125	41.7%
R2C/R2	30%	7.00/8.80	2	0.5	0.510	0.010	2.0%
R3C	25%	10.00/11.80	3	0.5	0.638	0.138	27.5%
R3	30%	10.00/11.80	3	0.7	0.765	0.065	9.3%
R4	25%	13.00/14.80	4	0.8	0.850	0.050	6.2%
RC	30%	16.00/17.80	5	1	1.275	0.275	27.5%

Questo significa che il Comune applica, già a livello della singola particella, un certo grado di attuazione; problema che con l'utilizzo dell'i.s. non si presenterebbe. Questo perché l'i.s., per sua natura, consente la realizzazione di una quantità edificatoria adeguata in rapporto alle caratteristiche dei fondi e agli altri parametri edificatori.

Il Comune si discosta quindi dalla prassi e dal metodo di calcolo della contenibilità stabilito anche dalle Norme Sia 513 422 e confermato dalla giurisprudenza.

Oltre alla questione metodologica, di non poca rilevanza, vi è comunque una discordanza fra il dato considerato nell'analisi giustificativa (25%) e quello poi effettivamente tradotto in norma (15%) senza addurre delle motivazioni. Il calcolo della contenibilità operato dal Comune si fonda quindi su presupposti che potrebbero non trovare riscontro nella futura realtà in quanto l'applicazione di una riduzione del 25% deriva da una verifica effettuata sulle domande di costruzione rilasciate sulla base del PR in vigore. Occorre di conseguenza rettificare il computo della contenibilità assumendo una quota di edificazione principale dell'85% (e non del 75%) perché solo questa può essere imposta nel caso concreto considerando la nuova impostazione disciplinare che il Comune ha proposto. I calcoli devono quindi essere eseguiti in base alla proposta vincolata nelle NAPR. L'edificazione principale deve quindi essere portata all'85% nei calcoli.

Per quanto riguarda il calcolo del volume, si osserva che il Comune fa riferimento ad una norma SIA, la 116, che non è più in vigore e non è più utilizzata. Vigé oggi, quale riferimento per il calcolo delle Superfici e dei Volumi la norma SIA 504 416 che sostituisce la norma SIA 416, edizione 1993 e SIA 116, edizione 1952. Da un punto di vista formale il riferimento non è quindi corretto. Anche da un punto di vista metodologico la scelta operata dal Comune risulta essere dubbia: le finalità delle due norme risultano di fatto molto differenti. La norma SIA 116 aveva, infatti lo scopo di fungere da supporto tecnico unicamente per determinare il costo di costruzione di una costruzione e serviva per avere una stima del valore della costruzione tenendo conto di supplementi volumetrici per singole parti dell'edificio (tetto, ecc.). La norma SIA 416 funge invece da riferimento per la definizione delle superfici e dei relativi volumi che si riscontrano nelle più svariate situazioni. La norma funge proprio da riferimento per garantire dei calcoli e studi chiari e paragonabili tra loro. Gli stessi fungono anche da riferimento per il calcolo dei costi ma, rispetto alla norma SIA 116 non applicano più i fattori di supplemento o deduzione in relazione ai quattro fattori che influenzano i costi: quantità, forma, qualità e complessità. Si ritiene quindi errato in ogni caso utilizzare a livello di PR quale rife-

rimento tecnico per il calcolo dei volumi una norma finalizzata unicamente alla valutazione dei costi di costruzione.

- b) *“Al di sotto del livello naturale o sistemato del terreno non possono essere realizzati locali ad uso abitativo”* (art. 5 NAPR).

Limitandosi unicamente ai contenuti abitativi, e non annoverando anche i contenuti lavorativi e commerciali, si otterrebbe di fatto un maggior sfruttamento delle potenzialità edificatorie rispetto al PR in vigore; e con un reale aumento della SUL, ritenuto che si potrebbe utilizzare la quantità edificatoria fuori terra per l'abitazione e in aggiunta una non meglio definita quantità commerciale o lavorativa sottoterra o nei seminterrati, di cui nei calcoli della contenibilità non si è tenuto conto. Ritenuto che tutte le zone edificabili tranne la RU2, anche se di vocazione residenziale, ammettono contenuti misti, tale limitazione non è gestibile e quantificabile.

Per assurdo, risulterebbe quindi necessario porre il medesimo divieto previsto dall'art. 5 delle NAPR per la destinazione abitativa, anche per le destinazioni lavorative e commerciali; ciò anche per questioni di salubrità e qualità della vita.

Questa misura appare dunque contraddittoria e di fatto genera un effetto incontrollabile di utilizzo degli spazi sotterranei o seminterrati ad usi poco consoni.

All'aspetto quantitativo di aumento della SUL, e quindi della contenibilità, si affianca un aspetto qualitativo di chi eventualmente andrebbe ad occupare e vivere certi spazi.

- c) *“L'altezza minima dei locali (altezza-luce dei piani abitabili) per nuove costruzioni o modifiche importanti è di 2.60 ml”*. Questa disposizione vuole impedire la formazione di un piano supplementare oltre a quanto ammesso dalle disposizioni di zona. Le altezze delle zone di utilizzazione, vengono tutte aumentate di 20 cm.

L'altezza minima dei locali unita al n° di piani abitabili stabiliti per le zone di utilizzazione RU2, R2 R2c, R3, R3c e R4 impediscono di fatto la realizzazione del piano in più. Tuttavia, per la zona RC non sono per contro stabiliti il numero di piani abitabili.

- d) *Zona speciale ex aeroporto*. La superficie destinata a contenuti di cui all'art. 43 NAPR (edifici, attrezzature ed impianti per promuovere l'attrattività turistica e culturale della regione⁵) non sono state computate né in termini di posti lavoro, né di abitanti né di posti turismo nel calcolo della contenibilità.

e *Calcolo della contenibilità proposta dal Comune con i parametri corretti*

I calcoli della contenibilità vengono ora rivisti sulla base di quanto precedentemente scritto. In particolare:

- le superfici edificabili sono state verificate tramite sistema informatizzato e corrette poiché in alcuni casi, sono risultate errate;
- la SUL/Ui pari a 54 mq/Ui è ritenuta corretta e pertanto mantenuta tale;

⁵ Da notare che le destinazioni d'uso dei singoli comparti annoverano poi, oltre ai contenuti di cui sopra anche destinazioni abitative

- considerando non lecita una doppia applicazione del GA del PR (a livello particellare e poi ancora su tutte le ZE), l'edificazione principale è stata portata all'85%, così come stabilito dalle NAPR; questo senza considerare altre possibili superfici che potrebbero essere ricavate e senza considerare i bonus introdotti con la revisione del PR, di cui si dirà successivamente;
- si osserva inoltre che la zona speciale ex aerodromo non è stata considerata nel calcolo della contenibilità. Il CdS non ritiene opportuno stimare gli eventuali contenuti che potrebbero sorgere sulla superficie in assenza di una proposta del Comune. Vero è che di fatto, se con il PR in vigore era edificabile unicamente il comparto A, di circa 60'000 mq, a scopi unicamente di carattere pubblico, ora con la proposta si renderebbero edificabili il comparto A e il comparto B con anche contenuti abitativi, per un totale di circa 90'000 mq. La contenibilità andrebbe quindi ulteriormente aumentata delle previsioni per questa zona di non poca rilevanza.

Sulla base di quanto detto, la contenibilità, risulta essere, nel caso più ottimista pari a **21'222 Ui**. Sulla base delle ripartizioni proposte dal Comune tra abitanti, posti lavoro e posti turismo attuali, le unità insediative suddette possono essere distinte tra: 8'898 abitanti, 5'508 posti lavoro e 6'780 posti turismo.

f Dati statistici attuali e previsioni future del Comune di Ascona

Sulla base dei dati statistici più recenti, la popolazione residente nel comune di Ascona è passata dal 1980 al 2010 da 4'722 abitanti a 5'489 (fonte: dati USTAT).

Per gli addetti si è invece passati da 3'065 del 2000 a 3'391 del 2008.

I dati relativi alla capacità ricettiva turistica all'anno 2003 è di 4'128 unità di cui 2'502 letti nel settore alberghiero e 1'626 letti nel settore par alberghiero.

In totale si hanno quindi **13'008 Ui**.

Per quanto riguarda la previsione della crescita della popolazione, il rapporto di pianificazione non riporta alcuna stima.

Tenendo conto dei tassi di crescita della popolazione degli ultimi 10 anni (anni 2000 - 2009) e applicando abbondanzialmente gli stessi per i prossimi 10 anni si assiste ad una leggera crescita della popolazione raggiungendo 6'038 abitanti (incremento del 10%).

Per quanto riguarda gli addetti tenendo conto anche in questo caso dello sviluppo degli ultimi 10 anni, si assiste ad un aumento di circa il 10%. Proiettando, a titolo abbondanziale, la stessa crescita delle attività per i prossimi 20 anni si ottengono 3'730 addetti.

Per quanto riguarda i posti turismo (che comprendono anche le residenze secondarie le quali incidono sulla contenibilità complessiva del comune) si considera una leggera crescita dei posti turismo pari al 5% (dato stimato nell'ambito del PALoc come tasso di crescita complessivo del Locarnese). Tale ipotesi porta a un totale di 4'334 posti turismo.

Sulla base di quanto detto si stima una crescita complessiva della popolazione (abitanti+addetti+posti turismo) che può portare a **14'100 Ui** di cui 6'038 abitanti, 3'391 addetti e 4'128 posti turismo.

Già da questo dato emerge come la contenibilità del PR adottato dal Comune, sulla base delle norme in esame, sia eccessiva; questo senza tener conto dei bonus all'i.o..

Il PR del Comune di Ascona risulta pertanto sovradimensionato.

5.3.2. **Bonus**

Il tema dei bonus merita di essere considerato ed esaminato separatamente.

a) Nel PR in vigore esiste già la possibilità di ottenere dei bonus:

- in caso di realizzazione di strutture alberghiere nelle zone R3, R3C e R4. Il bonus è ammesso per alberghi a 5 stelle (i.o. per PT +10%, i.s. +0.15), alberghi a 4 stelle (i.o. per PT +10%, i.s. +0.1), alberghi da 1 a 3 stelle (i.s. +0.05).
- il Municipio può concedere bonus all'i.s. per edifici di interesse pubblico (ad es. cliniche, case per anziani ed altri istituti con prevalente destinazione pubblica) pari a 0.10 nelle zone R2 e a 0.15 nelle zone R3, R3C e R4.
- tutti i bonus suddetti non sono cumulabili con quelli ammessi per i terreni soggetti a Piano di quartiere (PQ) e possono essere applicati per fondi dell'ordine di m² 1'500 e oltre e per costruzioni con adeguate superfici per le infrastrutture complementari.

b) al fine di appoggiare lo sviluppo del turismo, con la revisione del PR, il Comune propone l'abbuono all'indice di occupazione (vedi pag. 50 e seg. del Rapporto di pianificazione).

"Finora utilizzato in modo differenziato ed 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 anziani, case di cura e simili) godranno di facilitazioni in quasi tutte le zone.[...] 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."

L'art. 11 delle NAPR, infatti, ammette un abbuono del 30% all'i.o. in tutte le zone edificabili ad esclusione della zona nucleo, della zona a destinazione vincolata (alberghiera) e alla zona artigianale.

c) Tale disciplina ha:

- avantutto un effetto di carattere quantitativo: le superfici ammesse, oltre a quelle computate nel calcolo della contenibilità, sono potenzialmente elevate e incontrollabili da un punto di vista quantitativo, non potendo valutare a quanti casi potrebbe trovare concreta applicazione. Il bonus, a fini alberghieri e/o edifici di carattere pubblico, è infatti applicato a tutte le zone edificabili a meno della zona nucleo, alla zona a destinazione vincolata (destinata unicamente a contenuti alberghieri) e alla zona artigianale.

Risulta di fatto non possibile stimare i quantitativi di superficie realizzabile se aggiungiamo ad uno stato già incerto, dovuto all'utilizzo a scopo commerciale e lavorativo dei piani sotterranei e alla possibilità di realizzare il piano in più, anche la facoltà di ottenere dei bonus su tutto il territorio comunale, anche in zone collinari come la zona RU2 addirittura non allacciate alla rete di canalizzazione comunale (vedi cap. 6.1.5.h).

Nei calcoli di contenibilità presentati dal Comune (vedi pag. 48 del Rapporto di pianificazione), è stata ipotizzata un'applicazione del bonus su una superficie edificabile netta minima rispetto a quella totale; ciò senza addurre ad alcun criterio o motivazione. Da osservare che nell'ambito del calcolo del precedente PR la superficie di riferimento a cui era stato applicato il bonus ammontava al 4% della superficie totale per cui era ammesso (ora la superficie sulla quale è possibile ottenere il bonus è maggiore). La stessa, come calcolata nella tabella della contenibilità del Rapporto di pianificazione, sembrerebbe sottostimata.

- È inoltre riscontrabile un secondo effetto, di carattere qualitativo (vedi anche ricorso n. 6): si creerebbero, da un punto di vista urbanistico, irregolarità di tipologia edilizia incontrollabili e disperse, ottenendo un disegno discontinuo e disomogeneo su tutto il territorio comunale.

Sarebbe di fatto possibile realizzare nel medesimo quartiere una tipologia edilizia (R2) di villetta a due piani a scopi unicamente abitativi, anche l'edificio a tre ad utilizzazione mista con dimensioni e altezze differenti. Chiaramente, tali prescrizioni generano un cambio di tipologia edilizia non rispettando uno sviluppo omogeneo e coerente degli insediamenti.

Una tale impostazione è contraria al principio ordinatorio e di separazione delle utilizzazioni della pianificazione (art. 75 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 e l'art. 1 LPT).

Rispetto all'art. 16 NAPR del PR in vigore, che concedeva bonus per strutture alberghiere di vacanza in zona R3, R3C e R4, limitato al 10% dell'i.o. e allo 0.15 all'i.s. (nel caso migliore), l'articolo di norma ora proposto concede un bonus comunque maggiore rispetto a quello in vigore, a tutte le zone di utilizzazione del PR per contenuti alberghieri e per edifici di interesse pubblico e altezze maggiori. Ciò da adito ad innumerevoli eccezioni allo strumento pianificatorio e concorre, oltre a non poter più governare da un punto di vista quantitativo la contenibilità del PR, a creare una dispersione dei contenuti alberghieri su tutto il territorio comunale entrando in conflitto con le zone di utilizzazione alberghiere appositamente dedicate e generando una promiscuità di contenuti.

5.3.3. Canalizzazioni

L'art. 22 LPT e 65 Lst recitano:

“L'autorizzazione è rilasciata solo se:

- a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione; e*
- b. il fondo è urbanizzato.”*

La fascia collinare delle località Moscia e Gabriella, anch'esse oggetto di densificazione con possibilità di bonus in caso di strutture alberghiere e/o di interesse pubblico, non soddisfa i requisiti minimi per essere considerata urbanizzata da un punto di vista delle canalizzazioni.

In base alla documentazione del PR proposto, tali località non sono oggi urbanizzate, o lo sono solo parzialmente, con scarico a lago. Come risulta dal PGS (vedi cap. 6.1.5.h), lo stesso non prevede una soluzione chiara e sostenibile per l'evacuazione delle acque per questi comparti.

In queste condizioni, richiamati gli artt. 22 LPT e 65 Lst, nessun eventuale ampliamento o densificazione di zona edificabile può entrare in considerazione.

5.4. CONCLUSIONE

Riassumendo quanto sopra descritto ed analizzato, il CdS non può approvare la nuova disciplina del PR di Ascona. Le misure che il Comune ha messo in atto per limitare lo sfruttamento incontrollato delle quantità edificatorie messe a disposizione non risultano essere sufficientemente garanti di un controllo quantitativo del dimensionamento del PR e qualitativo di uno sviluppo ordinato degli insediamenti.

Il PR adottato consente complessivamente un insediamento di **21'222 Ui**, senza considerare i bonus e la zona speciale dell'aeroporto, con 7'086 unità insediative in più. In termini di abitanti si ha una riserva di 2'860 abitanti.

A fronte di uno sviluppo della popolazione che vede ad oggi un totale di **13'000 UI** e che in previsione futura potrebbe arrivare (considerando uno sviluppo dei prossimi anni analogo a quello dei 10 anni passati) a **14'100 Ui**, il PR proposto è nettamente sovradimensionato.

In totale si riscontrano **7'122 UI** in più; questo senza tener conto del comparto dell'aeroporto.

Il CdS non può quindi approvare la nuova impostazione proposta dal Comune che vede nell'abolizione dell'i.s. la strada volta a raggiungere l'obiettivo di “non densificare” il proprio territorio comunale.

Il Comune entra inoltre in contrasto con i propri intendimenti di non densificazione concedendo bonus a tutte le zone edificabili al fine di promuovere il turismo. Un tale obiettivo dovrebbe, essere raggiunto valorizzando e promuovendo zone specifiche per questo tipo di funzione, idonee ed adatte, anche da un punto di vista dell'urbanizzazione e degli accessi, ad ospitare attività alberghiere.

Si rende attento il Comune che quello della densificazione e dello sviluppo centripeto è in realtà uno degli obiettivi che la Legge sulla pianificazione del territorio impone. Questo non significa promuovere una densificazione a tutto

campo ma selezionare e sfruttare appieno le riserve di zona edificabile esistenti.

Si ricorda inoltre che, con l'entrata in vigore dal 1° maggio 2014 della nuova Legge sulla pianificazione del territorio e della rispettiva ordinanza, il dimensionamento delle zone edificabili dovrà essere conforme ai dettami dell'art. 30a OPT ovvero:

“La superficie massima di zone edificabili richiesta per abitante e per addetto in equivalente a tempo pieno che un Cantone può far computare in sede di valutazione delle proprie zone per l'abitazione, delle zone miste e di quelle centrali secondo l'articolo 15 capoversi 1 e 2 LPT deve corrispondere al valore calcolato per i Comuni del Cantone. Se il valore relativo a un Comune è più alto di quello raggiunto dalla metà delle unità territoriali comparabili, può essere computato soltanto il valore più basso.”

Sulla base di quanto suddetto, ritenuto quindi la non conformità della nuova disciplina alla Lst e relativo regolamento e dato inoltre il sovradimensionamento del PR, il CdS non approva i nuovi parametri edificatori delle zone di utilizzazione e non approva gli artt. 5, 11 delle NAPR. Al posto dell'art. 11 rimane in vigore l'art. 16 delle NAPR (PR 89). Il CdS modifica pertanto gli articoli delle zone di utilizzazione così come riportato al cap. 6.7..

Nel merito delle destinazioni d'uso si rimanda al cap. 6.2.1.

5.5. COMPENDIO SULLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

L'art. 31 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 sancisce l'obbligo da parte dei Comuni di elaborare un Compendio dello stato dell'urbanizzazione comprendente un rilievo delle parti della zona edificabile che sono pronte per l'edificazione o che lo saranno entro breve tempo e il rilievo delle riserve di utilizzazione del comprensorio già ampiamente edificato.

L'utilità del Compendio dello stato dell'urbanizzazione è duplice:

- da una parte esso fornisce importanti dati statistici sulla pianificazione e sull'uso del territorio cantonale;
- dall'altra, esso costituisce uno dei documenti di base per l'allestimento o la revisione dei Piani regolatori comunali (vedi art. 47 OPT e art. 7 RLALPT).

L'art. 31 OPT istituisce due distinte componenti del Compendio dello stato dell'urbanizzazione:

- il rilievo delle parti della zona edificabile non ancora edificate (cpv. 2);
- il rilievo delle riserve d'utilizzazione del comprensorio già edificato in ampia misura (cpv. 3).

Il Compendio dello stato dell'urbanizzazione del Comune di Ascona è stato aggiornato al novembre 2008.

Dalla tabella relativa al compendio risulta che i terreni già edificati in ampia misura copre l'82.2% dei terreni edificabili. Ciò significherebbe che sul territorio comunale non vi sia un'abbondante disponibilità di terreni liberi. Il Comune registra 17.80% di terreni non edificati di cui il 13% equipaggiati e senza particolari problemi e il 4.80% non completamente equipaggiati o problematici.

Il Comune considera il termine "edificato" come "utilizzato"; non è stata effettuata tuttavia un'analisi del grado di occupazione dei singoli fondi, il che porterebbe ad una rivalutazione del grado di edificazione dei comparti.

Il CdS ricorda che il compendio sullo stato dell'urbanizzazione dovrà essere costantemente aggiornato in base allo sviluppo edilizio del Comune.

6. OSSERVAZIONI SULLE SINGOLE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE

6.1. PIANO DEL PAESAGGIO

6.1.1. Zona forestale

Il Piano generale di accertamento dell'area forestale a confine con le zone edificabili è stato approvato con decisione n° 40.2006 del 22 agosto 2006.

Nella presente risoluzione governativa, sono inoltre stati integrati i seguenti incarti di dissodamento:

- incarto n. 3814 coordinato con la domanda di costruzione n. 63935 per la quale è stata rilasciata licenza edilizia il 23 dicembre 2008 dall'autorità comunale (fmn 2652 e 2991);
- incarto n. 3835 del 7 ottobre 2009 relativo al fmn 1641;

- incarto n. 3874 del 21 dicembre 2010 relativo al fmn 738;
- incarto n. 3321 del 22 ottobre 2011 relativo al fmn 894;
- incarto n. 3429 del 19 maggio 2014 relativo al fmn 1300.

Sulla base dei piani e dei documenti qui elencati, il CdS ha quindi provveduto ad inserire graficamente con idonea simbologia, nel Piano delle zone il limite del bosco a contatto con la zona edificabile e ad adeguare di conseguenza l'estensione dell'area forestale. A questo riguardo, lo scrivente Consiglio rileva che, oltre ai mappali oggetto delle procedure di dissodamento summenzionate (fmn 2652, 2991, 1641, 738, 894 e 1300), in diversi punti la superficie boschiva non è stata ripresa in modo corretto.

In particolare, a seguito dell'inserimento del limite del bosco, si evidenziano alcune superfici a cui non è stata assegnata una destinazione d'uso, quali: parti dei fmn 894, 1032, 1188, 1240, 2398, 2652 e 2991 (vedi Allegato 1) che non risultano più essere parte della zona forestale.

Il Comune dovrà, mediante variante di PR, attribuire a tali superfici la destinazione d'uso più idonea.

Parallelamente il CdS osserva che in corrispondenza di diverse infrastrutture viarie già esistenti e di alcune zone per scopi pubblici, non è stato fatto l'accertamento puntuale a contatto con la zona edificabile. Il CdS ordina pertanto alla competente Sezione forestale di procedere immediatamente all'accertamento del bosco a contatto con la zona edificabile per le seguenti opere:

- strada ad uso prevalentemente pedonale sul fmn 1191;
- strada ad uso prevalentemente pedonale sul fmn 1364;
- strada ad uso prevalentemente pedonale lungo il mappale 2071;
- strada di servizio lungo il mappale 2065;
- AP 8.6 (Golf) sul fmn 738;
- AP 8.4 (Tiro) sui fmn 982 e 1247.

6.1.2. Zona agricola

a Aspetti formali

Il Comune ha riportato nel Piano del paesaggio la zona agricola.

Si ricorda che in base alla scheda P8 – Territorio agricolo del PD:

- a. i comuni interessati dalle SAC procedono all'adeguamento dei loro PR riprendendo e precisando, nella loro zona agricola, le SAC (le SAC, riportate indicativamente nella Carta di base, sono derivabili dalla Carta delle idoneità agricole dei suoli del Cantone in scala 1:5'000);
- b. nel caso di colture coperte che superano i 5'000 m², precisano e consolidano nei rispettivi PR le zone agricole attrezzate per le colture al coperto, applicando i criteri pianificatori di cui al punto 3.2.a; adottano inoltre le misure necessarie a evitare la tesaurizzazione del suolo.

Nel caso del Comune di Ascona, la superficie agricola, oltre a delle piccole superfici in collina, è ubicata sul delta della Maggia. Trattasi in questo caso di area agricola di indiscussa qualità e inserita a PD in qualità di Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC). Infatti, tutte le superfici agricole del comparto lungo il fiume Maggia, catalogate nel catasto delle idoneità agricole molto idonee o idonee alla campicoltura e alla viticoltura, devono essere inserite nelle rappresentazioni grafiche del Piano del paesaggio e del Piano delle zone come superfici per l'avvicendamento colturale (SAC). Tale indicazione di ripresa delle rappresentazioni grafiche a PR in qualità di SAC è pure citata nel "Rapporto di pianificazione" al capitolo 1.2 (pagine 9 e 10), nonché nel Messaggio Municipale n. 8 del 18 marzo 2008. Trattasi, quindi con tutta probabilità di un errore grafico.

Date queste premesse il CdS ritiene di inserire nel Piano del paesaggio in zona agricola SAC, la superficie agricola sul delta.

Il Piano del paesaggio riporta, inoltre, un vincolo di "limite dell'area viticola" in cui all'interno della zona agricola è precisata l'area prevista per la coltivazione a vigna (vedi pag. 88, Rapporto di pianificazione). Si ricorda che, da giurisprudenza, la coltivazione a vigna è ammessa anche in zona SAC.

Si osserva che secondo le idoneità viticole (vedi allegato) solo il mappale 3001 RFD Ascona fa parte dell'area prevista come viticola ed è già vitato. Le altre superfici segnalate all'interno del "limite dell'area viticola" non fanno parte delle zone idonee alla viticoltura e per l'ottenimento di una licenza edilizia di un impianto di vigneto sono in ogni caso soggette a procedura di una domanda di costruzione fuori zona, che comportano il rispetto della Legge sulla pianificazione del territorio e l'applicazione della procedura per i vigneti in zona SAC.

Allorquando l'intenzione del Comune fosse tuttavia quella di consentire l'impianto di vigneti solo nelle zone indicate nel PR e non su altre superfici, il Comune avrebbe dovuto, da un profilo normativo, porre un divieto di impianti vignati nelle zone agricole in cui non si vuole ammettere questo tipo di coltivazione.

Si osserva, inoltre che al limite previsti nei piani grafici non corrisponde alcuna disciplina nelle NAPR.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva il "limite dell'area viticola" rappresentato nel Piano del paesaggio.

***b* Compenso agricolo**

Ritenuta l'importanza di considerare gli aspetti legati della Legge sulla conservazione del territorio agricolo, ricordiamo a titolo generale che ogni diminuzione di aree agricole sottostanno alle regole della compensazione che di principio deve essere reale e avvenire localmente con aree di pari estensione e qualità agronomica nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale e di protezione della natura e del paesaggio (art. 7 e 8 LTagr). Se la compensazione reale non fosse possibile, o solo parzialmente, per la compensazione pecuniaria, stabilita dal Consiglio di Stato, verrà chiesto un contributo da un minimo di 25 ad un massimo di 75 volte il valore di reddito agricolo del fondo da compensare (art. 9 e 10 LTagr).

Come riportato in sede di Esame preliminare, nella lettera del 17 dicembre 1996 della Sezione della pianificazione urbanistica al pianificatore arch. Pisoni

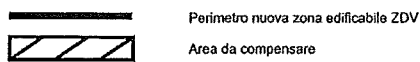
(ed inviata in copia al Municipio), è stato trasmesso un complemento informativo all'esame preliminare del Dipartimento del 22 dicembre 1995, nella quale è stata allestita una proposta dettagliata di compenso agricolo (vedi immagine qui sotto riportata) per la perdita di territorio agricolo (dopo il consolidamento pianificatorio dell'assetto assunto dall'albergo Castello del Sole e dopo la trasformazione e la formazione di un nuovo accesso), conformemente alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr).

PR ASCONA VARIANTE ZDV AI SALEGGI - COMPENSAZIONE AGRICOLA

PAG. 1

ALLEGATO 1

PIANO: SUPERFICI SOGGETTE A COMPENSAZIONE



PR ASCONA VARIANTE ZDV AI SALEGGI - COMPENSAZIONE AGRICOLA

PAG. 2



In conformità agli art. 8-13 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) del 19 dicembre 1989 il Municipio di Ascona ha effettuato il calcolo del compenso agricolo (contributo pecuniario sostitutivo) per la sottrazione di aree agricole a favore di zone edificabili.

Tale compenso è stato oggetto di verifica da parte del CdS che si è espresso con preavviso vincolante n. 2748 del 7 giugno 2006 stabilendo il compenso pecuniario come riportato nella tabella seguente:

	Località	Particella	A	B	C	Contributo parziale AxBxC
			Superficie mq	Valore di reddito agricolo fr./mq	Coefficien te art. 3 RLTAgr	
Riduzioni	Saleggi	2270	12'420.00	0.49	65	397'192
		3007				
		2988	1'424.00	0.49	65	45'540
		913	135.00	0.492	65	4'317
Tot. riduzioni			13'979.00			
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						447'048

A tutt'oggi il compenso agricolo pecuniario sostitutivo, ai sensi dell'art. 10 della LTagr non è ancora stato versato.

Il Consiglio Comunale non ha però stanziato il credito per il compenso della Zona a destinazione vincolata, oggetto di preavviso vincolante n. 2748 del 7 giugno 2006, pari a 447'048 Fr come invece avrebbe dovuto fare, parallelamente all'adozione della zona ZDV nei limiti qui proposti.

Questo significa che il Comune non ha, in questo caso, dato seguito alle prescrizioni richieste in termini di riduzione della zona agricola.

Il Comune di Ascona, in data 23 luglio 2008, ha chiesto un altro Preavviso vincolante per il calcolo del compenso agricolo per i fmn 959, 960 e 2298 per la nuova zona residenziale R2. Tale compenso è stato oggetto di verifica da parte del CdS che si è espresso con preavviso vincolante n. 5000 del 30 settembre 2008 stabilendo il compenso a 432'849 Fr.

Nella seduta del Consiglio Comunale del 18 marzo 2008 è stato votato un credito per il compenso agricolo sino al massimo di 432'849 Fr. esplicitamente votato ai fini del compenso per l'estensione della zona edificabile R2 in località Saleggi e quindi non per la ZDV.

La zona edificabile oggetto del presente compenso è stata successivamente oggetto di referendum popolare, contro l'estensione della zona edificabile sul delta della Maggia, del giugno 2012.

6.1.3. Zone di protezione del paesaggio

Il Comune propone due tipi di zone di protezione della natura e del paesaggio: una di importanza cantonale e una di importanza locale.

a *Zone di protezione della natura di importanza cantonale o federale*

Il Comune individua una zona di protezione della natura e del paesaggio, costituita dall'oggetto 1806 dell'inventario federale; graficamente la stessa è rappresentata con un perimetro e disciplinata dall'art. 22 cpv 1 delle NAPR.

Il Comune individua e rappresenta nel Piano del Paesaggio, tre zone di protezione della natura – ZPN, sempre di interesse sovracomunale, disciplinate dall'art. 22 cpv 2 delle NAPR, quali:

- ZPN1 – Foce della Maggia,
- ZPN2 – Balladrüm,
- ZPN3 – Comparto C aeroporto.

La prima zona (ZPN1), concerne le superfici della Riserva naturale della foce della Maggia per la quale l'Ufficio della natura e del paesaggio sta attualmente elaborando un Decreto di protezione ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura. Il Comune propone, oltre alla zona di protezione cantonale anche una zona di protezione locale (ZPNL1) adiacente alla stessa.

La non conformità tra la zona di protezione proposta dal Comune e il perimetro della zona nucleo del Decreto di protezione impone un coordinamento affinché i vincoli che interessano queste superfici siano contenuti e corretti.

Il CdS non può approvare la ZPN1 e sospende la decisione in corrispondenza del perimetro della riserva naturale (vedi Allegato 2) in attesa che il Cantone concluda la procedura relativa al Decreto di protezione.

La seconda zona di protezione (ZPN2) riguarda il sito di riproduzione degli anfibî d'importanza nazionale n. TI127 Belladrum.

Il perimetro della zona di protezione proposto non corrisponde al perimetro inventariato del sito di riproduzioni d'anfibî di importanza nazionale.

Si osserva inoltre che l'utilizzazione agricola indicata nel Piano del paesaggio all'interno della ZPN2 risulta in contrasto con il biotopo oggetto di tutela.

Anche in questo caso l'Autorità cantonale dovrà elaborare un Decreto di protezione ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura. In tale ambito il perimetro esatto dell'oggetto inventariato potrà essere precisato.

Per queste ragioni il CdS non approva la ZPN2 e sospende la decisione in corrispondenza del perimetro inventariato del sito di riproduzioni d'anfibî di importanza nazionale (vedi Allegato 2).

La terza zona di protezione (ZPN3) riguarda il prato e pascolo secco con i requisiti dell'inventario federale, da considerare almeno di importanza cantonale. Anche in questo caso il perimetro proposto dal Comune non corrisponde al perimetro dell'oggetto inventariato.

Tale oggetto, è stato inizialmente cartografato già a fine anni '80 dal Cantone, nell'ambito dell'inventario federale dei prati e pascoli secchi di importanza nazionale; a fine anni '90, è stato rilevato con i requisiti quale possibile biotopo di importanza nazionale. Il Cantone ha però ritenuto che tale estensione non fosse coerente con la realtà ed ha chiesto alla Confederazione di sospendere l'oggetto dall'inventario federale in attesa di una rivalutazione (richiesta che la Confederazione ha accolto con la decisione sull'Ordinanza sui prati secchi del 13 gennaio 2010). Nel frattempo la tutela delle parti più importanti e sicuramente meritevoli del biotopo è stata prevista dal Piano regolatore, già in vigore: tutela integrale del prato secco inventariato dalla Confederazione nel comparto C e la tutela di almeno 10'000 m² nel comparto B (Zona speciale aeroporto attualmente in vigore e approvata in gennaio 2001). Nel maggio del 2013 il Cantone ha nuovamente analizzato la situazione del prato secco secondo e i requisiti dell'inventario federale e ha appurato un perimetro ridotto rispetto alla superficie rilevata dalla Confederazione. Tale prato secco, fintanto

che la Confederazione non deciderà sull'inserimento nell'inventario federale, è quindi da considerare perlomeno di importanza cantonale e pertanto lo stesso deve essere protetto tramite decreto di protezione.

Il perimetro del prato secco e le norme di PR proposte che interessano le superfici in cui vi è l'oggetto inventariato, non permettono un' adeguata tutela del biotopo inventariato.

Attualmente l'autorità cantonale ha avviato l'elaborazione e la procedura di istituzione del decreto di protezione (il quale definirà l'esatto perimetro di protezione e le relative regole d'uso e gestione) e, sentiti gli attori interessati, potrà poi essere approvato dal CdS. Il Piano regolatore dovrà riprendere il perimetro del Decreto adeguandosi di conseguenza.

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva la ZPN3 e sospende la decisione in corrispondenza del perimetro dell'oggetto inventariato (vedi Allegato 2).

b Zone di protezione della natura di importanza locale

Il Comune individua anche quattro zone di protezione della natura di interesse locale, quali:

- ZPNL1 – Rive lago sul delta,
- ZPNL2 – Rive di San Michele,
- ZPNL3 – Riale della Brima,
- ZPNL4 – Parco naturale e archeologico del Balladrüm.

Le zone di protezione della natura di importanza locale sono approvate così come proposte dal Comune.

6.1.4. Beni naturali protetti

Il Comune ha elaborato lo "Studio delle componenti naturali" (Dionea, giugno 2003). Nello studio sono stati correttamente rilevati i diversi ambienti naturali e gli elementi naturali e paesaggistici degni di protezione. Tuttavia, il Piano del paesaggio ha ripreso e vincolato a PR una minima parte di tali elementi da proteggere, senza alcuna giustificazione.

Il CdS ordina pertanto al Comune di completare il lavoro parzialmente eseguito, elaborando una variante di PR che inserisca nelle rappresentazioni grafiche e nelle NAPR i beni naturali protetti compresi nello studio elaborato.

6.1.5. Beni culturali protetti

a In generale

Il borgo di Ascona ha origini antiche: abitato fin dall'epoca preistorica (ritrovamenti nell'area del castello di San Michele), il "pagus" asconese si estendeva dal corso della Maggia fino al torrente Crodolo, che segnava il confine con Brissago. Il castelliere (struttura abitativa protetta) del Balladrüm, situato sulla montagna tra Moscia e Arcegnò, serviva probabilmente da rifugio alle popolazioni di tutta la vasta regione fin dall'età del bronzo, mentre l'abitato aveva un

proprio castelliere sul promontorio roccioso dove fu poi edificato il castello di San Michele. In età altomedievale e medievale si è verificato un maggior sviluppo del centro di Ascona, grazie alla protezione offerta dal castello di San Michele e alla costruzione del nuovo castello dei Ghirigioni, al limite settentrionale del paese. Tra questi due poli, ancora oggi ben evidenti, si è sviluppato nel corso dei secoli, il nucleo del paese, tutto volto verso il lago.

Tra Quattro e Cinquecento si afferma la piccola borghesia (commerci lacuali; l'agricoltura; allevamento): l'abitato, protetto dai suoi castelli, si sviluppa gradatamente. Nel XVII-XVIII sec. scompaiono molte case medievali per un intenso rinnovamento edilizio delle famiglie che trassero maggiori benefici dall'emigrazione: risalgono a questo periodo molte case a corte, simili a quelle del centro di Locarno. Nell'Ottocento si impone il modello della villa aperta con corte o giardino frontale: è una tipologia scomparsa senza lasciare grandi tracce nell'odierno rinnovamento, se non per qualche decorazione di soffitti in stile neogotico o ibrido.

Nei primi decenni del XX sec. ebbe particolare importanza la comunità naturalista del Monte Verità fondata da Henri Oedenkoven e Ida Hofman, che promosse una rivalutazione dell'ambiente naturale e favorì la diffusione dei movimenti architettonici e artistici d'avanguardia. Già negli anni Venti e Trenta si ebbero importanti testimonianze di architettura razionalista (Teatro San Martino, Albergo Monte Verità, Casa Schulthess, Casa Oppenheimer) e poi, negli anni Sessanta, la Villa Tuia di Richard Neutra e Casa Koerfer realizzata da Marcel Breuer.

b Beni culturali d'interesse cantonale

Negli ultimi anni il DT, per tramite dell'ufficio preposto, ha trasmesso al Comune l'elenco dei beni culturali cantonali (si vedano l'esame preliminare del 2003; lettera UBC a Fondazione Monte Verità 30 aprile 2003; lettera a Fondazione Eranos del 9 febbraio 2007; e-mail al Municipio del 27 novembre 2007) che tuttavia non sono state interamente prese in considerazione dal Comune nell'allestimento della revisione del PR.

Beni culturali cantonali in vigore: conferme e estensioni della tutela

Il CdS conferma le attuali tutele cantonali in vigore, con le estensioni e le osservazioni di dettaglio contenute nella tabella allegata (vedi tabella *Beni culturali protetti e degni di protezione*):

- Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, mapp. 145
- Oratorio dei Santi Fabiano e Sebastiano, mapp. 268
- Casa Serodine, mapp. 151
- Ruederi del castello di San Michele, mapp. 1161: sono da considerarsi protetti anche i mapp. 2997 e 1164
- Ruederi del castello dei Ghirigioni, mapp. 341, 342, 343, 346, 1720: comprendente muri, sostruzioni e portali del castello medievale
- Due archi e stemma affrescato dell'antica casa della famiglia Duno, mapp. 28: si propone di estendere la tutela al portico.
- Collegio Papio, chiesa di Santa Maria della Misericordia e mura dell'antico borgo, mapp. 255: si propone di estendere la tutela a tutto il complesso

comprendente anche il giardino del collegio con i suoi muri, il berceau e la cappella di San Carlo.

- Chiesa di San Michele, mapp. 1164: si specifica che la tutela comprende anche la scalinata
- Chiesa e cappella della Madonna della Fontana, mapp. 981: si specifica che la tutela comprende anche la scalinata
- Oratorio di San Materno, mapp. 2394
- Rudereri di mura preistoriche (Balladrum), mapp. 1247
- Teatro San Materno, mapp. 991

Abrogazioni della tutela cantonale LBC

In sede di esame preliminare, il DT aveva invitato il Municipio a procedere all'abrogazione delle seguenti tutele cantonali, proponendo al contempo al Comune di istituire la tutela locale dei seguenti manufatti:

- Portale in via del Borgo, mapp. 185
- Arco sopra via delle Fortezze, mapp. 37
- 4 sale in Casa Borromeo, mapp. 242
- Soffitti di Casa Tamaro, mapp. 321

Il Comune non ha preso in considerazione tali proposte e ha inserito nella lista dei beni culturali cantonali tali oggetti.

Il CdS approva gli oggetti sopra elencati in qualità di beni culturali di interesse cantonale.

Come detto in sede di EP, si invita il Comune, nell'ambito di una prossima variante di PR, ripensare alla tutela dei suddetti beni culturali e inserirli tra quelli di interesse locale.

Inoltre, a seguito delle verifiche eseguite durante un recente sopralluogo, la Commissione dei beni culturali (CBC) ha proposto di abrogare la tutela parziale della Casa degli Angeli. Attualmente è infatti protetta la decorazione a graffito sulle facciate di una parte dell'edificio (solamente mapp. 355 – si vedano osservazioni nella tabella allegata).

Anche in questo caso si conferma la tutela cantonale suddetta e si invita il Municipio ad istituire una protezione locale dei prospetti e del tetto di tutta la casa, compresa la torretta (mapp. 355, 356, 357) nell'ambito di una prossima variante di PR.

Nuove proposte di beni culturali cantonali

Conformemente all'art. 20 cpv. 3 della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), l'Autorità cantonale ha la facoltà di istituire, nel contesto della decisione d'approvazione del PR, un vincolo di protezione quale bene culturale d'interesse cantonale.

Come già annunciato in sede di esame preliminare, il CdS intende, mediante la presente procedura, formalizzare la tutela cantonale di alcuni edifici "del moderno" nell'ambito di questa decisione sulla revisione di PR.

Diritto di essere sentito sulle nuove proposte

Con lettera 30 maggio 2012 (data successiva all'adozione del PR), il Dipartimento del territorio aveva inviato l'opuscolo "La tutela del Moderno nel Cantone Ticino" e la specifica scheda degli edifici ai singoli proprietari, per offrire informazioni complete sui passi intrapresi dallo Stato per identificare gli edifici e i manufatti meritevoli di tutela in quanto beni culturali riconosciuti di interesse cantonale, ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

A tale riguardo, nell'ambito della presente procedura, con lettere del settembre 2014, è stata conferita facoltà di presentare le proprie osservazioni su questa intenzione di modifica degli atti di PR ai singoli proprietari e al Municipio, trasmettendo loro la seguente documentazione:

1. l'estratto della proposta di Norma di attuazione del Piano regolatore (NAPR) atta a disciplinare il vincolo di tutela;
2. la proposta di perimetro di rispetto del bene culturale e
3. la scheda specifica dell'edificio che descrive motivi, obiettivi ed effetti della tutela.

Tale procedura è stata eseguita per i seguenti oggetti:

- *Casa Chiara-Oppenheimer, mapp. 1550 e 2942*

Per l'edificio in oggetto il Comune non ha proposto alcuna tutela in qualità di bene culturale locale.

Il progetto per la costruzione di Villa Chiara viene commissionato a Weidemyer nel 1934 da Clemens Oppenheimer, mentre la sua realizzazione avvenne l'anno seguente. L'edificio sorge su un pianoro che domina il lago e le isole di Brissago, ricavato grazie a importanti sbancamenti di roccia e sostenuto da un alto muro verso il lago.

Villa Chiara rappresenta l'unico edificio di Weidemyer che può ancora oggi vantare la condizione di integrità. Per questo motivo è una testimonianza particolarmente preziosa della piena adesione dell'architetto tedesco al linguaggio Moderno.

Il progetto architettonico per la famiglia Oppenheimer ha determinato in primo luogo una riconfigurazione paesaggistica del sito, dove la "villa" e la "torre" divengono elementi che completano le opere di terrazzamento, di giardinaggio e di percorribilità degli spazi interni. Le sistemazioni esterne sono dunque parti fondamentali del progetto e strutturano l'intervento; in particolare la grande terrazza, disegnata e definita sia da strutture edificate che da elementi naturali. La casa stessa diviene parte della terrazza disegnata, inserendosi armonicamente all'interno del paesaggio grazie anche ad accorgimenti architettonici per nulla invasivi come l'arrotondamento degli angoli. (Reichlin 2001, p 110).

Nonostante le iniziali perplessità dei committenti, Weidemyer riesce a convincerli della necessità di un tetto piano per la villa, in modo che l'architettura possa integrarsi completamente nell'ambiente naturale, senza sconvolgerlo. La costruzione su di un unico livello contribuisce a rendere l'effetto lineare della terrazza, dalla quale si può ammirare il lago.

"Il legame armonico fra il terreno e l'edificio. Il disegno del giardino e la piscina esterna situata davanti alle camere. La suddivisione degli spazi verdi le mimo-

se, le camelie e i giovani eucaliptus, accompagnano lo sguardo attraverso tutto il giardino fino al lago e alle montagne” (in Maurer-Tedeschi 2001, p. 270, iscrizione a tergo di una foto d'epoca).

A seguito della lettera del 1° settembre 2014, le proprietarie dei fondi hanno fatto pervenire le loro osservazioni in merito alla tutela del bene culturale di interesse cantonale.

La Sig.ra Sonja Rasmussen Oppeheimer, con lettera 1° ottobre 2014, ha richiesto alcune delucidazioni in merito al vincolo di tutela, quali: limitazione degli interventi edilizi sulla struttura, obbligo di manutenzione sistematica, questione dell'indennità espropriativa, perimetro di protezione.

Con lettera 10 ottobre 2014 è stata data risposta alle questioni sollevate dalla proprietaria.

La Sig.ra Helga Sonanini-Reinhard, con lettera 14 ottobre 2014, contesta fermamente il vincolo di tutela ritenuto che la proprietaria si sta adoperando ad eseguire un progetto di ristrutturazione dello stabile.

Il CdS ritiene comunque di confermare il vincolo di tutela cantonale in quanto la qualità e il valore storico e culturale dell'edificio è tale da giustificare la tutela e le argomentazioni della Signora Sonanini-Reinhard non sono tali da far recedere il governo da tale volontà.

- *Casa Koerfer, edificio accessorio con piscina e giardino, mapp. 1254*

L'edificio è stato proposto dal Comune quale bene culturale di interesse locale.

La casa di vacanza, sita su un esteso terreno terrazzato sulla collina di Moscia, fu commissionata all'architetto Marcel Breuer nel 1963 dall'industriale e collezionista d'arte tedesco Jacques Koerfer (*1902, †1990), residente dagli anni '30 a Berna. Progettata in collaborazione con Herbert Beckhard, fu realizzata tra il 1964 e il 1966 e completata dall'allestimento del giardino e dalla costruzione di una piscina coperta separata nel 1967. Consulente per l'ingegneria fu Bene Meyer, per l'illuminazione Edison Price, la direzione lavori fu affidata a Rudolph Frank, mentre il giardino fu ideato dall'architetto paesagista tedesco Roland Weber (*1909, †1997).

Come detto, casa Koerfer di Ascona è stata progettata per una facoltosa clientela di collezionisti d'arte da uno dei più conosciuti insegnanti del Bauhaus e in seguito associato di Walter Gropius in America. Spazi, superfici parietali, mobili sono così pensati per accogliere opere d'arte. Essa presenta una disposizione degli spazi ampia e organizzata, in modo che a ciascuno degli ambienti interni corrisponda un'area esterna separata.

L'edificio “ha per tema il bosco in cui è immerso, e il paesaggio che davanti si apre. Non solo perché taluni degli alberi che lo circondano si insinuano nelle sue strutture, ma in quanto sono questi elementi naturali che partecipano alla definizione degli spazi interni: in particolare nella lunga vetrata che collega tra loro i diversi luoghi interni di soggiorno. L'organico dell'esterno e la geometria dei volumi non si fondono però, rimangono tra loro confrontati in un radicale rapporto dialettico” (Guida dell'architettura svizzera 1920-1995, 1996, p. 238). Per la qualità, coerenza formale, unicità la casa il suo contesto sono senz'altro meritevoli di attenzione.

Con lettera del 1° settembre 2014 viene trasmessa al proprietario del fondo la proposta di vincolo di tutela di Casa Koerfer in qualità di bene culturale di interesse cantonale, lettera comprensiva di: estratto della Norma di attuazione, proposta di perimetro di rispetto del bene culturale, scheda specifica dell'edificio di Casa Koerfer che descrive motivi, obiettivi ed effetti della tutela.

In data 5 dicembre 2014, il qui proprietario del fondo ha fatto pervenire le proprie osservazioni.

Il proprietario sostiene che nuovamente, nonostante la documentazione, non sia chiara l'effettiva restrizione della proprietà che egli stesso subirebbe.

Il contenuto della scheda UBC non consentirebbe, a suo giudizio, di definire l'effettiva estensione del vincolo sia per quanto attiene gli edifici protetti sia con riferimento alla delimitazione del perimetro di rispetto.

Il proprietario ritiene quindi che debba essere prima definito in maniera più precisa:

1. la tutela degli edifici; ovvero precisare quali edifici, dei tre oggi presenti, sono sottoposti a tutela. In questo senso la casa del custode non ha alcun legame né risulta relazionata con il progetto della villa;
2. la tutela degli interni; non è chiaro cosa esattamente il vincolo andrebbe a tutelare. Il proprietario osserva anche che alcune componenti dell'arredo (cucine, bagni) sono state oggetto di sostituzione e lo dovranno essere anche in passato. Pur comprendendo l'esistenza di un interesse determinato dall'opportunità di salvaguardare le componenti originali dell'abitazione, egli ritiene non vi sia un interesse pubblico che giustifichi il mantenimento di una misura tanto incisiva. Il proprietario conferma quindi la richiesta che il vincolo venga circoscritto e limitato all'aspetto esterno dell'edificio.
3. Il perimetro di rispetto; essendo tutta la proprietà assoggettata al perimetro di rispetto, le possibilità di sfruttamento verrebbero fortemente limitate. Date le caratteristiche del fondo (pendenza, fitta vegetazione) un perimetro di rispetto di tale portata è ritenuto eccessivo e sproporzionato. Il proprietario chiede che il perimetro di rispetto venga ridotto escludendo la fascia inferiore della proprietà (Allegato F alle osservazioni).

Qui di seguito vengono trattate le censure sollevate in merito al bene culturale di interesse cantonale.

1. Come precisato nelle NAPR la tutela è imposta per la Casa Koerfer, l'edificio accessorio con piscina e il giardino nella loro globalità e in tutte le loro componenti. In questo senso si precisa che la casa del custode, così come la strada d'accesso alla villa non sono assoggettati a tutela.
2. Nel merito della portata del vincolo, il proprietario di un bene culturale protetto ha l'obbligo di mantenerlo in buono stato e di conservarlo nella sua sostanza riconosciuta. Egli è tenuto a vigilare sullo stato di conservazione dell'edificio segnalando tempestivamente all'Ufficio dei beni culturali (UBC) la natura e la causa di eventuali danni prendendo, se necessario, adeguate misure provvisorie urgenti.

Ogni esigenza di intervento sul monumento, dalla semplice manutenzione a lavori più complessi legati a uno specifico progetto di restauro, deve essere preliminarmente discussa con il competente organo di vigilanza (UBC). Il proprietario è quindi tenuto, prima dell'elaborazione di studi e progetti, a prendere contatto con l'UBC (Servizio monumenti) per una comune verifica delle problematiche e per procedere con la pratica conformemente alle indicazioni che riceverà.

Nessun lavoro, anche di semplice manutenzione, può essere eseguito senza l'autorizzazione dell'UBC che si pronuncerà sulla base di una documentazione commisurata alla portata dei previsti interventi. Anche nella fase esecutiva dei lavori il proprietario e, rispettivamente, i vari operatori coinvolti sono tenuti a seguire le indicazioni espresse dall'UBC.

Ogni intervento deve essere mirato al mantenimento della qualità architettonica originale del bene culturale (volume, spazi, planimetria, collegamenti, percorsi, eccetera) e alla rispettosa conservazione materiale dei suoi elementi costitutivi compresi gli arredi e le opere artistiche stabilmente legati alla costruzione. Quando un restauro conservativo e integrativo dell'esistente non è possibile, si possono prevedere mirati lavori di ripristino prendendo come riferimento di base la situazione originale. Nuovi interventi su parti precedentemente alterate devono tendere, in linea di principio e compatibilmente con la natura delle modifiche intervenute, verso il recupero della sostanza originale. Aggiunte nocive o improprie devono, nel limite del possibile, essere rimosse restituendo leggibilità e qualità al monumento.

Problemi tecnici e costruttivi originali sono da accogliere come fattori storici o da storicizzarsi e vanno risolti, in linea di principio, nell'ambito di un approccio e di un intervento conservativo limitando in ogni caso i danni causati dal degrado. Anche i sistemi impiantistici originali (come i corpi riscaldanti, i bagni, le cucine, eccetera) devono essere attentamente valutati prima di procedere ad eventuali sostituzioni. Queste ultime, se indispensabili, dovranno comunque tener conto delle peculiarità degli elementi primitivi, compresa la loro relazione con il contesto monumentale nel quale erano inseriti.

Interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili non devono pregiudicare la qualità architettonica del monumento né intaccare la sostanza monumentale. Lo stesso vale per l'eventuale inserimento di elementi estranei al progetto originale, ma necessari all'utilizzo dell'edificio (come nuovi impianti, cablaggi, eccetera).

Per il miglioramento della protezione termica possono essere accordate delle deroghe alle esigenze in materia (v. art. 5 del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008) nella misura in cui il bene culturale viene meglio salvaguardato.

Per i necessari lavori di manutenzione regolare e restauro il proprietario dell'immobile tutelato ha la possibilità di beneficiare di un sussidio cantonale secondo i disposti di legge in materia (LBC, RLBC). Ogni richiesta in tal senso deve essere presentata all'UBC prima di qualsiasi lavoro e accompagnata dai necessari documenti. Il Cantone si pronuncerà tenendo conto,

tra l'altro, delle disponibilità a piano finanziario. Anche il Comune sul cui territorio sorge il bene culturale è tenuto a partecipare alle spese salvo che non vi provvedano altri enti locali.

Le spese sostenute dal proprietario per la manutenzione e il restauro dell'immobile tutelato possono essere dedotte nella dichiarazione fiscale.

3. Per quanto riguarda il perimetro di rispetto, il cui obiettivo è quello di controllare gli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, isolati e rialzati, rispetto agli altri edifici posti nelle vicinanze, e ai margini del bosco. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica dell'edificio principale e di quello accessorio, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, terrazzamenti, percorsi pedonali e veicolari, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (volumetrie, aperture, tinteggi) degli edifici esistenti a occidente.

Ciò non significa penalizzare il proprietario in termini di possibilità edificatorie. Il fondo rimane attribuito alla zona edificabile RU2 e sottoposta ai parametri edificatori della stessa. Eventuali nuovi volumi dovranno però essere rispettosi della presenza del bene culturale ed essere quindi ubicati e progettati in modo tale da non compromettere l'opera tutelata.

La sua estensione è stata stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione degli edifici protetti, per la conservazione del loro significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude verso settentrione, meridione e oriente le aree immediatamente adiacenti agli edifici, oggi utilizzate come giardino e limitate dalle strade comunali (via G. Madonna e via Ludwig) e dal ruscello, mentre verso occidente include il settore dell'area edificabile a contatto con il giardino della villa protetta. La proposta del ricorrente (Allegato F alle osservazioni) comprende una superficie troppo ristretta e non consente di tener conto di una superficie sufficientemente ampia per il rispetto del bene culturale.

Si ribadisce che le superfici all'interno del perimetro di rispetto non sono inedificabili e oggetto di tutela sono unicamente gli elementi descritti al punto 2.

Per questo oggetto il proprietario ha interposto ricorso già contro la tutela a livello locale. Nel merito del ricorso si rimanda al cap. 8 (ricorso n. 1).

Sulla base di quanto suddetto, il CdS conferma il vincolo di tutela cantonale per questo Casa Koerfer, edificio accessorio con piscina e giardino.

- *Casa Grelling-Tuja, mapp. 1050*

Per l'edificio in oggetto il Comune non ha proposto alcuna tutela in qualità di bene culturale. La proprietaria del fondo non ha interposto ricorso contro la tutela proposta dal Comune.

Nel 1958 Hans Grelling, direttore della ditta Ferrolegeringar AG di Zurigo - attiva nel settore metallurgico - contatta Neutra e gli commissiona il progetto per la sua futura casa ad Ascona. I lavori di costruzione cominciano tra la fine del 1959 e l'inizio del 1960 e sono seguiti sul posto dall'architetto zurighese Chri-

stian Trippel. L'allestimento degli ambienti esterni è commissionato al giardiniere Giovanni Schober. A lavori praticamente ultimati, nel 1963, scoppia un incendio nella parte superiore dell'edificio che deve essere quindi ulteriormente risanato, questa volta dall'architetto Bruno Honegger. La casa viene terminata nel dicembre del 1963 con un costo totale di fr. 800'000.-.

Casa Grelling-Tuja è, assieme a Villa Bucerius di Brione Sopra Minusio, una delle due ville progettate da Neutra in Ticino. Si tratta del secondo progetto eseguito dall'architetto in Europa e in Svizzera dopo la seconda Guerra Mondiale (il primo progetto, per Willy Stähelin viene infatti assegnato a Breuer). Come in tutte le sue opere, l'architetto progetta una villa in funzione dei bisogni e dei gusti della committenza, impostando la planimetria sulla relazione tra l'interno e l'arioso paesaggio dell'alto lago Maggiore e sulla fluida disposizione dei singoli spazi interni. I materiali pregiati (i soffitti in legno, lo studio in palissandro, parte del pavimento e il camino in marmo del Cristallina), il parco adiacente, le raffinate soluzioni formali (come gli immancabili guardiani d'acqua, ovvero le vasche lunghe e strette poste agli angoli dei balconi che riflettono il cielo), tipiche del linguaggio organico di Neutra, l'impeccabile coerenza stilistica, accentuano la qualità di quest'opera che merita, con la costruzione gemella di Brione sopra Minusio, adeguata attenzione.

A seguito della lettera del 1° settembre 2014, la proprietaria del fondo non ha fatto pervenire alcuna osservazione in merito alla tutela del bene culturale di interesse cantonale.

Il Municipio da parte sua ha formulato le sue osservazioni con lettera del 9 ottobre 2014. Il Municipio si rimette alle valutazioni e al giudizio degli organi competenti e sottolinea che non intende assumersi costi di manutenzione/conservazione/restauro per questi oggetti.

Il CdS conferma quindi la tutela di casa Grelling-Tuja quale bene culturale di interesse cantonale.

Anche per i seguenti beni di carattere pubblico si prevede una tutela di interesse cantonale.

- *Complesso del Monte Verità*

Il complesso comprendente il parco con i suoi manufatti originari, l'Albergo Monte Verità (scala esterna del 1904 e costruzione razionalista del 1927-1929), la Casa Anatta, la Casa Selma, la Casa dei Russi, mapp. 1772: si segnala che rispetto a quanto proposto del 2004 si rinuncia alla tutela cantonale del Museo Elisarion, poiché si tratta di un padiglione di legno costruito nel 1987 per volere di Harald Szeemann, il cui unico interesse risiede nel fatto che ospita la tela raffigurante il Chiaro modo dei beati (Elisar von Kupffer 1926), bene cantonale mobile (di proprietà del comune di Minusio). Il Consiglio Comunale ha adottato la sua tutela, pertanto rimane protetto a livello locale

- *Complesso del Castello di San Materno, comprendente la villa S. Materno (contenente le costruzioni del castello medievale e l'oratorio romanico, già protetto), l'edificio accessorio (già oratorio del Sacro Cuore) e il parco, mapp. 2394 e 859*

Il complesso della Villa S. Materno è degno di grande interesse per la sua lunga storia e le vicissitudini culturali di cui è stato teatro, nonché per la parti-

colarità del linguaggio architettonico dell'edificio principale, che presenta una combinazione di stile romanico con strutture neogotiche, a significare le trasformazioni subite nel corso dei secoli.

L'area edificabile al mapp. 2825 ricavata, a mò di enclave, all'interno dell'EAP San Materno, è del tutto incongrua e andrebbe eliminata, o perlomeno rivista in senso limitativo (è previsto un R3). Un ulteriore sforzo pubblico per valorizzare una delle aree più significative del territorio di Ascona (collina che emerge sul fondovalle, contrassegnando l'entrata del paese; teatro modernista; parco con area archeologica; villa, oratorio, castello con vocazione museale; cimitero dove riposano molti di coloro che hanno fatto la recente storia culturale del borgo...) sarebbe più che opportuno.

- *Famedio in stile eclettico con muro di cinta, nel cimitero comunale, mapp. 993*

Il Famedio è degno di interesse per la particolarità del linguaggio architettonico, che presenta una combinazione di stile neorinascimentale con decorazione pittorica avanguardista. Sito all'interno del cimitero e cinto da un muro, ha rilevanza anche dal punto di vista urbanistico, costituendo un'interessante porta di entrata al paese.

- *Parco con la darsena del complesso di Eranos, mapp. 1226, 1627, 1640*

Si segnala che il Consiglio Comunale ha adottato la tutela della "Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640: parco, manufatti sul lago e edifici in esso contenuti" (BCL13), pertanto rimangono protette a livello locale le tre case site ai mapp. 1627, 1226, 1640

Il parco del complesso di Eranos è un buon esempio di spazio verde attrezzato del primo quarto del XX sec., unico nel suo genere, la cui strutturazione architettonica è atta allo svolgimento di attività intellettuali e spirituali (ripidi percorsi intricati, inframmezzati da piccoli spiazzati per la meditazione e il raccoglimento, ecc.). Il complesso è di particolare interesse anche dal punto di vista storico, avendo ospitato studiosi e scienziati di fama mondiale.

- *Porto vecchio, mapp. 1170*

Il Porto vecchio è un esempio significativo di manufatto architettonico ottocentesco assai ben conservato, legato allo sviluppo della navigazione sul Lago Maggiore. Considerevoli sono l'eleganza della struttura e la cura del selciato, tanto quanto la particolare collocazione lungo la via che conduce a Moscia, in un angolo di Ascona particolarmente suggestivo. Il caratteristico approdo su tre quote costituisce una delle ultime testimonianze di questo tipo di manufatti che si conserva nel Cantone.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS inserisce d'ufficio la tutela dei beni culturali di interesse cantonale per i seguenti oggetti: Casa Chiara-Oppenheimer (mapp. 1550 e 2942), Casa Koerfer (edificio accessorio con piscina e giardino, mapp. 1254), Casa Grelling-Tuja (mapp. 1050, modifica d'ufficio l'art. 25 NAPR), Complesso del Monte Verità, Complesso del Castello di San Materno, Famedio (in stile eclettico con muro di cinta, nel cimitero comunale, mapp. 993), Parco con la darsena del complesso di Eranos (mapp. 1226, 1627, 1640), Porto vecchio (mapp. 1170) e modifica d'ufficio l'art. 25 e 13 delle NAPR, come riportato al cap. 6.7..

In allegato le schede dei beni culturali suddetti (vedi Allegato 3).

Laddove il Comune ha proposto tali oggetto come beni culturali di interesse locale, lo stesso viene sostituito dal vincolo di importanza cantonale.

Il CdS ricorda che i beni culturali mobili tutelati a livello cantonale non devono comparire nei documenti pianificatori.

c Perimetri di rispetto per i beni culturali

Attualmente non vi è alcun perimetro di rispetto istituito ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC.

Nella proposta di revisione di PR, il Comune ha inserito nel PR delle *Zone di protezione di edifici o comparti originali (perimetri di rispetto)* (cfr. art. 25 cpv. 3 NAPR); la stessa dicitura è però inserita anche nel Piano Particolareggiato – Comparto A, tant'è che graficamente le stesse trovano un riscontro unicamente nel Piano Particolareggiato del nucleo (PP del nucleo). Non si tratta, in ogni caso, di perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 LBC, dal momento che nel Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale (PPNT) sono indicati cortili interni e piccole aree nei pressi di edifici che non soggiacciono ad alcuna protezione LBC (es. mapp. 89, 143, 197, 226, 238, 352, 1975, ecc.) e vengono disciplinate con il seguente tenore: "Per costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione o migliorie con mantenimento dell'altezza dell'edificio. Sono escluse nuove edificazioni".

Da un lato non si comprende dunque il tenore della norma all'interno del Piano Particolareggiato (vedi cap. 6.6) e dall'altro le stesse non soddisfano tuttavia i requisiti di legge per essere considerati dei perimetri di rispetto ai sensi della LBC.

Per contro occorre istituire almeno i perimetri di rispetto per i beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della LBC.

Il CdS nell'ambito di questa procedura ha quindi provveduto ad approfondire gli aspetti relativi a questi perimetri, tenendo presente la relazione diretta che deve esistere tra il bene protetto e il suo intorno, e precisandone gli obiettivi.

I beni culturali per i quali deve essere stabilito il perimetro di rispetto sono:

a) Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo e Casa Serodine

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, formate dallo spazio composito e articolato, dai passaggi pedonali e veicolari compresi tra le case del nucleo. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano del nucleo storico.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali protetti. In questo caso per la conservazione del carattere dello spazio protetto si è ritenuto opportuno inserire gli edifici che si affacciano sulla piazzetta San Pietro e lungo i percorsi adiacenti, più precisamente la stratificazione urbanistica tradizionale, in cui sono inseriti gli edifici protetti.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate, si richiede il mantenimento delle disposizioni tradizionali delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti tradizionali per le tinteggiature.

Conflitti. Il perimetro non è congruente con le norme pianificatorie proposte.

b) Portico della Casa Duno

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, formate dallo spazio composito e articolato, dai passaggi pedonali e dalla corte compresa tra le case del nucleo. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano adiacente al bene culturale protetto.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale protetto. In questo caso per la conservazione del carattere dello spazio tutelato si è ritenuto opportuno inserire gli edifici che si affacciano sulla corte al mapp. 31 e lungo vicolo Fortezze, più precisamente la stratificazione urbanistica tradizionale, in cui è inserito il portico protetto.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali, muri). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate, si richiede il mantenimento delle disposizioni tradizionali delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti tradizionali per le tinteggiature. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità.

Conflitti. Il perimetro non è congruente con le norme pianificatorie proposte.

c) Chiesa di S. Michele e ruderi del Castello di S. Michele

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati siti sulla collina di San Michele. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica della chiesa, agendo specialmente sulla sistemazione delle aree libere (giardini, terrazzamenti, percorsi pedonali e veicolari, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici esistenti.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una rela-

zione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione degli edifici e dei manufatti protetti, per la conservazione del loro significato spaziale (collina fortificata emergente sul nucleo di Ascona) si è ritenuto necessario un perimetro che verso occidente e meridione si estende fino al piede della collina di San Michele, verso settentrione segue il limite del dirupo che separa la collina dal versante della montagna, mentre sul lato orientale include il settore dell'area edificabile a diretto contatto con i ruderi del castello e la chiesa protetti.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio e dei manufatti protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio dei volumi in rapporto ai beni protetti. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti. Il perimetro non è congruente con le norme pianificatorie proposte.

d) Vecchio porto

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato situato sul lago, ai piedi della collina di San Michele. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva del manufatto, agendo specialmente sulla sistemazione delle aree libere (giardino, percorsi pedonali e veicolari, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici esistenti.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare ubicazione del manufatto protetto, per la conservazione del suo significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che ha come limite la vecchia cantonale e include i sedimi edificati ubicati sui due lati del bene culturale.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali del manufatto protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede un'attenta valutazione degli interventi, in particolare per quel che concerne i manufatti accessori (garage, impianti tecnici, ecc.), i tinteggi e i volumi in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

e) Ruederi del Castello dei Ghiriglioni

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, formate dallo spazio composito e articolato e dai passaggi pedonali compresi tra le case del nucleo. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano del nucleo storico e dell'affaccio sul lungolago.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con gli edifici e i manufatti protetti. In questo caso per la conservazione del carattere dello spazio protetto si è ritenuto opportuno inserire i sedimi che si affacciano su vincolo Ghiriglioni e lungo i percorsi che attraversavano il castello (oggi parte del tessuto urbano del borgo), verso oriente le case, i giardini e i terreni non edificati immediatamente adiacenti, come pure, a meridione, l'affaccio sul lungolago.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali, muri di cinta). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate che ancora conservano l'aspetto tradizionale, si richiede il mantenimento delle disposizioni delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti naturali per le tinteggiature. Per eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità; particolare cura infine dovrà essere osservata per gli edifici e manufatti accessori (posteggi, recinzioni, ecc.) come pure per la sistemazione dei giardini e degli spazi residui.

Conflitti. Il perimetro è per lo più congruente con le norme pianificatorie proposte. Si segnala che l'edificabilità della zona risulta essere in contrasto con la tutela. Si invita il Comune a ripensare all'azzoneamento di questo comparto.

f) Complesso del Collegio Papio e Oratorio dei SS. Sebastiano e Fabiano

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, tra cui il complesso del collegio isolato all'interno della cinta muraria, e l'oratorio che è parte integrante del tessuto urbano al margine nord del nucleo storico. Più precisamente l'obbiettivo è il controllo delle trasformazioni e delle eventuali nuove edificazioni scolastiche o di servizio al complesso, al fine di preservare una buona visibilità della chiesa e della parte antica del collegio, di garantire la corretta conservazione dei muri che si affacciano su via delle Cappelle e di assicurare una gestione conservativa dell'evoluzione degli edifici adiacenti all'oratorio dei SS. Fabiano e Sebastiano.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una rela-

zione spaziale con i beni culturali tutelati. La delimitazione del complesso del Papio è logicamente dettata dall'antica recinzione e dai percorsi stradali (via Collegio a ovest, via Orelli a est; viale Papio/via Circonvallazione a nord) e include i sedimi ai lati dell'oratorio dei SS. Fabiano e Sebastiano e i muri lungo il lato sud di via delle Cappelle.

Criteri d'applicazione. Le nuove edificazioni, le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione degli edifici) e del territorio (recinzioni; muri; sistemazione giardini e spazi residui; sistemazione viaria) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione degli interventi sul territorio (giardini, spazi verdi, recinzioni, manufatti accessori). Per gli interventi sugli edifici esistenti e in caso di eventuali nuove edificazioni, anche di manufatti o strutture accessorie (piscine, serre, gazebo, fontane, ecc.), è auspicabile in ogni caso una valutazione accurata dei volumi, dell'ubicazione, della strutturazione formale delle facciate, dei tetti e dei volumi, come pure l'utilizzo di un linguaggio architettonico di qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

g) Chiesa e Cappella della Madonna della Fontana

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere l'isolamento del complesso ecclesiastico, come pure un uso limitato e giudizioso delle aree boscate limitrofe, senza l'introduzione di manufatti utilitari o tecnici invasivi o vistosi.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso per la conservazione del carattere del sito si è ritenuto sufficiente inserire i terreni forestali siti attorno al complesso ecclesiastico e sull'altro lato della strada.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (edificazione stabili utilitari a scopo agricolo e forestale e di svago) e del territorio (recinzioni; percorsi stradali e pedonali; eventuali posteggi) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura del territorio adiacente. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso una valutazione accurata dei volumi e dell'ubicazione degli edifici o dei manufatti accessori, e l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con la disciplina della zona AP/EP.

h) Complesso del Castello di San Materno, Teatro S. Materno e Famedio

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati. Più precisamente l'obiettivo è il controllo delle trasformazioni e delle eventuali nuove edificazioni, al fine di preservare una buona visibilità dei beni

protetti e di garantire la corretta conservazione degli spazi liberi (giardino; parco) e cimiteriali in funzione della valorizzazione degli aspetti monumentali.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. La delimitazione è logicamente dettata a settentrione e a oriente dai percorsi della strada cantonale, mentre a occidente e a meridione include sedimi che si affacciano sui bordi della collina, sull'area cimiteriale e sulla zona del Teatro San Materno.

Criteri d'applicazione. Le nuove edificazioni, le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione degli edifici) e del territorio (recinzioni; sistemazione giardini; sistemazione viaria) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione degli interventi sul territorio (giardini, spazi verdi, recinzioni, manufatti accessori). Per gli interventi sugli edifici esistenti e in caso di eventuali nuove edificazioni, anche di manufatti o strutture accessorie (piscine, serre, gazebo, fontane, ecc.), è auspicabile in ogni caso una valutazione accurata dei volumi, dell'ubicazione, della strutturazione formale delle facciate, dei tetti e dei volumi, come pure l'utilizzo di un linguaggio architettonico di qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

i) Casa Chiara-Oppenheimer

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, sito su una sorta di terrazzo naturale, ai margini di un pianoro e sui bordi del ripido pendio che digrada verso il lago. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica dell'edificio, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, terrazzamenti, percorsi pedonali e veicolari, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici esistenti nelle immediate adiacenze del bene protetto.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare ubicazione dell'edificio protetto, per la conservazione del suo significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude verso settentrione, occidente e oriente le aree immediatamente adiacenti, oggi utilizzate come giardino e parco, con gli edifici in esso contenuti; verso meridione (lago) ci si limita per contro allo spazio immediatamente prospiciente alla villa protetta.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, parchi, terrazzamenti, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio dei volumi in rapporto al bene

protetto, in modo che possa essere salvaguardata la sua visibilità. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

l) Casa Koerfer

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, isolati e rialzati, rispetto agli altri edifici posti nelle vicinanze, e ai margini del bosco. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica dell'edificio principale e di quello accessorio, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, terrazzamenti, percorsi pedonali e veicolari, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (volumetrie, aperture, tinteggi) degli edifici esistenti a occidente.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione degli edifici protetti, per la conservazione del loro significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude verso settentrione, meridione e oriente le aree immediatamente adiacenti agli edifici, oggi utilizzate come giardino e limitate dalle strade comunali (via G. Madonna e via Ludwig) e dal ruscello, mentre verso occidente include il settore dell'area edificabile a contatto con il giardino della villa protetta.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali degli edifici protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, terrazzamenti, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio dei volumi in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

m) Casa Grelling-Tuja

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, isolato e rialzato, rispetto agli altri edifici posti nelle vicinanze. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica della casa, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti a valle.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare

ubicazione dell'edificio protetto, sito in posizione panoramica alla sommità di un promontorio, per la conservazione del suo significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificabili immediatamente adiacenti, salvo verso settentrione dove il limite è dato dalla strada comunale.

Criteria d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte.

Sulla base di quanto suddetto il CdS inserisce d'ufficio nel Piano del Paesaggio il perimetro di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale suddetti (vedi Allegato 4) e modifica d'ufficio l'art. 25 NAPR, così come riportato al cap. 6.7.

d Beni culturali d'interesse locale

In base al PR in vigore, sono tutelati sul piano locale i seguenti beni culturali (vedasi art. 34.1.b NAPR):

1. Oratorio della Madonna della Ruga, mapp. 1383;
2. Esempi di architettura dal 1850 al 1920:
 - Casa, mapp. 1167;
 - Casa Bianda, mapp.1169
 - Casa, mapp. 1225
 - Villa Veratum, mapp. 542
 - Casa Naretto, mapp. 73
3. Esempi di architettura razionalista:
 - Teatro S. Materno;
 - Albergo Monte Verità;
 - Villa Semiramis;
 - Casa Anatta;
 - Casa, mapp. 526;
 - Casa Andrea Cristoforo, mapp. 1137;
 - Casa, mapp. 1150;
 - Casa, mapp. 1161;
 - Casa Lucia, mapp. 1163.

Il Consiglio comunale ha adottato la seguente nuova lista (v. art. 25.2 NAPR):

1. Cappelle e affreschi (secondo l'elenco v. allegato n. 5)
2. Oratorio della Madonna della Ruga, mapp. 6
3. Casa, mapp. 1167
4. Casa Bianda e scalinata, mapp. 1169
5. Edificio, mapp. 46
6. Il parco e gli edifici del complesso del Monte Verità, mapp. 1772:
 - Albergo
 - Casa Anatta
 - Capanno dei Russi
 - Casa Selma
 - Museo Elisarion
7. Casa Oppenheimer, mapp. 1550, 2942
8. Edificio, mapp. 1163
9. Casa ex Koerfer, mapp. 1254
10. Casa Tuia, mapp. 1050
11. Edificio ex Kursaal, mapp. 971
12. Edificio, mapp. 1406
13. Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640: parco, manufatti sul lago e edifici in esso contenuti
14. Villa Veratum, mapp. 542
15. Porto vecchio, mapp. 1170
16. Famedio del cimitero, mapp. 993

In merito alla nuova lista proposta, il CdS osserva che:

- devono essere stralciati i beni culturali di interesse cantonale (vedi capitolo precedente), inseriti erroneamente nella lista dei beni locali;
- il Comune propone di abrogare la tutela di Villa Semiramis (mapp. 1772), Casa Andrea Cristoforo (mapp. 1137), Casa Naretto (mapp. 73) e della casa al mapp. 1413.
Il CdS, nel rispetto dell'autonomia comunale, approva la proposta. Tuttavia non può esimersi dal non condividere la scelta del Comune e invita lo stesso a voler reintrodurre la tutela del bene culturale meritevole di tutela;
- l'edificio che si trovava al mapp. 1161 è stato demolito nonostante fosse protetto;
- il comune ha aggiunto alla lista l'ex Kursaal, la casa al mapp. 1406, gli edifici della Proprietà Fondazione Eranos, Museo Elisarion e una serie di cappelle e affreschi: il CdS condivide la proposta in quanto tali tutele sono giustificate da valori storici, artistici e architettonici riconosciuti.

Sulla base di quanto suddetto il CdS modifica d'ufficio l'art. 25 NAPR, così come riportato al cap. 6.7.

e Zone d'interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici

Il CdS conferma le tre zone d'interesse archeologico proposte in fase di esame preliminare:

- Balladrum: su questa collina boscosa nei pressi di Arcegno si conservano ancora i ruderi di un imponente castelliere preistorico;
- San Materno e cimitero: nella villa ottocentesca esistente si conservano sostruzioni del castello di S. Materno. Nelle immediate adiacenze e nel parco stesso sono state rinvenute due necropoli;
- San Michele: si conservano ruderi del castello.

Tali zone non sono state però riprese correttamente nel Piano del Paesaggio attualmente in approvazione.

Il CdS modifica pertanto d'ufficio nel Piano del paesaggio le zone d'interesse archeologico (vedi Allegato 5).

Il CdS segnala inoltre che la zona archeologica "Balladrum" è stata leggermente modificata per adeguarla al piano catastale aggiornato (vedi Allegato 5).

Inoltre dopo ulteriori analisi è stata identificata un'altra zona d'interesse archeologico denominata Nucleo, stabilita sulla base dei seguenti ritrovamenti:

- S. Sebastiano e proprietà Wildi: tra il 1979 e il 1982 è stata rinvenuta una necropoli medievale di 55 tombe, situata nelle vicinanze della chiesetta carolingia di S. Sebastiano;
- Castello/torre dei Carcani: si ha notizia che qui esisteva una fortificazione;
- Proprietà Poncini: nel 1954 è stata ritrovata una Schnabelkanne (brocca) in bronzo di provenienza etrusca in occasione degli scavi per la costruzione del nuovo cinema.

Il CdS inserisce d'ufficio la zona d'interesse archeologico denominata Nucleo (vedi Allegato 5).

La disciplina delle zone di interesse archeologico è diversa da quella dei beni culturali e non costituisce un sottoinsieme di questi ultimi.

Anche la norma necessita quindi di essere specifica per il tema. Per questa ragione il CdS stralcia il cpv.4 dell'art. 25 NAPR e inserisce d'ufficio l'art. 25 bis – Zone di interesse archeologico e beni archeologici, così come riportato al cap. 6.7.

f Contributo finanziario alla conservazione

Ricordiamo che una partecipazione pubblica ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro di beni culturali d'interesse cantonale è assolutamente indispensabile perché il Cantone possa intervenire, specialmente per gli edifici di proprietà privata. Il contributo finanziario del Cantone è infatti "subordinato alla partecipazione alle spese da parte del Comune o di altri enti locali, in misura proporzionata alle loro capacità finanziarie" (art. 8 cpv. 2 LBC).

Inoltre il Cantone partecipa alle spese di conservazione dei beni culturali di interesse locale in casi eccezionali. Il suo contributo finanziario è però subordi-

nato alla partecipazione alle spese da parte del Comune o di altri enti locali e viene concesso solo nel caso in cui sia indispensabile a salvaguardare l'opera (art. 8 cpv. 3 LBC).

g Protezione delle acque

Le zone di protezione delle captazioni di acque sotterranee indicate nel Piano del paesaggio riguardano:

- a) pozzi di captazione in località Bosciorredo di proprietà del Comune di Ascona;
- b) sorgenti in località Molino Brumo e Cusorina, di proprietà del Comune di Ascona;
- c) serie di sorgenti in località Cusorina, di proprietà del Comune di Locarno.

I Piani di protezione delle acque sotterranee (PPAS) sono piani settoriali previsti dalla LPAC/LALIA, allestiti dai proprietari delle captazioni e subordinati all'approvazione definitiva del Consiglio di Stato. In quanto pianificazione di ordine superiore, il piano regolatore ne deve essere uniformato (art. 24, cpv. 3 LALPT, art. 10 RLALPT; art. 18, cpv. 3 LST).

La loro ripresa nelle rappresentazioni grafiche del PR avviene però solo a titolo informativo e non ne costituisce pertanto variante.

Sulle singole zone di protezione delle captazioni si osserva quanto segue.

- a) Per quanto riguarda i pozzi di captazione in località Bosciorredo di proprietà del Comune di Ascona si segnala che le planimetrie delimitano correttamente le zone di protezione dei pozzi di captazione il cui PPAS è stato approvato dal Consiglio di Stato il 23 ottobre 2007 con risoluzione no. 5449.

Nella zona S3 di protezione non sono ammesse aziende industriali e artigianali dalle quali può derivare una minaccia per le acque sotterranee e le costruzioni che riducono il volume d'accumulazione o la sezione di deflusso della falda freatica. Gli insediamenti e le attività nelle zone di protezione devono essere compatibili con le restrizioni contenute nel relativo regolamento adottato dal Comune e nell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc 28.101998), allegato 4, punti 221 e 222. L'area attribuita alla zona artigianale all'interno della zona di protezione S3 può essere approvata ma deve ospitare unicamente contenuti dai quali non può derivare una minaccia alle acque sotterranee.

- b) Per quanto riguarda le sorgenti in località Molino Brumo e Cusorina, di proprietà del Comune di Ascona si segnala che le planimetrie delimitano correttamente le zone di protezione delle sorgenti di proprietà del Comune di Ascona, il cui PPAS è stato approvato dal Consiglio di Stato il 23 dicembre 2008 con risoluzione no. 6708.
- c) Per quanto riguarda la serie di sorgenti in località Cusorina, di proprietà del Comune di Locarno si segnala che le planimetrie delimitano correttamente le zone di protezione delle sorgenti, di proprietà del Comune di Locarno. Esse tuttavia non hanno ancora terminato l'iter procedurale di approvazione del PPAS. Una volta approvato definitivamente il PPAS il PR dovrà essere aggiornato in base alle decisioni di modifica.

h Smaltimento e trattamento delle acque

Lo Schema generale di smaltimento delle acque del novembre 2008 (tavola nr. 24a) – riferito ad una documentazione dello studio Andreotti (progettista del PGS) del 10.2007- è poco leggibile e antecedente il PGS, che è stato approvato il 17.02.2011 (documenti del 01.2011). Non si rilevano tuttavia differenze sostanziali in relazione all'estensione della rete di canalizzazioni.

Il Rapporto di pianificazione cita a pag. 72 che le zone Gabriella e Moscia attualmente non sono urbanizzate – o parzialmente urbanizzate ma con scarico a lago - e per le quali il PGS non prevede una soluzione chiara come risulta dall'estratto seguente dell'approvazione del PGS:

Zona Moscia-confine con Ronco s/ Ascona e zone di futuro sviluppo

Per quanto riguarda la zona Moscia-confine con Ronco s/Ascona, nel PGS è prevista la posa di un nuovo collettore lungo la strada cantonale. Questa rappresenta una delle possibili soluzioni. La scelta definitiva è infatti condizionata da vari fattori e in primo luogo dalla galleria "Moscia" che il Cantone dovrebbe realizzare. La proposta del PGS ha pertanto carattere indicativo e sarà da rivedere alla luce di nuovi elementi (tempistica galleria, accordi con privati per altre soluzioni, ecc.). Nel caso di scelta di un tracciato al di fuori del sedime stradale, sarà da elaborare la relativa variante di PGS.

Nell'ambito della progettazione del collettore Moscia-confine con Ronco s/Ascona, sarà necessario valutare l'opportunità di procedere al riscatto della canalizzazione privata della zona Gabriella e verificare la necessità di collettori supplementari per servire i mappali 1231-1465-1250-2201-2405. Nel frattempo la situazione va monitorata perché fuori norma (scarichi diretti a lago).

Per gli insediamenti nella zona di futuro sviluppo del sedime dell'ex aeroporto bisognerà tener conto dell'obbligatorietà dell'infiltrazione delle acque meteoriche.

In queste condizioni nessun eventuale ampliamento o densificazione di zona edificabile dei comparti può entrare in considerazione, per la zona edificabile esistente (si richiamano gli artt. 22 LPT e 65 Lst).

I possibili problemi tecnici relativi all'esondazione del lago sono invece adeguatamente richiamati sia nel Rapporto di pianificazione che nelle NAPR (art. 16).

Infine, si rileva che a pag. 101 del Rapporto di pianificazione, il Comune fa riferimento ai contributi di miglioria per canalizzazioni: il riferimento risulta essere errato in quanto per le canalizzazioni devono essere prelevati i contributi di costruzione conformemente alla Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (LALIA) e non i contributi di miglioria, la quale non può essere inferiore al 60%, né essere superiore all'80% del costo effettivo per il Comune (art. 96).

i Pericoli naturali

Caduta sassi

I contenuti dei Piani delle zone di pericolo, sia di quello a carattere indicativo all'esterno della zona fabbricabile che di quello di dettaglio (con la specifica del grado di pericolo) all'interno della zona edificabile, devono essere aggiornati. E questo sia alla luce di alcuni interventi di premunizione nel frattempo realizzati, che hanno ridotto sensibilmente il grado di pericolo, che di nuovi accertamenti.

Il Piano delle zone soggette a pericolo di caduta sassi allegato illustra lo stato aggiornato delle conoscenze (vedi Allegato 6).

Rispetto a quanto inserito a PR alcuni mappali sono passati dal grado di pericolo medio a quello residuo (grazie e interventi di protezione contro la caduta sassi); in altre zone, sempre all'interno della zona edificabile ma dove il grado di pericolo non è stato definito a causa della fitta presenza di bosco, si preferisce conservare un livello di pericolo indicativo (che potrà essere esaminato in modo specifico e in dettaglio nell'ambito di un eventuale intervento edilizio).

In ogni caso, i potenziali conflitti tra zona edificabile e pericoli di caduta sassi sono estremamente contenuti e possono essere adeguatamente gestiti attraverso lo specifico articolo normativo (vedi sotto).

Restano infatti ancora esposti ad un grado di pericolo medio (zona blu) unicamente due mappali, no. 1240 e 1239, mentre la maggior parte risulta soggetta a un pericolo di grado basso e residuo. Inoltre il mappale no. 1270 e alcuni terreni in località "Cantonaccio" sono stati assegnati a una zona di pericolo di caduta sassi indicativa. Per questi ultimi casi non è stato possibile eseguire una verifica delle effettive situazioni di potenziale pericolo, a causa della fitta vegetazione presente.

Pericolo esondazione

Il piano delle zone e il piano del paesaggio riportano il limite di esondazione del Verbano, assumendo come quota di riferimento 198 m s.l.m.

L'accertamento delle zone soggette a esondazione del lago Verbano per il Comune di Ascona è stato eseguito, insieme a tutti i Comuni rivieraschi. Il Comune ha ricevuto il relativo incarto ed effettuato le proprie osservazioni in merito.

Conformemente alle raccomandazioni federali in materia sono stati considerati quattro scenari di esondazione:

- scenario frequente (periodo di ritorno 10 anni): quota Verbano 196.40 m s.l.m.
- scenario mediamente frequente (periodo di ritorno 50 anni): 197.60 m s.l.m.
- scenario raro (periodo di ritorno 100 anni): 198.00 m s.l.m.
- scenario residuo (periodo di ritorno molto raro, superiore a 300 anni): 200.20 m s.l.m.

L'intersezione e la sovrapposizione delle carte di esondazione per i quattro scenari menzionati fornisce il piano di pericolo di esondazione complessivo.

La Legge cantonale sui Territori esposti a Pericoli Naturali (LTPN) del 29 gennaio 1990 prevede (art. da 6 a 10 LTPN) che il Piano delle zone di pericolo (PZP) sia sottoposto a una procedura di pubblicazione specifica e di adozione tecnica del Piano. Conclusa questa procedura di adozione il Comune è tenuto a inserire le aree di pericolo nel Piano delle Zone e a regolare eventuali conflitti tramite norme edificatorie specifiche nel regolamento edilizio (Art. 19 e 20 Lst del 21 giugno 2011).

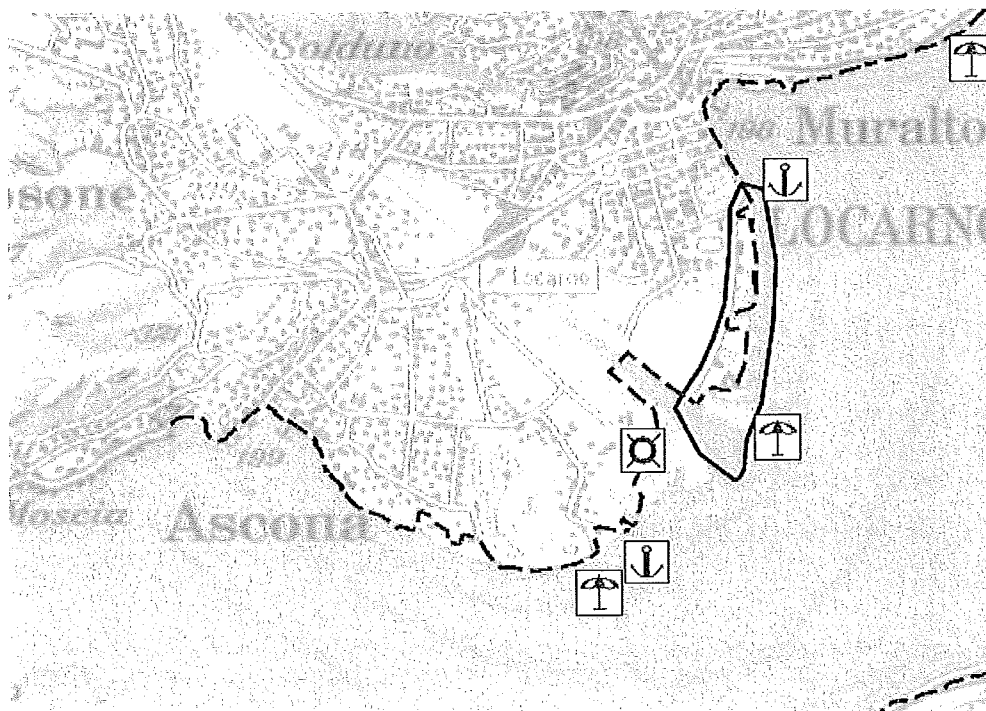
Nello specifico dell'approvazione del PR in oggetto, come detto, il Piano delle Zone e il Piano del Paesaggio riportano il limite di esondazione pari a 198 m

s.l.m., corrispondente alla quota oltre la quale è presente unicamente un pericolo residuo (zona di sensibilizzazione).

L'Ufficio dei corsi d'acqua procederà ad avviare la procedura di informazione della popolazione e di adozione del PZP di esondazione secondo LTPN. Il piano adottato, con l'indicazione dei diversi gradi di pericolo, andrà successivamente inserito nel Piano delle Zone tramite apposita variante pianificatoria.

6.1.6. Passeggiata a lago

La scheda P7 – Laghi e rive lacustri del PD prevede la realizzazione della passeggiata a lago lungo la riva del Comune di Ascona dal delta della Maggia fino all'innesto su via Moscia (parte carrabile) (vedi figura qui sotto).



Il Comune di Ascona non si è chinato sul tema della passeggiata a lago e sulla fattibilità della stessa così come prevista dalla scheda di PD.

Seppur la terminologia non risulta essere coerente con i disposti del PD, il CdS concorda nel merito con quanto previsto dal Piano regolatore per il settore che va dalla Piazza in direzione di Brissago, ovvero il consolidamento in qualità di percorso prevalentemente pedonale della via Moscia (parte non più carrabile).

Per contro, si intravedono grandi margini di miglioramento della proposta pianificatoria per il comparto dalla Piazza in direzione di Locarno.

In particolare, non si condivide la mancata indicazione del vincolo di passeggiata a lago in corrispondenza del fmn 352; che non consente di garantire la logica continuità della fruizione della riva, peraltro esistente.

A differenza di quanto previsto dal Comune, il PD prevede, infatti, lungo la tratta che si snoda dai posteggi al lido / bagno pubblico la definizione di una passeggiata a lago. Tale indicazione è stata peraltro confermata da parte del GC nell'ambito della decisione dei ricorsi interposti contro la scheda P7 del PD. Il percorso alternativo retrostante previsto dal Comune non è adeguato e non ottempera ai disposti del PD.

Il Comune è quindi tenuto a studiare la possibilità di realizzare la passeggiata a lago lungo la tratta tra il nucleo e il lido. Si rileva altresì la mancata indicazione, alla quale occorre porre rimedio, della continuazione del percorso pubblico a lago dal Porto patriziale verso Locarno (foce della Maggia), passando davanti alla vasta proprietà dell'Albergo "Castello del sole" in modo da collegarsi alla pista dell'argine esistente. In un'ottica di continuità del percorso a lago tra Ascona e Locarno, la valenza di questo tratto è centrale.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS ordina al Comune di elaborare, entro un anno dalla presente approvazione, una variante di PR per inserire a PR la passeggiata a lago indicata nel PD.

Il CdS auspica che dinanzi al mappale n. 533 ed a lato di quello n. 535 si inserisca un vincolo di percorso (pubblico) pedonale, in alternativa a quello previsto sul retro. Inoltre, per quanto riguarda il percorso previsto all'interno del fmn 2775 (lido), si suggerisce il suo completamento fino all'adiacente strada di servizio seguendo il confine della particella n. 971.

a Spazio riservato alle acque

Secondo quanto richiesto dalla Confederazione il PR di Ascona dovrà uniformarsi al nuovo quadro legale a protezione delle acque in vigore dal 2011, il quale statuisce sullo spazio riservato alle acque.

Lo spazio da riservare ai corsi d'acqua a tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque e in alcuni casi della biodiversità, deve essere fissato secondo l'Art. 36a LPaC (Legge sulla protezione delle acque) e art. 41a OPaC (Ordinanza sulla protezione delle acque). Pertanto per ogni corso d'acqua presente sul territorio di Ascona andrà determinato il citato spazio.

Segnaliamo che nell'OPaC vengono date indicazioni per i seguenti temi: corsi d'acqua interrati e intubati (in galleria), corsi d'acqua fuori zona in particolare in zona agricola, "distanze" dai corsi d'acqua che vengono ora gestite con il concetto di spazio riservato alle acque da sovrapporre come fascia-corridoio al corso d'acqua, corsi d'acqua in zone densamente edificate, corsi d'acqua meritevoli di essere riqualificati (rivitalizzati), ecc.

Lo spazio riservato ai corsi d'acqua, in conformità all'art. 41a dell'OPaC, deve essere definito entro il 31 dicembre 2018.

Finché lo spazio riservato alle acque non sarà determinato e approvato, in base alle disposizioni transitorie delle modifiche dell'OPaC del 2011, rendiamo attenti che gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare delle norme transitorie, più precisamente un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

Sulla tematica dello spazio riservato ai corsi d'acqua, secondo il nuovo quadro legale, sono attualmente in ultimazione a livello cantonale delle specifiche linee guida.

Per quanto attiene alle rive dei laghi, l'art. 41b dell'OPaC (Spazio riservato alle acque stagnanti) prescrive in particolare che la larghezza dello spazio riserva-

to alle acque deve essere di almeno 15 metri misurati a partire dalla linea di sponda (cpv 1), che la larghezza dello spazio riservato alle acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire la protezione contro le piene, lo spazio necessario per una rivitalizzazione, interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio e l'utilizzazione delle acque (cpv 2).

Sempre lo stesso articolo specifica che nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene (cpv 3) e che se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste si trovano in foreste o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura, hanno una superficie inferiore a 0,5 ettari oppure sono artificiali (cpv 4).

Per quanto attiene alle attività ammesse all'interno dello spazio l'art. 41c OPAC (sistemazione e sfruttamento estensivi dello spazio riservato alle acque) prescrive che nello spazio riservato alle acque è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti. Nelle zone densamente edificate, l'autorità può autorizzare deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti (cpv 1) e che gli impianti realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e utilizzabili conformemente alla loro destinazione situati entro lo spazio riservato alle acque sono per principio protetti nella propria situazione di fatto (cpv 2).

Ai sensi, poi, delle disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011, i Cantoni devono determinare entro il 31 dicembre 2018 lo spazio riservato alle acque conformemente agli articoli 41a e 41b (cpv 1). Finché lo spazio riservato alle acque non è determinato, le prescrizioni per gli impianti di cui all'articolo 41c capoversi 1 e 2 si applicano in una fascia larga 20 metri per le acque stagnanti con una superficie superiore a 0,5 ettari (lett. c).

Per quanto riguarda il Canton Ticino, gli art. 41 della Lst e 50 del Regolamento alla Lst prevedono che la materia venga considerata nelle pianificazioni locali, di competenza comunale.

In merito alla tematica dello spazio riservato ai corsi d'acqua ed alle acque stagnanti, secondo il nuovo quadro legislativo, sono attualmente in elaborazione a livello cantonale delle specifiche linee guida. Esse hanno il duplice scopo di orientare i comuni e gli operatori del ramo sulle basi legali che regolano la materia e sulla traduzione dei nuovi principi nei piani regolatori comunali, fornendo gli elementi essenziali per facilitare la ricerca di soluzioni pragmatiche ai problemi.

Tuttavia, a prescindere dalle Linee guida, si richiama il fatto che i comuni sono tenuti ad adeguarsi alle nuove disposizioni mediante la procedura della variante del Piano regolatore, fissando lo spazio riservato ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti, a contare dal 1° giugno 2011.

Nel caso specifico, le NAPR in approvazione precisano che i Piani fissa delle distanze per le costruzioni dal lago, ma le stesse non chiariscono a sufficienza sulla base di quali criteri sono state determinate (vedi art. 12 NAPR).

Pur ammettendo che il riferimento in norma sia la Legge sulla protezione delle rive dei laghi si ritiene necessario precisare che il Consiglio federale ha emanato una serie di disposizioni concernenti i corsi d'acqua e le acque stagnanti (i laghi) le quali sono entrate in vigore il 1° giugno 2011.

Più precisamente, nei Piani è graficamente riportata una linea di arretramento dalle strade (10 ml) e, unicamente per le località Albarella e Fenaro di Sotto (20 ml), anche una linea di arretramento dalla riva del lago (graficamente uguale alla linea di arretramento dalla strada). A differenza di tutto il resto della riva lago del Comune, unicamente in questo caso sono rispettate le disposizioni dettate dalla Legge federale suddetta, in quanto il Comune ha stabilito una distanza minima di 20 ml a meno di un tratto che non può essere approvato. Essendo dunque rispettate le disposizioni legali, il CdS approva la linea di arretramento dal lago in località Albarella e Fenaro a meno del tratto riportato in Allegato 7.

Sulla base di quanto suddetto, il Comune deve quindi elaborare una variante di PR che fissi lo spazio riservato alle acque per la restante parte di riva lago e per i corsi d'acqua. Ciò giustificando e motivando le scelte compiute nel rispetto della Legge federale in materia.

Si osserva che, dal profilo formale, è comunque opportuno distinguere graficamente l'arretramento dalle strade da quello dal lago, il quale non sarebbe nemmeno più necessario giacché sostituito dal concetto di "spazio riservato alle acque".

b Limite del demanio e profondità della zona edificabile

Il Comune ha indicato nei Piani grafici la linea del demanio corrispondente alla quota 194,5 m.s.l.m, relativa al lago Verbano. Sulla base di tale limite il Comune ha determinato la profondità della zona edificabile.

Il limite del demanio naturale (lago), alla quale riferire la distanza dalla riva, è fissato dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo Regolamento di applicazione (RDP). In particolare, il limite del demanio lacuale si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca; cfr. art. 4 cpv. 2 LDP).

Per il lago Verbano, la quota del massimo spostamento delle acque equivale a 194,50 m/s.l.m. (cfr. art. 2 cpv 1 del Regolamento di applicazione). Si rileva altresì che in taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato, segnatamente nei casi di applicazione degli art. 2 cpv. 2 RDP e art. 4 cpv. 3 LDP precisato all'art. 2 cpv. 3 RDP.

Riservati i casi appena citati, di principio, i terreni posti al di sotto della citata quota o che configurano una riva del lago ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 LDP, sono da considerarsi area demaniale e dovranno pertanto essere esclusi da ogni azzonamento poiché zona lacuale, ed essendo il lago, evidentemente, da considerarsi fuori dalle zone edificabili.

A questi criteri si deve dunque fare riferimento nel determinare il limite delle zone edificabili indicato negli elaborati grafici (ritenuto che non sono determinanti i confini catastali, cfr. art. 6 LDP).

Alla luce della recente giurisprudenza in materia (vedi Sentenza n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013), se il confine previsto nell'ambito di una procedura di misurazione catastale eseguita secondo il diritto in vigore prima del 1° dicembre 1952 differisce da quello stabilito all'art. 4 LDP, occorre procedere con l'aggiornamento dei dati catastali; differenze di poco conto possono essere trascurate. Se la misurazione è stata eseguita dopo tale data, i rilievi catastali vengono fatti rettificare solo nel caso in cui si riscontrino situazioni di evidente contrasto con il nuovo diritto. L'Ufficio del demanio, previa audizione degli interessati, decide sulle rettifiche necessarie. Contro tale decisione gli interessati possono aderire, nel termine di 30 giorni, il giudice civile del luogo ove si trova il fondo; in caso di mancata contestazione la rettifica è iscritta a registro fondiario.

La demarcazione dei confini tra il demanio pubblico e le adiacenti proprietà private esula dalla procedura di approvazione del Piano regolatore; essa non rientra nelle competenze del Consiglio di Stato (art. 3 RDP).

In base alla recente giurisprudenza, il CdS non può quindi approvare la linea del demanio così come adottata dal Comune.

Nel caso concreto, la misurazione ufficiale del Comune di Ascona risale all'anno 1930. L'art. 3 cpv 2 della Legge sul demanio pubblico indica che, qualora la misurazione catastale sia stata eseguita dopo il 1952, occorre rettificare i confini delle acque pubbliche unicamente in situazione di evidente contrasto con il nuovo diritto. Nel caso di Ascona l'Ufficio del demanio ritiene che il limite demaniale corrisponda per lo più alla linea di confine Stato-Privati riportata nella Misurazione Ufficiale.

Il limite della zona edificabile e tutti i vincoli ad essa associati, sono quindi adeguati allo stato di proprietà (vedi Allegato 8) laddove si è ritenuto che la MU corrisponde al limite del demanio.

Parallelamente, l'Ufficio del demanio deve determinare e aggiornare lo stato della Misurazione Ufficiale (MU) in modo da risolvere quelle situazioni conflittuali oggi presenti lungo la riva di proprietà private che si estendono sulla superficie lacuale e rispettivamente di parti di superficie lacuale che si insedia in proprietà private, ciò sulla base della procedura ai sensi della Legge sul demanio. La situazione dei luoghi e già la sola visione delle foto disponibili permettono di constatare che in alcuni siti, le superfici private secondo la MU del 1932, sono bagnate in parte dal lago; ragione per cui la proposta del Comune di attribuire queste superfici a lago meriterebbe tutela.

Data tuttavia l'indeterminatezza dello stato di proprietà, elemento cardine per la determinazione dell'estensione della zona edificabile, il CdS sospende la decisione in merito all'assegnazione della zona lago nei tratti di riva lago dove è imposta la procedura di rettifica del limite demaniale(vedi Allegato 9).

All'Ufficio del demanio è quindi fatto ordine di procedere immediatamente all'aggiornamento della Misurazione ufficiale per le superfici di cui all'Allegato 9.

Nel periodo transitorio, ai sensi dell'art. 62 Lst, le domande di costruzione se non conformi ad entrambe le pianificazioni dovranno essere sospese. Per i fondi a riva lago, valgono inoltre le prescrizioni transitorie dell'OPac (vedi cap. 6.1.5.g), quest'ultima prescrizione non è valida per i fondi interessati dalla linea di arretramento dal lago approvata.

Inoltre, il tratto di riva dal parco degli Angioli alla foce del fiume Maggia è particolarmente importante in quanto, ai sensi della scheda P7 del Piano direttore, tale tracciato è interessato dagli studi della passeggiata a lago, tema che il Comune non ha trattato nella revisione del PR (vedi cap. 6.1.6).

6.1.7. Ufficializzazione dei dati digitali del Piano del paesaggio

Nel quadro della procedura di ufficializzazione dei dati digitali del Piano regolatore i dati Piano del paesaggio sono stati aggiornati ai contenuti dei punti sovraesposti.

Dal punto di vista strettamente formale il CdS precisa di aver adattato, dove necessario ai fini di una maggiore leggibilità, la rappresentazione grafica dei dati digitali (piano cartaceo) e di aver provveduto ad un riordino della legenda del piano sottoposto per approvazione, che andrà pubblicato come tale.

6.2. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

6.2.1. Destinazioni d'uso

Il PR proposto modifica e ridetermina le destinazioni d'uso delle diverse zone edificabili.

Il Comune propone contenuti esclusivamente residenziali per la zona residenziale a due piani (RU2), mentre per tutte le altre zone ammette, come nel PR in vigore, anche contenuti commerciali, esercizi pubblici e in alcuni casi anche contenuti artigianali poco molesti. Trattasi quindi di zone miste a cui è stato assegnato un Grado di sensibilità al rumore (GdS) pari a II. In ogni caso, in base all'art. 43 dell' Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, la destinazione d'uso prevalente deve essere data. Questo affinché possa essere assegnato il GdS più idoneo. Nel caso delle zone residenziali, il Comune ha assegnato a tutte un GdS II, che il CdS condivide; in questo senso è però necessario apportare una modifica nella disciplina delle singole zone di utilizzazione esplicitando che la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sulla base di quanto suddetto il CdS adegua gli artt. 33, 34, 35, 36, 37, 38 39 delle NAPR come riportato al cap. 6.7.

Per chiarezza si precisa che, la zona residenziale-commerciale (RC) proposta con la revisione implementa le zone R5, RC5a e RC5b del PR in vigore. Volontà del Comune è quella di uniformare le sottozone in un'unica disciplina. Il CdS non contrasta la scelta del Comune e approva la proposta. Tuttavia, la disciplina delle sottozone in vigore prevedono una diversa gestione dei contenuti commerciali tra la zona RC5a e RC5b, ovvero, *“la SUL edificata massima ad uso commerciale è pari a : 80% nella zona RC5a e 20% nella zona RC5b”*. Tale distinzione non è quindi più ripresa e rimangono in vigore unicamente i parametri di zona comuni tra la zona R5, RC5a e RC5b (i.s., i.o., altezza massima) così come riportato al cap. 6.7.

Si segnala inoltre che la pianificazione di questo comparto, così come già illustrato in sede di Esame preliminare dal DT, deve necessariamente essere coordinata con il PR del Comune di Losone, in quanto trattasi dello stesso asse urbano che necessita di un concetto urbanistico omogeneo. In particolare si segnala che il Comune di Losone ha formalizzato un assetto urbanistico che vede le destinazioni d'uso meno sensibili al rumore con affaccio sulla strada e

quelle più sensibili nella fascia retrostante. Tale disegno si riflette poi anche in termini di quantità edificatorie e tipologia edilizia.

6.2.2. Zone residenziali

Da un profilo dell'estensione della zona edificabile, il PR prevede ampliamenti puntuali della zona edificabile qui di seguito trattati.

a Zona residenziale a due piani di pianura - fmn 533

Dagli atti adottati, non emerge chiaramente, dal profilo giuridico, che solo con la presente revisione l'intero fondo n. 533 è posto in zona residenziale.

Infatti, il Piano regolatore del Comune di Ascona è stato approvato il 23 dicembre 1987 con risoluzione governativa n. 8282. Nei piani grafici approvati in quell'ambito la parte terminale del fondo è stata attribuita alla zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico – bagno pubblico (3.3).

Con lettera 19 febbraio 1992, il Municipio di Ascona chiedeva al proprio pianificatore di modificare la cartografia approvata del PR.

In data 14.02.1995, con risoluzione governativa n. 932, il CdS ha approvato le varianti relative alla sistemazione riva lago.

Nell'ambito di tale procedura la parte del fmn 533, attribuito alla zona AP-EP, non ha subito alcuna modifica di destinazione. Né i piani, né il rapporto indicano una simile eventualità di cambio di destinazione. Di fatto né legislativo né CdS sono stati quindi edotti della modifica.

La parte terminale del fmn 533 è pertanto inserito nel PR in vigore in zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico – bagno pubblico (3.3).

Ciò premesso, è pure dubbia la portata della decisione del Consiglio Comunale del 30 gennaio 2012, con cui ha adottato la revisione del PR in punto all'attribuzione dell'intero fondo alla zona residenziale a 2 piani. Infatti, dagli atti appare evidente come ciò sia avvenuto nella consapevolezza di operare una conferma d'azzonamento, mentre in realtà si è trattato di un ampliamento della zona edificabile, sul quale il Municipio avrebbe dovuto attirare esplicitamente l'attenzione del Consiglio Comunale e del Consiglio di Stato.

Tale nuovo azzonamento si pone in contrasto con le disposizioni del Piano direttore (PD), inerenti la pianificazione della riva del lago (scheda P7), e con i principi e agli scopi pianificatori di cui agli art. 1 e 3 LPT.

In aggiunta si richiama, oltre all'alta contenibilità del PR (vedi cap. 5.4), l'entrata in vigore della LPT che non ammette ampliamenti di zona edificabile (vedi cap. 1.4).

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva l'ampliamento di zona edificabile sul fmn 533 (vedi Allegato 10). Questa superficie resta pertanto attribuita alla zona AP-EP.

b Zona residenziale a 3 piani di pianura fmn 873

Il fmn 873 è attribuito in base al PR in vigore alla zona senza destinazione specifica.

Il Comune propone ora la sua attribuzione alla zona residenziale a 3 piani di pianura, analogamente al contesto in cui è inserito. Lo stesso è costituito da

un lembo di terreno lungo e stretto che termina a punta nelle sue estremità e che nella parte più larga misura circa 6,00 ml. Il fondo è ubicato e racchiuso a ovest da un tracciato stradale e a est da un corso d'acqua.

Il CdS richiama il cap. 6.1.6.a, riferito alle nuove disposizioni federali relative alle distanze dai corsi d'acqua.

L'attribuzione alla zona edificabile di questo lembo di terreno non è giustificata negli atti di PR. Ciò costituisce un ampliamento della zona edificabile in contrasto con la norma federale. Inoltre, materialmente esso è parte dello spazio di pertinenza del corso d'acqua, secondo la norma transitoria e non costruibile in quanto all'interno della linea di arretramento dalla strada (vedi cap. 6.4.1).

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva l'attribuzione del fmn 873 alla zona edificabile. Lo stesso rimane attribuito, come da PR in vigore alla zona senza destinazione specifica.

6.2.3. Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

Il Comune di Ascona prevede due zone a destinazione vincolata adibite a contenuti esclusivamente alberghieri e sono:

- Zona Albarelle: ubicata a riva lago in corrispondenza dei fmn 362, 493, 494;
- Zona Saleggi: ubicata sul confine con il Comune di Locarno in corrispondenza dell'Albergo del Sole.

a Zona destinazione vincolata il località Albarelle

Nel merito della sua estensione verso la riva lago, la decisione viene sospesa, così come scritto nel cap. 6.1.6.b, in attesa che vengano chiariti gli aspetti legati alla delimitazione dei limiti di proprietà.

Per il resto, la stessa è invece approvata.

b Zona destinazione vincolata in località Saleggi

Cronistoria

Nell'ambito della decisione del PR del Comune di Ascona (ris. gov. 8282 del 23 dicembre 1987) il CdS non ha formalmente approvato la ZDV perché una parte della delimitazione proposta interessava delle superfici agricole ritenute prioritarie (vedi cap. 3.1 a pag. 13 e 41⁶). Il CdS non ha quindi approvato la zona ma non si è occupato di stralciare formalmente il cpv 1 dell'art. 48 che disciplinava la stessa. A seguito dei ricorsi di seconda istanza (di Terreni alla Maggia) e del Comune di Ascona, il Gran Consiglio (punto 14 del Ricorso n. 13, pag. 5) riconosce la presenza di un'importante infrastruttura turistica a cavallo tra i Comuni di Ascona e Locarno e fa riferimento, nella sua decisione, ad un sopralluogo avvenuto in presenza delle autorità e della proprietaria. A se-

⁶ Il dispositivo punto 3. lettera a) recita:

“- zona ai “Saleggi” riesame della destinazione dei fondi attualmente inclusi in zona agricola prioritaria

- Zona ZDV “ai Saleggi” per gli stessi motivi (vedi capitoli A 3.2).

In attesa delle verifiche richieste le due zone segnalate non vengono accettate.”

guito di una soluzione concordata, i Comuni di Ascona e Locarno avrebbero dovuto elaborare una variante per delimitare la ZDV come concordato. Il gravame era stato dunque sospeso sino all'approvazione della variante.

Successivamente, con ris. gov. 3009 del 25 aprile 1990, il CdS approvava alcune varianti di PR, fra queste anche l'emendamento dell'art. 48 NAPR relativo alla zona ZDV (nuova formulazione) valido però solo per le zone ZDV approvate. Questa decisione non mutava quindi né l'azonamento né le prescrizioni normative dell'area (Castello del Sole) ai Saleggi.

Con ris. 14 febbraio 1995, il CdS approva una modifica dell'art. 48 relativa alla ZDV - comparto Albarelle (linea di arretramento, vedi NAPR e Piani). Il CdS approva le modifiche di norma.

Il 22 dicembre 1995, il DT elabora l'Esame preliminare su alcune varianti, nell'ambito del quale si richiama la procedura della ZDV "Saleggi", in cui si ricordava la necessità di coordinamento tra i Comuni di Ascona e Locarno. In merito ai terreni concernenti l'albergo Castello del Sole, con lettera 17 dicembre 1996 al pianificatore, l'allora Sezione della pianificazione urbanistica (ora Sezione dello sviluppo territoriale) ha trasmesso, quale complemento informativo all'EP del 22.12.1995, una proposta dettagliata di compenso agricolo (il resto della superficie non presentava più idoneità agricola), necessario all'inserimento in zona edificabile del comparto.

Nell'esame preliminare del 18 marzo 2004, relativo alla revisione del PR, la proposta di ZDV era stata ritenuta sostanzialmente corretta, fatto salvo la risoluzione della problematica del compenso agricolo⁷.

In data 28 marzo 2006, il Municipio di Ascona ha presentato al Consiglio di Stato una richiesta di approvazione di un Piano di quartiere sulla proprietà della Terreni alla Maggia SA (Castello del Sole). La decisione del Consiglio Comunale è stata pubblicata secondo i disposti LALPT. Il Comune ha adottato il Piano di quartiere a seguito delle modifiche dell'art. 48 NAPR che cita "l'edificazione è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere approvato dal Consiglio Comunale. Il CdS non risultante competente nella procedura adottata dal Consiglio Comunale e pubblicata ai sensi della LALPT (la procedura corretta per i Piani di quartiere è quella edilizia), con decisione governativa n. 2858 del 14 giugno 2006, ha dichiarato irricevibile e nel merito priva d'oggetto la proposta.

In data 7 giugno 2006, con decisione n. 2748, il CdS ha deciso l'ammontare del contributo pecuniario per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla proposta del Piano regolatore del Comune di Ascona concernente la zona ZDV in località "Ai Saleggi-Castello del Sole" (vedi cap. 0); somma che doveva essere adottata dal legislativo comunale congiuntamente all'adozione della nuova zona edificabile.

Rispetto alla situazione sul terreno del 1987 sono state autorizzate delle istanze edilizie che hanno portato alla situazione attuale tra cui un campo da tennis

⁷ Tema noto all'autorità comunale (vedi lettera 20 dicembre 2005 del Comune di Ascona al DT)

e un edificio adibito ad attrezzi da giardino e macchinari, sulle parti di superficie agricola che era da compensare⁸.

Valutazioni di merito

Nel merito dei parametri urbanistici si osserva che la disciplina si discosta da quella proposta dal Comune di Locarno per la medesima zona, decisione ancora sospesa in attesa del coordinamento con la presente decisione.

La zona a destinazione vincolata – Saleggi in territorio di Ascona prevede la seguente disciplina:

- Destinazione alberghiera;
- i.o. massimo al PT: 50%;
- i.o. massimo ai PS: 30%;
- h massima alla gronda 11 ml e al colmo 12.80 ml
- GdS II
- Distanza minima dai confini 6 ml, verso la zona R2 8 ml;
- almeno il 30% della superficie del fondo deve essere mantenuta a verde;
- PQ obbligatorio.

Rispetto alla norma oggi in vigore, il Comune ha eliminato l'i.s., come per tutte le altre ZE, e ha aumentato l'altezza portandola da 9.80 ml a 11 ml alla gronda e da 11.60 ml a 12.80 ml al colmo.

La zona turistico alberghiera Albergo Castello del Sole sul Comune di Locarno prevede la seguente disciplina:

- destinazioni: costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero;
- quota massima: 223,00 ml;
- SUL massima: 15'000 mq;
- Condizioni particolari:
 - Aree edificabili definite dalle linee di arretramento;
 - Armonizzazione degli altri parametri edificatori (distanze, altezze, ecc.) con la confinante zona edificabile del Comune di Ascona.
 - Disposizioni procedurali: Piano di quartiere obbligatorio (solo nel caso di importanti interventi di ampliamento, ristrutturazione o di nuovi impianti non contemplati nella domanda di costruzione concessa).

Esaminando le quantità edificatorie stabilite dai due PR si evince che:

⁸ A pag. 8 ultimo cpv. del Rapporto sul compenso agricolo (maggio 2006) è riportato: “[...] A seguito della valutazione del Consiglio di Stato, il Municipio nel suo messaggio per il PR dovrà prevedere lo stanziamento del credito per l'intero importo della compensazione pecuniaria”.

- PR Locarno su una Superficie edificabile di 28'100 è ammessa una SUL di 15'000 mq, che corrisponde ad un i.s. di 0.5;
- PR Ascona su una superficie di 23'200 mq è ammessa, con un i.s. di 0.7 (tenendo conto dell'indice del PR 87), una SUL di 16'240 mq.

Esaminando le altezze, se per il territorio di Ascona risulta chiaro il parametro, ovvero un'altezza massima di 11 ml (gronda) e 12.80 ml (colmo) per Locarno le stesse non sono determinate in modo chiaro. La scheda grafica n. 4B fa infatti riferimento alla quota sul livello del mare; determinando così un'altezza degli edifici pari a quasi 30 ml. Infatti, la quota sul livello del mare in quel comparto è di 196 – 197 mslm; si tratterebbe quindi di avere un'altezza di 27-28 ml, ovvero più del doppio rispetto a quanto previsto da Ascona.

Entrambe le discipline prevedono l'elaborazione di un Piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ma mentre il Comune di Ascona indica alcuni criteri generali per l'elaborazione dei PQ (vedi art. 13 delle NAPR), il Comune di Locarno non ne determina alcuno. Inoltre, da un punto di vista formale manca un legame tra i PQ; ovvero, dovrebbe trattarsi del medesimo PQ.

Da quanto suddetto appare evidente come i due Comuni non abbiano adempiuto all'ordine di coordinamento della zona separata dal confine comunale, così come richiesto già nel 1987 nell'ambito dell'approvazione del PR di Ascona e come ribadito nella decisione relativa al Settore 4 di Locarno per la scheda grafica 4B.

Ciò è visibile anche in base alla richiesta del ricorso n. 5, della proprietaria dei fondi, che rileva un mancato coordinamento tra le pianificazioni dei due Comuni, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i parametri edificatori.

Conclusione

Il CdS riconosce il manifesto mancato coordinamento tra i due Comuni e ritiene di non poter sanare mediante delle modifiche d'ufficio (così come prospettato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso n. 5), che dovrebbero essere operate su entrambe le proposte pianificatorie.

Si ricorda inoltre il mancato stanziamento del credito per il pagamento del compenso pecuniario e la realizzazione di strutture sulla parte agricola da compensare.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva la ZDV in località Saleggi (Allegato 12) e l'art. 41 punto 1) delle NAPR.

Gli atti sono rinviati al Comune affinché elabori, mediante una variante di PR entro 12 mesi dalla presente approvazione, una proposta pianificatoria coordinata con il Comune di Locarno per il comparto in cui oggi vi è l'albergo Castello del Sole.

In aggiunta si ricorda che, come già riportato al cap. 1.3, a seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transito-

rie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

6.2.4. Zona speciale aeroporto

a Situazione pianificatoria in vigore

La superficie dell'ex aerodromo di Ascona è attualmente disciplinata dalla Zona speciale dell'aeroporto (art. 48 bis delle NAPR) approvata con risoluzione governativa n. 393 del 23 gennaio 2001.

Il Piano grafico è suddiviso in tre comparti (A, B, C) disciplinati in modo differenziato.

Utile in quest'ambito ricordare che già nel 2001 il CdS aveva dovuto affrontare, nell'ambito della procedura di approvazione, il tema della componente residenziale e della presenza di valori naturalistici nel comparto.

Nella decisione governativa citata il CdS sottolineava come una delimitazione della zona speciale era ammessa unicamente a fronte di un interesse pubblico volto alla realizzazione di infrastrutture a richiamo e d'importanza cantonale o nazionale. I contenuti residenziali da un lato non erano conformi alla zona (GdS III) e dall'altro erano contrari agli obiettivi e al concetto stesso della variante (a carattere pubblico). Il CdS nella decisione governativa aveva quindi stralciato la residenza tra le destinazioni d'uso ammesse.

L'altro tema affrontato era invece quello della presenza del prato secco inventariato con necessità di protezione. Anche su questo punto il CdS aveva modificato d'ufficio la norma al fine di tutelare la superficie protetta.

b Proposta di revisione

Con la nuova proposta pianificatoria il Comune mantiene per lo più l'assetto pianificatorio con l'aggiunta di alcune modifiche:

- la modifica del perimetro del comparto A, che non comprende più la superficie adiacente all'autostrada e comprende una maggiore superficie a sud (che prima era inserita nel comparto B);
- l'aggiunta nel comparto A di "spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale" e posteggio di 60 posti auto;
- l'aggiunta nel comparto B di "infrastrutture golfistiche" e "spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale"; esclusione nel comparto di "motel e discoteche";
- l'aggiunta nel comparto C di "infrastrutture golfistiche".

c Aspetti grafici e di suddivisione dei comparti

La rappresentazione grafica che vede la suddivisione dei comparti con delle frecce, crea indeterminatezza sulla suddivisione degli stessi nella fase successiva, ovvero quella della licenza edilizia.

Tale suddivisione deve essere chiara in quanto separa i comparti ai quali sono attribuite destinazioni d'uso differenti. L'elenco dei mappali interessati non è aggiornato allo stato attuale in base alla Misurazione ufficiale. Le strade, in particolare, sono vincolate nel Piano del traffico e una loro progettazione e/o modifica non può essere effettuata mediante Piano di quartiere ma unicamente mediante progetto stradale. Per questa ragione risulta errato comprendere anche i sedimi stradali nell'elenco dei fondi facenti parte della Zona speciale.

Come suddetto, il Patriziato parallelamente all'adozione della revisione del PR, ha inviato al Cantone nel settembre 2012, il PQ, condiviso dal Municipio, per avviso cantonale (procedura edilizia). Il PQ propone un'ulteriore distinzione tra i comparti che precisa le indicazioni riportate a PR.

Al fine di rendere chiare le indicazioni che dovranno poi essere seguite nell'ambito della procedura edilizia, il CdS distingue i singoli comparti in base a quanto presentato con il PQ (vedi Allegato 13); in questo senso vengono anche aggiornati i fondi che fanno parte della zona ex aerodromo del PQ (Allegato 13) e le superfici di riferimento riportati in norma.

d Contenuti abitativi comparto A e B

La giustificazione a sostegno della delimitazione nel PR vigente e nella proposta qui in approvazione non possono fondarsi sul fabbisogno di nuovi insediamenti a scopo abitativo.

La specifica destinazione di questa zona è quella volta a poter insediare contenuti a carattere esclusivo e di rilevanza regionale per il turismo e della cultura.

Ora l'insediamento di nuovi contenuti abitativi a supporto dell'attività principale non sono sostenuti da valide giustificazioni nella documentazione all'esame.

Anche dal profilo della specifica funzione e quantità di contenuti abitativi la proposta è indeterminata, prova ne è che anche nel calcolo della contenibilità non vengono computate le unità insediative per questa zona (vedi tabella a pag. 48 del Rapporto di pianificazione).

Non vi sono quindi ragioni che giustifichino l'insediamento di contenuti abitativi fatta astrazione di quelli per necessità del personale che, in base a giurisprudenza, non necessita di una specifica destinazione d'uso allorché questa è intimamente chiamata a soddisfare bisogni connessi con l'esercizio dell'attività principale prevista a PR.

Si rileva anche un conflitto con il GdS assegnato alla zona, ovvero il GdS III (il GdS fino ad ora assegnato era il II). In generale, con un GdS III i contenuti abitativi devono necessariamente essere minoritari, aspetto che andrebbe disciplinato mediante le NAPR. Nel merito dei GdS per le zone AP-EP si rimanda al cap. 6.8 nell'ambito del quale a tutte le zone AP-EP è attribuito un GdS II, in base a quanto stabilito dall'OIF.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva gli spazi abitativi ammessi nel comparto A e B della zona speciale ex aeroporto e modifica d'ufficio l'art. 43 delle NAPR.

e Infrastrutture golfistiche comparti B e C

I comparti B e C della zona speciale sono interessati dalla presenza di un prato secco inserito nell'Inventario cantonale dei prati secchi.

Le strutture golfistiche entrano in netto contrasto con l'oggetto inventariato, che interessa gran parte del comparto C e buona parte del comparto B.

Ritenuto che il Dipartimento del territorio ha avviato la procedura per istituire un Decreto di protezione ai sensi della LCN, il CdS richiama il cap. 6.1.3.a nell'ambito del quale sospende la decisione all'interno del perimetro dell'oggetto inventariato, e sospende i contenuti relativi alle infrastrutture golfistiche all'interno dei comparti B e C.

Sarà nell'ambito della procedura di istituzione del Decreto che sarà possibile valutare la compatibilità e l'ubicazione di questi contenuti nei comparti B e C.

f Assetto viario

Nell'ambito del Programma d'agglomerato del locarnese (PALoc) è previsto un importante miglioramento del sistema dei trasporti pubblici (vedi misura "TP 1 – Riorganizzazione dei servizi su gomma nel settore Locarno – Ascona - Losone").

Punto forte di questo nuovo concetto dei trasporti pubblici è l'implementazione di un nuovo percorso della linea 1 Ascona – Tenero e della linea 316 Brissago – Locarno con collegamento diretto e veloce tra Ascona e Locarno tramite l'affiancamento di una corsia bus all'attuale ponte della A13.

Il Comune prevede inoltre la realizzazione di una nuova strada (parallela alla A13) che collega in modo diretto il nuovo ponte con Via Ferrera.

Nel PALoc, per la Via Ferrera è prevista anche la realizzazione di una fermata con funzione di trasbordo tra le linee 1, 5 e la linea regionale 316.

Il PR in esame è stato adottato poco dopo l'approvazione del PALoc (fine 2011) e non contiene quindi gli elementi descritti.

Parallelamente, nel settembre 2012 il Patriziato di Ascona ha presentato la domanda di costruzione del Piano di quartiere (PQ) della zona ex aerodromo. Il PQ implementa, in difformità al PR, un assetto viario che rispecchia gli intendimenti del PALoc e che presenta il nuovo collegamento tra via Aerodromo e via Ferrera e un nuovo nodo d'interscambio in via Ferrera. Il tracciato della strada di servizio e la parte di pista ciclabile indicate a PR che collegano via del Sole a via Aerodromo attraversando il comparto, e che nel PR 87 erano previste in qualità di "tracciato stradale da coordinare con l'insediamento", non sono conformi alle misure di PALoc. Le stesse attraversano inoltre una superficie forestale e, il vincolo a PR, richiederebbe di essere accompagnato da un'autorizzazione di dissodamento, la cui istanza non compare invece agli atti sottoposti al CdS.

Si segnala che il Piano regolatore riporta ancora le indicazioni del Piano direttore del 1990. La revisione del PD è stata approvata nel 2009.

Sulla base di quanto suddetto, la strada di servizio e la parte della pista ciclabile che attraversano il comparto non sono approvate così come previste dal PR (vedi Allegato 14).

Il Comune dovrà pertanto elaborare una variante di PR con la quale venga definito il tracciato e il calibro della strada di servizio, conformemente alla misura Trasporti pubblici n. 1 (TP1) del PALoc. In particolare il tracciato dovrà riprendere quanto contemplato dal PQ del settembre 2012, visto che lo stesso è coerente con la misura TP1 citata, e dovrà essere corredato di un'istanza di dissodamento che dovrà interessare non solo la parte attraversata dal tracciato stradale, ma anche lo scorporo di area forestale verso l'A13 (vedi Allegato 14).

Tale variante, date le verifiche compiute in questa sede, non dovrà essere sottoposta ulteriormente al DT per esame preliminare, ma potrà essere direttamente adottata dal Consiglio comunale (art.29 cpv 2 Lst).

La stessa dovrà comprendere anche l'allargamento della carreggiata di via Pascolo per realizzare il nodo di interscambio previsto dal PALoc.

Altro aspetto riguarda il previsto nodo d'interscambio; se questo non dovesse essere realizzato in via Ferrera, lo stesso dovrà essere previsto lungo via al Pascolo, entrando così in conflitto con il posteggio pubblico di 60 stalli proposto a PR sul fmn 761. Il posteggio pubblico, non è però supportato da un idoneo calcolo del fabbisogno. Quanto riportato a pag. 58 del Rapporto di pianificazione non è infatti un calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici al servizio di un determinato comparto, ma sono conteggi e considerazioni d'ordine generale.

Se l'intenzione del Comune era quella di creare un posteggio pubblico a prescindere dalla zona speciale, e quindi non adibiti esclusivamente ai contenuti della zona speciale, allora doveva essere elaborato un calcolo del fabbisogno atto a giustificare il vincolo di posteggio pubblico; se il posteggio è invece funzionale ai contenuti della zona speciale, gli stessi potranno essere calcolati e dimensionati in base al Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp) in fase di domanda di costruzione.

Sulla base di quanto suddetto il posteggio pubblico (P60) lungo via al Pascolo non è approvato (vedi Allegato 15).

Per quanto riguarda il tratteggio nero in corrispondenza dell'autostrada, non è chiaro a cosa lo stesso si riferisca e quale superficie interessi in modo preciso. Il tratteggio rappresenta delle "Strutture di servizio indicativo". Si ritiene tale indicazione superflua e fuorviante: non è chiaro se e in che misura rappresenti un criterio per l'elaborazione del PQ (tutte le strutture di servizio dovranno essere ubicate in quella fascia) e/o sia un vincolo del PR. La stessa entra inoltre in conflitto con il nuovo assetto viario auspicato nel PALoc che vede proprio in quella fascia il tracciato della strada comunale sulla quale far transitare le linee del trasporto pubblico.

Sulla base di quanto suddetto le l'indicazione delle "Strutture di servizio (indicativo)" nei Piani grafici non è approvata.

L'articolo di norma che disciplina la zona indica al punto 5. lettera e) che la commissione dovrà verificare la fattibilità dell'allacciamento diretto alla A13. Tale disposizione, alla luce degli studi nell'ambito del PALoc e in base all'impostazione del Piano di quartiere. Il CdS stralcia d'ufficio la lettera e) punto 5 dell'art. 43 così come riportato al cap. 6.7.

6.2.5. Ufficializzazione dei dati digitali del Piano delle zone

I dati digitali e la rappresentazione grafica del Piano delle zone sono stati aggiornati secondo le indicazioni elencate ai punti precedenti. Al fine di agevolare la comprensione dei contenuti della presente decisione, il CdS segnala di aver evidenziato in modo distinto le parti di territorio per le quali il Comune è chiamato ad attribuire una nuova destinazione d'uso (vuoti pianificatori e zone sospese).

Come nel caso del Piano del paesaggio il piano grafico e la legenda sono stati aggiornati e riordinati e, in alcuni casi, le simbologie sono state modificate allo scopo di garantire una maggiore leggibilità delle informazioni contenute nel PR.

6.3. INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE

Le possibilità d'intervento nella zona non edificabile sono regolate dalla Confederazione con gli artt. 24 segg. LPT. I Cantoni hanno la possibilità di disciplinare eccezioni di diritto cantonale, in quanto a ciò autorizzati dagli artt. 24d LPT e 39 OPT (cfr. anche artt. 68 segg. Lst).

Oltre a ciò, l'art. 27a LPT conferisce ai Cantoni la facoltà di prevedere restrizioni alle disposizioni degli articoli 16a capoverso 2, 24b, 24c e 24d LPT, facoltà di cui il Canton Ticino non ha fatto uso (cfr. artt. 68 segg. Lst).

Fondandosi sugli artt. 24 LPT e 39 OPT, il nostro Cantone si è dotato del Piano d'utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione (PUC-PEIP). Il PUC-PEIP, adottato dal CdS con ris. n. 2547 del 26 maggio 2009 e approvato dal Gran Consiglio con decreto dell'11 maggio 2010, per la classificazione degli edifici fa riferimento agli inventari degli edifici fuori zona edificabile (IEFZE) dei singoli Comuni.

Gli IEFZE dei Comuni esplicano concretamente effetti giuridici in quanto richiamati dal PUC-PEIP, col quale si collocano dunque nel quadro delle possibili eccezioni di diritto cantonale consentite dalla LPT.

Di converso, gli IEFZE relativi a territori esclusi dal campo d'applicazione del PUC-PEIP risultano estranei al quadro giuridico riconducibile all'art. 39 OPT e sono quindi sprovvisti della necessaria base legale. In quanto contrari al diritto federale, essi non possono svolgere effetti giuridici; al più, può essere loro attribuita la valenza di strumenti conoscitivi della sostanza costruita ubicata sul territorio comunale. In questi casi, nella misura in cui gli IEFZE esplicano esclusivamente un effetto conoscitivo, non è richiesta alcuna procedura di adozione ai sensi della Lst.

E' questo il caso di Ascona.

Ritenute le precedenti considerazioni, è altresì evidente che l'art. 31 NAPR non ha ragione d'essere, per questo motivo lo scrivente Consiglio lo straccia d'ufficio.

6.4. PIANO DEL TRAFFICO

6.4.1. Rete viaria

Per quanto riguarda la gerarchia stradale vi sono alcune incongruenze nelle definizioni delle tipologie di strada, in particolare per quanto riguarda le strade pedonali e i sentieri.

Le diverse tipologie di assi definite derivano dalla necessità di differenziare giuridicamente la concezione pianificatoria delle strade pedonali e delle piste ciclabili dai disposti federali in materia di segnaletica e di circolazione stradale. A tal proposito si segnala che la Sezione dello sviluppo territoriale ha elaborato le linee guida cantonali sul Piano dell'urbanizzazione e Programma di urbanizzazione e sul Regolamento edilizio (dicembre 2014).

Ai sensi dell'art. 43 cpv. 1 della Legge federale sulla circolazione stradale (LCStr) sulle strade pedonali non è ammesso né il transito di velocipedi, né di veicoli a motore (neppure per i confinanti). Parallelamente l'art. 33 cpv. 1 dell'Ordinanza sulla segnaletica stradale (OSStr) prevede che su una ciclopiستا, contrassegnata da cartello blu con una bicicletta disegnata al suo interno (segnale 2.60 OSStr), non possono di principio transitare pedoni (se non in casi speciali). Queste definizioni escludono dunque a priori il concetto di contenza, un fattore che, a livello pianificatorio, può precludere la facoltà di garantire la continuità delle reti pedonali e ciclabili cantonali e comunali.

Posto che, in base all'art. 8 LStr, le strade locali sono pianificate dai Comuni nell'ambito del piano regolatore, è importante che la definizione dell'utilizzazione che potrà esserne fatta – attraverso divieti, limitazioni o altre prescrizioni – sia stabilita fin da principio attraverso l'adozione del Piano del traffico (in base alla Lst, Piano dell'urbanizzazione).

Le categorie di assi mirano quindi a rimuovere alla radice qualunque incertezza circa le utilizzazioni ammissibili delle strade locali, segnatamente delle strade pedonali e delle piste ciclabili, in quanto chiariscono già a priori le conseguenze legate alle future possibilità di regolamentazione. In particolare, adottando ad esempio la categoria "strada ad uso prevalentemente pedonale" si può avere la certezza di una destinazione prioritaria per i pedoni, accanto alla quale può comunque essere sempre ammesso anche un traffico veicolare limitato (ad esempio ai confinanti). Al contrario, chi optasse per la categoria "strada pedonale" saprebbe di aver a che fare con un uso esclusivo da parte dei pedoni, con pochissime e limitatissime eccezioni.

In merito alla viabilità ciclabile è importante tener presente che, a differenza delle piste ciclabili qui in oggetto, le corsie ciclabili fanno parte della carreggiata e da un punto di vista prettamente pratico sono delimitate sull'asfalto con l'apposita segnaletica (linea gialla continua o tratteggiata). Essendo integrate nell'area stradale, esse non vanno pertanto inserite nei piani, dato che è già garantito il vincolo per disporre della superficie necessaria.

Secondo gli artt. 5 cpv. 3 LCPS e 43a cpv. 2 LStr, anche i percorsi pedonali e i percorsi ciclabili locali sono definiti dal piano regolatore comunale. Ne consegue che nel Piano del traffico i percorsi in questione devono essere inseriti nella loro globalità, ossia non vanno riportate solo le tratte per le quali è ne-

cessario istituire una base legale al fine dell'espropriazione del sedime o dei diritti di passo, ma anche le tratte che si sovrappongono alle altre strade, eccezion fatta per le superfici propriamente destinate alla viabilità pedonale e/o ciclistica (strade ciclopedonali, piste ciclabili, ecc,...). La facoltà di ricorrere sulla definizione di un determinato percorso deve di fatto essere garantita attraverso la procedura di approvazione del PR, sulla base di un piano con carattere vincolante.

Sulla base di tali considerazioni, il CdS osserva che:

- Nella rete viaria (art. 45 NAPR) manca la categoria autostrada (collegamento di carattere nazionale) sia in norma che nel Piano grafico; la stessa arriva fino all'altezza dello svincolo di San Materno (compreso). Inoltre, i tracciati e i calibri definiti nel Piano del traffico non sono di carattere indicativo ma vincolante. L'attribuzione di una determinata superficie a sedime stradale esercita un vincolo di carattere pubblico sulla proprietà privata; è dato diritto di esproprio. I progetti esecutivi, ai sensi della Lst dovranno essere conformi ai tracciati del Piano del traffico. L'articolo 45 delle NAPR è modificato di conseguenza.
- Il Comune propone lo stralcio della strada di servizio in località Sasso Boretto. Tale asse (via Sasso Boretto) si configura oggi in qualità di strada di urbanizzazione de comparto residenziale adiacente ed è inserita nel PR in vigore come strada di servizio. Senza addurre ad alcuna motivazione e giustificazione, il Comune stralcia questo asse dalle strade di servizio computando le relative superfici nella zona residenziale R3c. La strada consente l'accesso ed urbanizza tutte le abitazione a valle di Strada Collina.
Si ricorda, ai sensi dell'art. 19 LPT, garantire l'urbanizzazione dei fondi è compito del Comune e il Comune ha ottemperato a tale obbligo; non se ne comprendono le ragioni per cui ora ciò non si dovrebbe più essere garantito. Il comparto in assenza dell'asse non avrebbe più il requisito di urbanizzazione dei fondi in termini di accessibilità (ad esempio i fmn 2124, 2125, ecc.).
Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva lo stralcio della strada di servizio in località Sasso Boretto. La stessa, come nel PR in vigore, è attribuita d'ufficio a strada di servizio nel Piano del traffico.
- Il Comune ha definito nel Piano del traffico una categoria definita "percorsi pedonali e ciclopiste" suddivisa in: percorsi prevalentemente pedonali (vedi tavola n° 21) e ciclopiste (vedi tavola n° 20), sentiero e passo pedonale e sentierone. Tali diciture non trovano un'esatta corrispondenza negli articoli di norma che disciplinano: la Rete delle piste ciclabili e pedonali (art. 47) e i Percorsi pedonali (art. 48). Il primo articolo di norma, fa riferimento nel titolo sia alle piste ciclabili sia ai percorsi pedonali (come nel Piano grafico); questi ultimi vengono però disciplinati nello specifico dall'art. 48 NAPR. Chiarito il carattere vincolante del Piano del traffico (oggi Piano dell'urbanizzazione), in quanto componente fondamentale del Piano regolatore (vedi art. 19 Lst) non risulta accettabile far riferimento in norma a Piani grafici complementari e non vincolanti.

In base alla Tavola n° 21 (non vincolante) i percorsi prevalentemente pedonali (in azzurro) indicati nel Piano del traffico (in verde) sono quelli che comprendono il centro storico, parte del lungo lago e altre tratte interne al-

la zona residenziale in località Campagne. Questi percorsi devono trovare una loro chiara corrispondenza nel Piano del traffico e si devono distinguere chiaramente dai sentieri escursionistici delimitati non più in base alla rete fornita dall'Ente turistico Locarno e Valli (1987), ma al Piano cantonale dei sentieri escursionistici del Locarnese e Valli approvato dal CdS con risoluzione n. 5629 del 14 novembre 2006. In questo senso è necessario distinguere graficamente nel Piano del traffico i sentieri escursionistici dai percorsi pedonali. Questi ultimi devono distinguersi in "strade prevalentemente pedonali", laddove è prevista a PR la delimitazione di una superficie con un determinato calibro e "percorsi pedonali" laddove gli stessi coincidono con altre tipologie di strade oppure all'interno di zone per le quali è necessario istituire un diritto di passo.

Di conseguenza, le superfici che corrispondono alle strade prevalentemente pedonali sono inserite in qualità di categoria stradale ai sensi dell'art. 45 NAPR e graficamente nel Piano del traffico.

I percorsi pedonali, con le caratteristiche sopra descritte sono inseriti come elementi lineari tratteggiato nel Piano del Traffico. Questi sono disciplinati dall'art. 48 NAPR, gli stessi tuttavia non hanno carattere indicativo ma anch'essi sono vincolanti. In questo senso, il CdS modifica l'art. 48 NAPR e lo completa con il corretto riferimento al Piano cantonale approvato dal CdS ai sensi dell'art. 5 della Legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS).

Per quanto riguarda il "sentierone", lo stesso non è disciplinato dal alcun articolo di norma e non è chiara la portata del vincolo che il Comune gli intende attribuire. Lo stesso è costituito in parte da un sedime a se stante e in parte invece prosegue in bosco. Si ricorda che per i tracciati in bosco è necessaria una domanda di dissodamento. In assenza della relativa istanza di dissodamento e di una chiara disciplina, il CdS non approva il "sentierone".

Se il Comune intende attribuire al tracciato una funzione di urbanizzazione, lo stesso dovrà essere inserito, mediante una variante di PR, in strada di servizio comprensiva della domanda di dissodamento.

Per quanto riguarda il riferimento ai "sentieri con muretti a secco di valore ambientale", si segnala che gli stessi sono tutelati e disciplinati dall'art. 30 NAPR dal Piano del paesaggio; rimane pertanto garantita la loro distinzione grafica sul tale piano. Ciò nonostante il CdS invita il Comune a voler tutelare i muri a secco in maniera a se stante e indipendentemente dalla rete stradale.

Il Piano cantonale suddetto modifica sostanzialmente i tracciati dei sentieri escursionistici proposti dal Comune (fonte Ente turistico Locarno e Valli, 1987); dato ciò si riscontra una incompatibilità tra la rete pedonale locale proposta e la rete definita dal Piano cantonale; in particolare si segnala la zona collinare a monte di via Gottardo Madonna e la zona Balladrum. Alcuni percorsi pedonali locali dovranno quindi essere ridefiniti affinché siano garantiti i collegamenti con la rete dei sentieri di ordine superiore, mediante una variante di PR.

- Anche la rete dei percorsi ciclabili (definiti impropriamente piste ciclabili nelle norme e ciclopiste nel Piano) non può far riferimento ad un piano in-

dicativo (art. 47 NAPR, tavola n° 20), ma deve far riferimento al Piano del traffico che è vincolante.

A questo riguardo, lo scrivente Consiglio segnala che l'unica pista ciclabile inserita nel Piano del traffico è quella che attraversa il Comune di Ascona parallelamente all'autostrada. Parte della stessa, nell'ambito della decisione sulla zona speciale in zona ex-aeroporto è stata stralciata in quanto necessitava di una domanda di dissodamento. La pista ciclabile già realizzata con procedura cantonale viene ripresa nel PR a titolo indicativo.

Le restanti parti del tracciato della pista ciclabile costituiscono di fatto una superficie a sé stante, distinta dall'area stradale, questo sia praticamente (realizzazione), sia in base ai rilevamenti della misurazione ufficiale. Per questo motivo è necessario definire le piste ciclabile quale categoria stradale a sé stante. Il CdS modifica d'ufficio il Piano del traffico e l'art. 45 NAPR in questo senso.

In generale si ricorda che il Comune è tenuto in ogni caso a definire nel Piano del traffico la rete locale dei percorsi ciclabili e pedonali che, come già menzionato nei punti precedenti, ha carattere vincolante e non può più essere indicata unicamente nelle tavole complementari. Il Comune è tenuto quindi ad aggiornare il Piano del traffico in questo senso.

- Per quanto riguarda la galleria di Moscia - Acapulco, rappresentata nei piani grafici, dato che la stessa non è ancora consolidata, non può essere rappresentata come parte dell'assetto viario, rispettivamente la strada PA13 da/per Brissago deve essere rappresentata come strada principale, fino allo svincolo di San Materno. Il CdS modifica quindi d'ufficio graficamente le tratte suddette.

6.4.2. Calibri e arretramenti

Si osserva che le superfici adiacenti al sedime di via Gottardo Madonna sono state rappresentate nei piani grafici in qualità di sedime stradale trasformando, giuridicamente la stessa in un asse viario con una sezione di c. 20 m.

Ritenuto che non era certamente intenzione del Comune quella di prevedere un ampliamento della strada e considerandolo quindi un errore grafico, il CdS modifica d'ufficio le superfici adiacenti a via Gottardo Madonna inserendole, come nel PR in vigore, in zona senza destinazione specifica, in quanto superfici di risulta tra il sedime stradale e la zona forestale.

Per quanto riguarda le linee di arretramento, si osserva che il Comune ha interrotto il proseguimento della linea di arretramento lungo strada della Brima. Ritenuto che non vi è alcuna motivazione illustrata nella documentazione e non ravvedendo motivazioni che possano giustificare tale interruzione, il CdS completa la linea di arretramento nei piani grafici sul lato est di strada della Brima (Allegato 16).

6.4.3. Posteggi

Il numero di posteggi pubblici esistenti e previsti a PR deve esser giustificato mediante un apposito calcolo del fabbisogno. Il numero può essere calcolato valutando la mancanza di posteggi privati, il cui fabbisogno massimo è definito in base al regolamento cantonale posteggi privati e alle NAPR. Deve inoltre

essere indicata, nel Rapporto di pianificazione, la relativa gestione dei parcheggi (di breve o lunga durata, a pagamento, ecc.).

Il Comune a pag. 58 del Rapporto di pianificatorio elenca le riduzioni e gli incrementi senza il supporto di un calcolo specifico.

Ad oggi sono inoltre cambiati i contenuti e i parametri di riferimento per il calcolo (norma VSS 640 281, Rcpp, riduzione dei posteggi in base al TP, ecc.) e lo stesso deve interessare il territorio comunale per i quali i posteggi pubblici sono pensati.

Inoltre, le aree e il numero di posti auto riportati nel Piano del traffico sono vincolanti e non, come indicato nell'art. 49 NAPR, di carattere indicativo. Per questo motivo il CdS modifica d'ufficio l'art. 49 NAPR così come riportato al cap. 6.7.

In assenza del calcolo del fabbisogno il CdS non può approvare il nuovo posteggio sul fmn 2066 oggetto di istanza di dissodamento (vedi Allegato 16).

6.4.4. Fermate del bus

Vi è un'incompatibilità tra il Piano del traffico che delimita una certa superficie in qualità di fermata del bus e il Piano delle zone in cui la stessa è attribuita alla zona edificabile. Dagli atti non risulta se e in che misura le previste nicchie per le fermate del trasporto pubblico devono essere realizzate. Ad oggi il servizio di linea si ferma sul campo stradale e quindi ad oggi il CdS non può tutelare la proposta esplicitata nel Piano del traffico.

Il CdS non intende contrastare la volontà del Comune di vedere visualizzate le fermate del bus sul proprio strumento pianificatorio tuttavia le stesse devono essere indicate in qualità di sedime stradale. Il CdS no approva le fermate del bus indicate nel Piano del traffico. Il Comune, dopo opportuna verifica potrà proporre mediante variante di PR vincolo pubblico in qualità di superficie stradale.

6.5. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI PUBBLICI

6.5.1. Centri raccolta rifiuti

Il CdS rileva che il tema della gestione dei rifiuti non è trattato né nel Rapporto di pianificazione, né nelle NAPR, né nelle planimetrie (in particolare Piano degli EAP).

Si suppone che i punti di raccolta dei rifiuti riciclabili (ecocentri) rientrino sotto l'EAP no. 1 "Attrezzature di servizio", ma non è chiaro. Occorre tuttavia indicare esplicitamente quali di queste EAP sono destinate alla raccolta dei rifiuti.

Manca inoltre una destinazione di EAP quale "piazza di raccolta degli scarti vegetali" o perlomeno una spiegazione su come il tema è affrontato e gestito dal Comune.

Il CdS ordina al Comune di elaborare una variante di PR che affronti il tema e specifichi le apposite aree.

6.5.2. Ufficializzazione dei dati digitali del Piano del traffico e delle EAP

I dati digitali e la rappresentazione grafica del Piano del traffico e delle EAP sono stati aggiornati alle diverse osservazioni espresse nei capitoli precedenti,

segnatamente per quanto concerne gli adeguamenti relativi alle categorie stradali, sentieri, percorsi pedonali e ciclabili. A livello formale, il CdS segnala inoltre di aver differenziato la simbologia della zona AP posta sul fmn 352 , reinserta come da PR precedente (vedi pto 6.6.4.b della presente decisione) e di aver omesso dalla rappresentazione cartacea le zone di protezione delle sorgenti, peraltro già tralasciate nella legenda del piano inoltrato per approvazione.

6.6. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO

6.6.1. Aspetti formali e perimetro del Piano Particolareggiato del nucleo

Il Comune di Ascona dispone, in base al PR in vigore, di un Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale disciplinato dall'art. 39 NAPR che recita:

"Il Municipio allestirà un Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale.

Fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato valgono le seguenti norme transitorie: [...]";

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico è stato approvato con risoluzione n. 1394 del 28 febbraio 1989; lo stesso è costituito di un Piano grafico e da un proprio palinsesto normativo.

Il Comune propone ora per il nucleo di Ascona, l'attribuzione dei fondi alla Zona del nucleo tradizionale, disciplinata dall'art. 32 NAPR.

Parallelamente, in base all'art. 2 NAPR il Comune annovera tra le componenti del PR, nelle rappresentazioni grafiche, il Piano particolareggiato del nucleo in scala 1:1000.

Il Consiglio Comunale ha quindi di fatto adottato anche una revisione del Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale (n. 510.40) che ricalca l'impostazione del Piano Particolareggiato approvato nel 1989.

In generale, si ricorda che, ai sensi dell'art. 51 Lst

"Il piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico."

L'art. 52 Lst precisa che

¹Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore.

²Il piano particolareggiato può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso può essere adottato con la procedura di poco conto."

Il medesimo principio è ripreso dall'art. 70 cpv. 1 del RLst che precisa

"Se il piano particolareggiato è previsto nel piano regolatore, questo deve definire almeno gli obiettivi della pianificazione particolareggiata, la destinazione del comparto ed i parametri edificatori (indici, altezza, distanze)."

Questo significa che non è sufficiente indicare nel PR il perimetro del PP ma il Comune deve necessariamente anche stabilire, oltre agli obiettivi che con il PP si vogliono perseguire, le destinazioni d'uso, gli indici e parametri principali.

Nel caso che ci occupa, il PR non prevede il perimetro del PP nel Piano delle zone, ma attribuisce alle superfici una destinazione d'uso specifica che è la

zona del nucleo storico, disciplinata dall'art. 32 NAPR. Quest'ultimo, nel primo punto, fa riferimento unicamente alla "tavola n° 7, allegato n° 9" per la rappresentazione e la suddivisione dei comparti, tavola tuttavia non vincolante.

Il Comune propone delle modifiche al perimetro, più in particolare l'eliminazione dalla zona del nucleo di alcuni fondi in località "Sul Sasso" e il loro inserimento in Zona residenziale e l'inserimento dei fmn 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, nel comparto D1. Il CdS approva queste modifiche del perimetro e relative destinazioni.

Sulla base di quanto suddetto, in base alla nuova Lst, essendo già stato elaborato ed adottato il Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale, il CdS inserisce d'ufficio il perimetro del PP nel Piano delle zone e adegua il punto 1 della lettera A) dell'art. 32 di conseguenza.

6.6.2. Destinazioni d'uso e GdS

Rispetto al PP in vigore, la nuova proposta determina le destinazioni d'uso ammesse nella zona del nucleo storico e assegna il GdS.

Il Comune propone un'utilizzazione mista in cui sono presenti contenuti abitativi, turistici (alberghi, ristoranti), commerci, attività produttive poco moleste e attività amministrative. Esclude superfici di vendita superiori a 300 mq nei comparti A, B e C, autorimesse, stazioni di servizio e motel; assegna un GdS II e III.

Il CdS di principio condivide l'impostazione di prevedere un'utilizzazione mista per il nucleo ma questo implica una chiara scelta sul tipo di attività, in termini di molestia, ammesse e non ammesse.

Non è infatti possibile stabilire due GdS diversi per una medesima zona d'utilizzazione. L'assegnazione del corretto GdS deve essere stabilita in funzione della destinazione d'uso e per questo è necessario fare riferimento all'art. 43 OIF. La norma federale impone che ad una zona d'utilizzazione corrisponda un solo GdS, ciò che è disatteso nel caso dell'art. 32 cpv. 2 NAPR. Inoltre il GdS va attribuito in base a criteri univoci. Le NAPR che definiscono, fra le altre cose, la destinazione d'uso alle differenti zone devono necessariamente includere gli aspetti di natura fonica, in particolare ai sensi dell'art. 43 OIF dedicato all'assegnazione dei GdS:

"Nelle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:

- a. il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;*
- b. il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*
- c. il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;*
- d. il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali."*

L'implementazione dei disposti dell'art. 43 OIF nelle NAPR viene però largamente preclusa dalla mancata definizione di una destinazione d'uso prevalen-

te, maggioritaria, che possa fungere da base per l'assegnazione del corretto GdS.

Parallelamente il Comune ha presentato, quale tavola complementare e non vincolante, la Tavola dei Gradi di sensibilità al rumore, rappresentando parte della zona nucleo con il GdS II e parte con GdS III; in particolare i comparti E e B sono assegnati al GdS II e gli altri comparti al GdS III. Non è tuttavia ammissibile, come suddetto, che ad un'unica zona con le medesime destinazioni d'uso vengano assegnati due GdS differenti.

Dalla documentazione agli atti è chiaro che la volontà del Comune è quella di assegnare un GdS diverso ai diversi comparti del PP, che in questo caso costituiscono delle sottozone in quanto dispongono di contenuti differenti. Tali differenze devono tuttavia essere esplicitate in modo da poter giustificare un GdS differente a seconda dei contenuti più o meno sensibili al rumore.

Sulla base di quanto suddetto, il CdS, ritenuto di non ledere l'autonomia comunale, modifica d'ufficio l'art. 32 NAPR così come riportato al cap. 6.8, specificando la destinazione d'uso preponderante ed assegnando i diversi GdS ai comparti così come da Piano allegato alla documentazione di PR.

6.6.3. Conservazione e impostazione pianificatoria

È ben noto il valore architettonico e urbanistico del territorio e del borgo di Ascona, il suo pregnante significato nell'ambito della cultura monumentale, storica e architettonica del nostro Cantone illustrate anche nel testo dell'ISOS e descritte nell'Esame preliminare dipartimentale del 18 marzo 2004 e come sollevato anche dal ricorso n. 7 (Società ticinese per l'arte e la natura).

a ISOS nazionale

In merito alla portata di questo inventario e alla sua applicazione in ambito pianificatorio si richiama la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) del Tribunale federale del 1° aprile 2009 e le Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione del 15 novembre 2012, dalle quali risulta come l'ISOS deve essere considerato anche nel quadro di compiti comunali. Tale sentenza sancisce che, *“per loro natura, gli inventari ai sensi dell'art. 5 LPN vanno equiparati alle concezioni e ai piani settoriali della Confederazione giusta l'art. 13 LPT, con i quali si stabiliscono i fondamenti necessari a svolgere i compiti d'incidenza territoriale della Confederazione, di principio con effetto vincolante per le sole autorità. Questa equiparazione, poi esplicitamente recepita dall'art. 4a OISOS, in vigore dal 1° luglio 2010, costituisce l'abbrivio per un'applicazione indiretta dell'ISOS a Cantoni e Comuni.”* (vedi pag. 346 RTI I – 2013).

“Secondo le Raccomandazioni federali, i Comuni devono tener conto dell'ISOS, e quindi recepirlo nel piano regolatore, anche nel caso in cui il cantone non avesse ancora disciplinato il tema nel piano direttore.

[...] Le autorità non sono vincolate al punto da trasformare la pianificazione dell'utilizzazione in una semplice attuazione formale delle indicazioni e delle disposizioni contenute nel piano direttore. Soluzioni divergenti da esso sono ammesse, senza dover preventivamente modificare la pianificazione direttrice, nella misura in cui siano d'importanza secondaria, appaiano oggettivamente giustificate e risultino preferibili nel complesso.

[...]

I piani d'utilizzazione costituiscono lo strumento principe per l'attuazione dell'inventario ISOS; come visto, proprio su di essi il piano direttore pone l'accento per concretizzare, con effetto vincolante anche i privati, le misure dell'ISOS.

In tal senso è centrale lo strumento del piano regolatore comunale (artt. 18 segg. Lst), mediante il quale possono essere adottate soluzioni molteplici e articolate seconda della situazione e della necessità di protezione dello specifico insediamento.

Si pensa, ad esempio, alla delimitazione di zone di conservazione del nucleo (o finanche all'adozione di piani particolareggiati, artt. 51 segg. Lst), rette da norme che ne perseguono la tutela, la conservazione e la valorizzazione, ad esempio mediante la regolamentazione graduata in funzione della qualità della sostanza edilizia esistente, con rigorosi vincoli conservativi per gli edifici di pregio, a fronte della possibilità di più ampi interventi, sino alla demolizione e ricostruzione, per quelli di più scarso valore, con regole chiare circa le volumetrie, le forme, le facciate, le aperture, i tetti, gli spazi esterni, i materiali, i colori, gli elementi architettonici di finitura e di rivestimento, le chiusure oscuranti, gli impianti tecnici, ecc.

[...] possono essere delimitate zone di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT, anche sovrapposte ad altre zone d'utilizzazione, come pure zone degli spazi liberi destinate a creare superfici libere all'edificazione, segnatamente per garantire la conservazione della struttura degli insediamenti (cfr. artt. 27 cifra III RLst)."

b Nucleo di Ascona ISOS nazionale

Il territorio di Ascona, i suoi manufatti e monumenti, il tessuto urbano del nucleo storico, molti edifici del suo comprensorio conservano e testimoniano materialmente vicende storiche e culturali di assoluto valore, che dal neolitico (Balladrum; collina di San Michele) alla romanità (necropoli di San Materno), passando per il Medioevo (chiesa San Materno; San Sebastiano; Santa Maria della Misericordia), l'epoca rinascimentale e barocca (Chiesa parrocchiale, Casa Serodine, collegio Papio) giungono infine fino ai nostri giorni (insediamento del Monte Verità; scuola artistica di Ascona). Queste vicende trovano riscontro nel tessuto urbano di Ascona: come annota Virgilio Gilardoni nel 1979 (I monumenti d'arte e di storia del Canton Ticino. Il Circolo delle isole, Basilea 1979, p. 40 e sg.), il centro storico è ricco di elementi altomedievali (muri, residui di muratura a spinapesce), quattrocenteschi (portali), cinquecenteschi (primi palazzi signorili), sei e settecenteschi (impianto del collegio Papio; case a corte ricavate sulle case medievali; palazzine con balconi e portali); l'architettura ottocentesca (ville con giardino; lungolago; porti e darsene) interessa solo minimamente il tessuto tradizionale, espandendosi di preferenza sulla collina retrostante il borgo e verso il lago, così come il Moderno (cimitero; teatro San Materno; alberghi e ville).

"La parte interna del nucleo conserva, in buona parte, la spazialità del vecchio borgo dei secoli addietro: un tessuto compatto con cortili interni o cinti da alti muri verso i percorsi, e una maglia di stretti vicoli a reticolo complesso in cui si incrociano percorsi rettilinei con altri sinuosi. Nessun percorso attraversa l'insieme per tutto il senso longitudinale e solo alcuni in senso opposto. In vari casi, tra vicolo e vicolo si stabilisce un collegamento attraverso passaggi co-

perti. Gli edifici sono perlopiù a tre piani, intonacati, in qualche caso conservanti ancora portali di epoca medievale con coronamento di alti conci” (ISOS. Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere. Insediamenti di importanza nazionale Repubblica e Cantone Ticino, Locarnese insediamenti A-K, Berna 2010, vol. 3.1, pp. 27-50).

Più precisamente si è in presenza di un ricco e variegato tessuto storico e architettonico, sedimentatosi nel corso dei secoli e costituito da alcuni edifici nobili ispiratisi a modelli colti e da edifici civili di carattere meno nobile, spesso contenenti elementi di pregio (balconi; portali; affreschi; frammenti architettonici d'epoca differente, ecc.), assai differenziati tra loro, collegati da un complicato reticolo di percorrenze pubbliche e private, che per la loro mancanza di omogeneità creano spazi e vuoti significativi e monumentali.

Come già il DT segnalava nel 2003, il documento pianificatorio in esame non tiene sufficientemente conto di questa realtà monumentale e del valore dei pregevoli spazi che così vengono a crearsi (ancora l'ISOS a p. 47: *“Il vuoto interno principale con la chiesa parrocchiale è leggermente sollevato rispetto alla riva e il dislivello è segnato da alcuni gradini sotto l'arco del portico della Casa comunale. Il vuoto, in pendenza, è definito da edifici tra i più importanti dell'insediamento, per funzioni e valore architettonico: la chiesa parrocchiale, il retro della casa comunale, un tempo facciata principale, e casa Serodine, a giudizio del Rahn, la più bella facciata di edificio civile della Svizzera, compartita in tre piani da fasce marcapiano”*).

Visto il rapido degrado del tessuto storico del nucleo con cui Ascona è confrontata, è necessaria una riflessione approfondita sulle sue modalità di trasformazione, risultando necessaria un'impostazione normativa più conservativa: in tal senso l'odierna proposta pianificatoria non ha tenuto conto nemmeno dei suggerimenti e dei contenuti dell' esame preliminare. Come si legge nel Rapporto di pianificazione (vedi pag. 15, 16) il giudizio di allora viene contestato affermando che tutto sommato l'impianto originale del nucleo è stato conservato “malgrado frequenti pecche del passato anche recente”, rivendicando la volontà conservativa del Piano particolareggiato e infine segnalando l'accoglimento di alcune proposte di tutela locale.

In realtà rispetto al PR vigente c'è un netto peggioramento, poiché le norme proposte (ampliamento delle possibilità di demolizione; trasformazioni illimitate con criteri incerti e certamente non conservativi; altezze prescritte e uniformate; allineamenti che non tengono conto delle irregolarità del tessuto tradizionale, riempimento di spazi liberi) permettono la disinvolta distruzione del tessuto storico originale. Il patrimonio edilizio esistente viene sbrigativamente ritenuto poco significativo: per il nuovo PR è sufficiente mantenere l'aspetto esteriore del borgo (la silhouette del lungolago, un vago riferimento alle tipologie edilizie tradizionali, non meglio identificate), favorire l'immagine esteriore di un felice e accogliente borgo turistico, conservare nelle grandi linee il solare paesaggio lacustre e pre-alpino. La conservazione del tessuto edilizio viene così banalizzata a pura operazione estetica, di facciata.

Se si applicasse alla lettera la normativa prevista, della secolare trama del nucleo storico resterebbe ben poco: una ventina di edifici civili rimarchevoli e ineludibili (di cui 5 peraltro tutelati parzialmente o completamente sul piano cantonale) dispersi in un tessuto edilizio contemporaneo, organizzato secondo accessi e spazi funzionali ad una nuova edificazione. Assieme al tessuto edilizio storico, proprio quello più modesto dal punto di vista monumentale ma più

significativo dal punto di vista spaziale, sparirebbero i percorsi, le articolate spazialità, i vuoti e i pieni generati dalla storia: è facile prevedere (non mancano esempi recenti) che Ascona diventerebbe uno scipito, banale e anonimo borgo affacciato sul lago, tirato a nuovo secondo i criteri del turismo di massa contemporaneo.

Del resto anche le direttive dell'ISOS, divenute dal 2009 ben più impegnative e costringenti a seguito della sentenza Rùti, impongono una rilettura e revisione delle norme pianificatorie in senso conservativo. Oltre a quanto già segnalato nell'esame preliminare dipartimentale, si segnala che il Perimetro edificato che comprende larga parte del nucleo storico (P1), come pure i Gruppi edilizi che comprendono la collina di San Michele (G 0.2; G 0.3) o gli intorni circoscritti che comprendono la riva del lago e le immediate adiacenze del borgo a settentrione (I – OR I; I – Ci II; I – Ci III), hanno un obiettivo di salvaguardia A: è espressamente ed esplicitamente richiesta la conservazione della sostanza edilizia esistente, assieme al divieto di demolizione e di nuove edificazioni. Tra le raccomandazioni finali, accanto a quelle che richiedono particolare cura per il fronte verso il lago, per il complesso del Monte Verità e per il rispetto dei limiti storici degli insiemi edilizi, va considerato infine quella che segnala la necessità di "Porre particolare attenzione negli interventi di riattamento entro il nucleo principale, soprattutto quanto a aperture, colori, materiali, altezze; interventi da farsi sempre sotto la sorveglianza degli esperti della Conservazione".

Il CdS ritiene che il Piano Particolareggiato proposto non risponda alle esigenze di tutela del nucleo.

6.6.4. Considerazioni di dettaglio

a Elementi da tutelare

Oltre alle osservazioni generali sopra riportate, il CdS ritiene vi siano nelle nuove NAPP alcuni aspetti talvolta contraddittori che meritano di essere segnalati e approfonditi.

Attualmente vi sono edifici trasformati, modificati o addirittura demoliti negli anni passati, nonostante fosse istituita una protezione LBC e/o ci fossero prescrizioni ben precise nel PP in vigore.

Il CdS ritiene necessaria un'opportuna tutela degli insiemi e delle parti storiche caratteristiche e ancora ben conservati del nucleo (quali ad esempio quello attorno alla Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo e l'area di origine medievale posta ad ovest, definita dai mappali 285 e seguenti). La qualità data dalle diverse tipologie di edifici ancora presenti, che costituiscono una componente importante dell'attuale carattere e valore del nucleo, non deve andare persa a favore di demolizioni/ricostruzioni/ampliamenti che rischiano di portare ad un'omogeneità di altezze e tipi edilizi che banalizzerebbe l'insieme, che è ritenuto per contro ancora oggi coerente e meritevole di tutela.

Il tessuto attuale che il PP all'esame vuole tutelare è infatti definito in modo importante anche dalle diverse volumetrie e tipi edilizi che lo formano. Richiamato quanto segnalato a pag. 92 del Rapporto di pianificazione, la competenza forza della Commissione nel condizionare il rilascio indiscriminato di un'altezza parificata a 11 ml è dubbia e poco chiara, che risulta di fatto generalizzata.

Il CdS sottolinea inoltre l'importanza di conservare i fondali della piazza-riva lago (conservando quindi gli edifici presenti) e quello che resta degli antichi orti-giardini che costituivano la corona a nord dell'edificato principale. A fronte dell'importante pressione edilizia che ha già "corroso" alcune parti, conservare gli spazi liberi ancora presenti è determinante, in quanto la centralità del nucleo stesso ne viene rafforzata.

In questo senso la sensibile riduzione degli spazi liberi rispetto al PP vigente, non può essere avallata.

Il CdS osserva inoltre che le norme del PP sono in alcuni casi in contrasto con la tutela ai sensi della LBC contenute nel medesimo documento pianificatorio: è il caso, ad esempio, di alcuni edifici sottoposti a tutela parziale (affreschi mapp. 87, 88, 334, portale mapp. 185, ecc.) che si trovano in "Area per ricostruzioni o nuove edificazioni A0". Tale contraddizione la si rileva anche per molti beni culturali locali degni di protezione locale: valgano quali esempi i portali e l'affresco al mapp. 152, 155, Casa Zenna cinquecentesca al mapp. 149, il portale medioevale al mapp. 199 e altri. Si segnala che una parte di queste proposte di tutela riguardano edifici e manufatti immediatamente adiacenti allo spazio più significativo e centrale del borgo, sopra menzionato, identificato e descritto dall'ISOS, e a due monumenti d'interesse nazionale: la chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e Casa Serodine. Se fossero applicate le norme pianificatorie qui in esame e se le proposte di beni locali non fossero accolte, il contesto dei due monumenti muterebbe assai e con esso lo spazio che questi insieme edilizi determinano (e non in meglio, come lasciano presagire le edificazioni recentemente avvenute nel borgo).

Sulla base di quanto suddetto, il CdS non approva il punto 3. lettera A), i punti da 1 a 10 lettera B). Il Comune dovrà elaborare una variante di PR atta a disciplinare il Piano Particolareggiato del nucleo tenendo conto di quanto suddetto, e in particolare delle prescrizioni dell'ISOS nazionale. Nel periodo transitorio rimangono in vigore le disposizioni del Piano Particolareggiato del 1989, fatto salvo quanto qui di seguito esplicitato.

Per aggiornare il PP nei sensi su esposti occorre in particolare considerare quanto segue, ritenuto che nelle NAPP adottate vi sono aspetti contraddittori.

b Elementi urbanistici e architettonici

Comparti A, C, D

Il Comparto A è quello che necessita di una maggiore attenzione. Oltre alle considerazioni di cui sopra qui di seguito vengono precisati ulteriori aspetti di merito.

Il piano proposto riprende un'impostazione che permette di fatto la totale demolizione e ricostruzione degli edifici del nucleo, ad un'altezza livellata a 11 metri, conservando unicamente una visione di insieme e i beni culturali protetti. Tale impostazione, alla luce delle politiche attuali di tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e costruito sia della Confederazione (vedasi l'aumento di importanza voluto per gli oggetti facente parte di inventari federali, in primis dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere), sia del Cantone (contenute nel PD e nel capitolo Paesaggio della Legge sullo sviluppo territoriale), non è tecnicamente e giuridicamente, sostenibile. La facoltà di elevazione sino a 11.00 ml, annulla la secolare diversità che crea la ricchezza spaziale e il fascino del tessuto storico del borgo.

La volontà di tutela dell' "insieme unitario delle coperture" risulta oggettivamente difficile se nel contempo si dà la possibilità di uniformare i tetti a 11 metri: il tipico ritmo dell'insediamento storico, dato anche e soprattutto dalla differenza di altezze e forme, andrebbe irrimediabilmente perso a favore di un'uniformità che banalizzerebbe il tessuto e annullerebbe i contenuti storici e paesaggistici di valore attualmente presenti. In rapporto alla tipologia degli edifici, una lettura del patrimonio edificato permette di prendere coscienza dell'esistenza di differenti tipologie, che non possono essere ricondotte unicamente alla proposta definita da "PT/2 piani abitabili/elemento finale". La diversità attualmente presente, che arricchisce e caratterizza il tessuto e i diversi comparti urbani del nucleo va preservata e valorizzata.

La qualità data dalle diverse tipologie di edifici ancora presenti, che costituiscono una componente importante dell'attuale carattere e valore del nucleo, non deve andare persa a favore di demolizioni/ricostruzioni/ampliamenti che rischiano di portare ad un'omogeneità di altezze e tipi edilizi che banalizzerebbe l'insieme, che è ritenuto per contro ancora oggi coerente e meritevole di tutela.

Per quanto riguarda gli allineamenti, in alcuni casi, come lungo la Carrà dei Nasi, gli stessi risultano essere nefasti per la conservazione del tessuto storico. Tali imposizioni, andrebbero di fatto ad eliminare il tracciato originario di scorci e sezioni trasversali del nucleo.

Le norme sono silenziose anche su due aspetti che determinano incisivamente l'aspetto esteriore del nucleo di Ascona. La pavimentazione delle carrali, dei percorsi e delle corti interne meriterebbe uno studio e una riflessione accurata. Le NAPR, e in particolare agli art. 45, 46 e 47, non fanno particolare chiarezza in merito.

Il PP risulta inoltre silente in merito alla restituzione delle aperture, la ricomposizione delle facciate, il riordino delle facciate e dei tetti, nonché sulle tinture delle facciate, indicazioni che generalmente costituiscono il corpo centrale di una norma di zona nucleo. Ammettere demolizioni se seguite da immediata ricostruzione risulta riduttivo e contrario ai principi e ai vincoli di tutela che occorre applicare ad un nucleo in generale e a maggior ragione in questo caso, in presenza di un nucleo ISOS nazionale.

Inoltre, come si può constatare osservando con occhio critico il fronte edificato sul lungolago, la variopinta situazione odierna non è buon esempio di conservazione del carattere del borgo.

In sintesi il Piano particolareggiato del nucleo, come pure talune pianificazioni delle aree immediatamente adiacenti (vedasi in particolare la collina di San Michele) non possono essere approvati, perché impostati sulla trasformazione del tessuto edilizio più che sulla sua conservazione e valorizzazione. Se si intende cercare di conservare la sostanza monumentale e ciò che resta dell'autentico volto del borgo, se si vuole conservare la pregnanza urbanistica, architettonica e spaziale che fa di Ascona un insediamento ISOS di valore nazionale, è indispensabile mutare radicalmente l'impostazione e la filosofia del piano, almeno per quel che riguarda il nucleo storico.

Ciò deve essere elaborato sulla base di un'indagine raffinata che identifichi nel dettaglio caratteristiche, significato storico e architettonico, valore e importanza di ogni singolo edificio e del patrimonio edilizio più diffuso e comune, gli spazi e i percorsi da esso generati. Sulla base di questa indagine sarà poi in-

dispensabile elaborare norme conservative conseguenti, atte a valorizzare coscientemente il nucleo.

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva la disciplina dei comparti A, C e D proposti. Il Comune dovrà, mediante una variante di PR proporre, se del caso una nuova disciplina per questi comparti. Nel periodo transitorio, per i comparti A, C e D rimane in vigore il Piano Particolareggiato del 1989.

I fmn 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, assegnati al comparto D1, sono inseriti nel Comparto D2 del Piano Particolareggiato del 1989 (vedi Allegato 17). Le disposizioni di norma del comparto D1 del PR adottato, che prevedeva un i.o. pari al 60% corrispondono di fatto alla disciplina in vigore del comparto D2 (i.o. pari al 60%), per cui con queste modifiche è confermata la necessaria congruenza.

Comparto B

Il comparto B riguarda il quartiere nuovo che si è sviluppato con una tipologia non di nucleo.

Il Comune elimina il vincolo di alberature previsto nel PP attuale e prevede una modifica al parametro relativo alla volumetria ammessa. Su questi elementi il CdS non ha particolari osservazioni in merito.

Tuttavia, il Comune elimina il vincolo di "spazi privati non edificabili" in corrispondenza dei fmn 346, 1720, 345, 1837. Data la rilevanza della tutela dell'Albergo Castello e del suo intorno (vedi ISOS nazionale), il CdS, in assenza di valide giustificazioni, non approva l'eliminazione degli spazi liberi. Gli stessi vengono pertanto reinseriti così come da Piano Particolareggiato del 1989.

Il CdS approva il comparto B e reintroduce d'ufficio lo spazio verde in corrispondenza dell'Albergo castello (vedi Allegato 18).

Comparto E

Il Comparto E riguarda il Collegio Papio, lo stesso è disciplinato in modo differente rispetto a quanto in vigore.

Si ricorda che il Collegio Papio è un bene culturale di interesse cantonale; non è quindi sufficiente che vi sia un interesse pubblico atto a giustificare trasformazioni o edificazioni o che gli stessi vengano eseguiti mediante PQ.

Come recita l'ultimo capoverso dell'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano particolareggiato del nucleo:

"Per nessuna ragione gli argomenti di interesse pubblico potranno prevalere su quelli tutelati valori culturali ed ambientali che in questo comprensorio, più che altrove, debbono emergere a massimo titolo di identità asconese."

Il CdS approva il comparto E reintroducendo l'ultimo capoverso dell'art. 14 delle NAPRNT in vigore.

Comparto F

Il CdS condivide la proposta del Comune di aggiungere nel Piano particolareggiato del nucleo il comparto del lungo lago.

Non si comprendono tuttavia le ragioni che hanno portato il Comune ad eliminare e rinunciare al vincolo ancorato nel Piano regolatore in vigore di "zona AP-EP 9 – Lungo lago: giardini pubblici, attrezzature d'ormeggio, posteggi" a favore di un inserimento del fmn 352 in "Zona di protezione di edifici o comparti originali" all'interno del Piano Particolareggiato del nucleo (vedi cap. 6.6).

Il Rapporto di pianificazione e la documentazione agli atti è infatti silente in merito alla rinuncia del vincolo di carattere pubblico.

Il fondo è a tutt'oggi di proprietà privata ed è utilizzato quale superficie per funzioni di ristorazione legate alle attività esistenti.

Ora il fondo in questione si colloca in un contesto di preminente rilevanza e funzione di carattere pubblico, tant'è che lo stesso Comune lo ha inserito nel comparto F (lungolago).

Secondo la scheda dell'art. 32 NAPR che disciplina il comparto, lo stesso è considerato integralmente area pubblica, di principio non edificabile, e non vi è nessuna prescrizione normativa relativa alla "Zona di protezione di edifici o comparti originali" (disciplinata unicamente per il comparto A).

Vi è quindi una contraddizione tra le prescrizioni normative e la rappresentazione cartografica. Già solo questo aspetto merita di essere corretto in base agli intendimenti del Comune.

Vi è inoltre da considerare che in ogni caso la rinuncia della zona AP-EP in favore della Zona di protezione di edifici o comparti originali, così come concepita per il comparto, non può trovare una sua giustificazione e sostenibilità per quelle che sono le caratteristiche del fmn 352 ed il suo contesto territoriale.

Il comparto F è approvato a meno del fmn 352. Per il fmn 352 gli atti sono rinviati al Comune affinché provveda a ridefinire e precisare la destinazione d'uso del fondo tenendo conto anche dello sviluppo della passeggiata a lago secondo le indicazioni del cap. 6.1.6. Nel periodo transitorio rimane in vigore la zona AP-EP del PR 87.

6.7. CONTENIBILITÀ DEL PR A SEGUITO DELLA DECISIONE DEL CDS

Il CdS ha calcolato la contenibilità del PR a seguito della presente decisione.

I calcoli sono stati eseguiti tenendo conto:

- Informatizzazione di tutte le superfici;
- indici e parametri urbanistici del PR 1987 e successive varianti;
- ampliamenti di zona edificabile non approvati;
- adattamenti a seguito del bosco accertato;
- per la zona nucleo, poiché è stato rimesso in vigore il PR 89 il quale non è informatizzato, non è stato possibile fare il calcolo diviso per settori. A titolo indicativo si riprende quindi quanto stimato dal Comune in termini di Ui aggiornando la superficie totale (tolte le AP-EP);
- si è mantenuta la stima delle Ui per le zone EAP come proposte dal Comune;
- non è stata fatta una stima delle Ui per la zona speciale aeroporto (sarà compito del Comune); verosimilmente non ammettendo contenuti abitativi le eventuali Ui sarebbero da imputare a PL.

La contenibilità del PR attuale è di circa **18'300 Ui** (senza bonus) di cui 13'871 abitanti e 3'468 posti lavoro (il CdS ha mantenuto le percentuali di suddivisione Ab e PL proposti dal Comune).

Zone	SE (mq)	i.s.	i.e.	GA	SUL/UI (mq)	Totale UI	Ab	PL
Nucleo	97'653			80%		2'300	1'840	460
R4	104'125	0.8		80%	54	1'234	987	247
R3	544'861	0.7		80%	54	5'650	4'520	1'130
R3C	143'928	0.5		80%	54	1'066	853	213
R2	248'746	0.5		80%	54	1'843	1'474	369
R2C	176'003	0.5		80%	54	1'304	1'043	261
RU2	270'521	0.3		80%	54	1'202	962	240
RC	134'194	1		80%	54	1'988	1'590	398
ZDV-Saleggi	36'818	0.7		80%	54	382	305	76
ZDV-Arbarella	17'176	1		80%	54	254	204	51
AR	24'671	0.4	4	80%	70	115	92	23
EAP	683'919					920	736	184
Totale						18'259	14'607	3'652
Zona speciale aeroporto								
Comparto A	59'785							
Comparto B	29'272							
Comparto C	19'421							

6.8. NORME DI ATTUAZIONE

Con la revisione di PR in approvazione, il Comune ha altresì adeguato il palinsesto normativo del Piano regolatore in funzione della nuova pianificazione proposta in questa sede.

Qui di seguito sono esposte le modifiche delle Norme di attuazione che si rendono necessarie per ragioni formali o di legalità. Le parti aggiunte o modificate sono indicate in grassetto o a carattere ~~barrato~~.

6.8.1. Art. 2

In base all'art. 19 cpv. 2 Lst, il Piano regolatore si compone di documenti vincolanti, costituiti dal Piano delle zone (Piano delle zone, Piano del paesaggio e Piano delle AP-EP in base al regime LALPT), dal Piano dell'urbanizzazione (ex Piano del traffico in base al regime LALPT), corredato dal programma d'urbanizzazione, e regolamento edilizio (norme di attuazione del PR in base al regime LALPT). Esso è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

La legge, sia nella sua nuova veste sia in quella precedente, prevede altre componenti se non altri strumenti pianificatori, quali i Piani Particolareggiati.

Tavole illustrative, facenti parte dell'incarto ma non costituenti parte vincolante del PR devono essere ben distinte da Piani e norme vincolanti (documenti timbrati e firmati). Sulla base di quanto suddetto il CdS modifica l'articolo precisando la natura (vincolante o non vincolante) della documentazione.

Art. 2 Componenti del PR

Il PR è composto da:

1. rappresentazioni grafiche

Piano del paesaggio in scala 1:2'000 **(vincolante)**

Piano delle zone in scala 1:2'000 **(vincolante)**

Piano del traffico e degli EAP in scala 1:2'000 **(vincolante)**

con allegate le tavole n° 20 "rete dei percorsi ciclabili" e n° 21 "rete dei percorsi e dei sentieri escursionistici" **(non vincolanti)**

il piano particolareggiato del nucleo storico in scala 1:1'000 **(vincolante)**

con la tavola nr 7 "i comparti del nucleo e la rete viaria pedonalizzata" **(non vincolante)**

1.5 Le tavole **(non vincolanti)**:

[...]

2. norme edilizie **(vincolanti)**

3. rapporto di pianificazione **(non vincolante)**

6.8.2. Art. 3

Il concetto di molestia, come anche ripreso nell'allegato 1 alle NAPR è applicabile a diversi tipi di attività e non solamente a quelle di carattere artigianale.

Ritenuto che si tratta di un aspetto unicamente formale, il CdS stralcia il termine "artigianali" nell'articolo di norma.

Art. 3 Definizioni delle utilizzazioni

[...]

Le attività artigianali vengono caratterizzate in base al loro grado di molestia:

[...]

6.8.3. Art. 5

Sulla base di quanto scritto al cap. 5.3.1.c il CdS non approva l'art. 5 NAPR.

6.8.4. Art. 6

Per quanto riguarda le deroghe per le distanze e le altezze degli edifici, si ricorda al Comune di fare riferimento alla modifica della Legge edilizia cantonale, entrata in vigore il 1.1.2011, per favorire il risanamento energetico degli edifici esistenti e la diffusione di standard energetici elevati per le nuove costruzioni (art. 40a e 40b LE e art. 40 cpv 3 e 4 RLE, www.ti.ch/rl); questa modifica legislativa comporta una serie di bonus sul computo delle distanze, delle altezze e delle superfici edificabili in caso di nuovi edifici o ristrutturazioni con elevati standard di efficienza energetica (vedi Messaggio n. 6220 del 13.5.2009 e il relativo Rapporto della Commissione della legislazione del 9.6.2010).

6.8.5. Art. 7

Per quanto riguarda la questione dell'integrazione dei collettori nella falda del tetto, si può far riferimento alle linee guida "pannelli solari nei nuclei storici. Criteri di posa e di valutazione paesaggistica", pubblicate dall'ufficio natura e del paesaggio nel 2010 (www.ti.ch/direttive); il criterio dell'integrazione vale soprattutto per i nuclei mentre per le altre zone si potrebbe essere meno restrittivi.

6.8.6. Art. 11

Sulla base di quanto detto al cap. 5.3.1.c il CdS non approva l'art. 11 delle NAPR.

6.8.7. Art. 13

L'art. 13 NAPR, che disciplina i piani di quartiere, contiene dei riferimenti legislativi oggi superati. In particolare si segnala che, con l'entrata in vigore delle Lst e il suo regolamento, non sono più ammessi i Piani di quartiere facoltativi ma solamente quelli obbligatori.

Il CdS modifica d'ufficio tali riferimenti.

Art. 13 Piano di quartiere

1. Il Comune favorisce la promozione [...].

~~Progetti unitari impostati su detti principi qualitativi allestiti su sedimi di almeno 6'000 mq e di almeno 3'000 mq nel nucleo, possono essere formalizzati nella presentazione del "piano di quartiere" secondo l'art. 56 LALPT.~~

~~Il piano di quartiere è ammesso in tutta la zona edificabile ed è obbligatorio dove espressamente previsto dal piano delle zone (Bosciaredo, zona Ar ai Prà di Vizi, Collegio Papio, ZDV, propr. Fondazione Eranos).~~

Per la proprietà della Fondazione Eranos e per l'area del Collegio Papio l'obiettivo di ogni e qualsiasi edificazione o modifica del territorio deve essere volto alla conservazione e valorizzazione dei beni culturali esistenti.

[...]

6.8.8. Art. 13 bis

Il 22 agosto 2012 è entrata in vigore l'Ordinanza sulle abitazioni secondarie (Stato 15 novembre 2013). L'art. 13 bis è stato elaborato per contro prima dell'entrata in vigore della citata Ordinanza, di conseguenza non poteva tenerne conto.

L'Ordinanza federale prevede la sua applicazione ai Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento del totale delle abitazioni; i Comuni sono elencati in Allegato. Il Comune di Ascona figura tra questi.

La proposta del Comune, infatti, disciplina in modo dettagliato i quantitativi di unità abitative primarie in funzione della zona d'utilizzazione.

La proposta di articolo di norma deve quindi essere adeguata al nuovo diritto federale e non può essere qui approvata.

6.8.9. Art. 15

Sulla base degli aggiornamenti del piano delle zone di pericolo anche l'articolo di norma necessita di un adeguamento inserendo il pericolo residuo e facendo riferimento al comparto soggetto a pericolo indicativo.

Art. 15 Fondi esposti a pericolo di caduta sassi

1 All'interno della zona edificabile sono applicabili le seguenti regole:

¹ Comparto soggetto a pericolo basso e **residuo** (in giallo nel piano del paesaggio): per le edificazioni sono da prevedere misure tecniche di protezione passiva (locali vulnerabili disposti a valle, rinforzo delle facciate a monte, limitazioni delle aperture a monte, ecc.).

² Comparto soggetto a pericolo medio (in blu nel piano del paesaggio): progetti di edificazione devono essere accompagnati da una perizia geologica indicante le misure di protezione necessarie.

[...]

3 Comparto soggetto a pericolo indicativo (nel piano del paesaggio): ogni progetto di edificazione verrà esaminato sulla base delle condizioni

geologiche locali dall'Ufficio pericoli naturali che, all'occorrenza, potrà richiedere una perizia geologica che comprovi la mancanza di gravi pericoli, l'eliminazione o l'attenuazione degli stessi tramite soluzioni protettive o di premunizione da attuarsi dai singoli interessati.

6.8.10. Art. 16

L'articolo di norma è impostato correttamente. Manca tuttavia il riferimento ai gradi di pericolo, seppur indicativi. Il CdS completa l'articolo di conseguenza.

Art. 16 Area soggetta a pericolo di esondazione

1 L'area, delimitata dalla curva di livello 198 m/sm (**zone esposte a pericolo alto, medio e debole di pericolo di esondazione**) [...]

4 **Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione, delle esigenze di protezione e della destinazione d'uso della costruzione.**

6.8.11. Art. 18

Il CdS osserva che l'art. 18 fa riferimento al limite del bosco a contatto con la zona edificabile riportato nei piani che è stato per lo più riportato in modo adeguato (vedi cap. 6.1.1). Tuttavia, l'ultimo capoverso dell'art. 18 è contrario alla Legge forestale (LFo). La LFo consente, infatti il dissodamento ma non modifica la destinazione d'uso dei fondi. Inoltre, il dissodamento deve essere coordinato con la procedura pianificatoria che ne statuisce l'interesse pubblico prevalente.

In caso di dissodamento in un comparto all'interno della zona edificabile il Comune dovrà procedere, dato il cambiamento notevole delle circostanze, ad una variante di PR per assegnare alla superficie non più attribuita alla zona forestale alla destinazione d'uso più idonea; l'assoggettamento di questa superficie alla disciplina della zona limitrofa non è ammissibile.

Il CdS stralcia d'ufficio l'ultimo capoverso dell'art. 18 NAPR.

Art. 18 Zona forestale

La zona forestale è disciplinata dalle disposizioni federali [...]

~~Il caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, riservate le disposizioni dell'autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.~~

6.8.12. Art. 20

Da un profilo formale, l'art. 20 NAPR, atto a disciplinare le zone di protezione delle sorgenti, è opportuno che faccia riferimento alle leggi e direttive di riferimento che sono LPAC, OPAC, Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAFP 2004) e regolamento comunale delle zone di protezione e non a norme di tipo generico.

Il CdS aggiorna e modifica d'ufficio l'articolo completandolo con i riferimenti giuridici e normativi in vigore.

Art. 20 Zone di protezione delle sorgenti captate

Le zone di protezione sono riportate nel piano del paesaggio.

~~Fanno stato le norme del diritto cantonale e federale. la LPAc, l'OPAc, le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UF AFP 2004) e regolamento comunale delle zone di protezione.~~

6.8.13. Art. 21

Da un profilo formale, l'art. 21 NAPR, atto a disciplinare le Zone di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile, deve indicare che le restrizioni di utilizzazione dei fondi appartenenti alle zone di protezione devono rispettare quelle indicate all'interno del regolamento comunale delle zone di protezione del pozzo di captazione e delle sorgenti e essere conformi alle misure di protezione delle acque indicate nell'Allegato 4 OPAc e alle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UF AFP 2004). In questo senso il CdS completa e modifica d'ufficio l'art. 21 NAPR.

Art. 21 Zone di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile

¹ Le zone di protezione (zone I / II / III) delle fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile sono riportate nel piano del paesaggio e nel piano delle zone.

~~Valgono le restrizioni di utilizzazione contenute nel regolamento di applicazione approvato il 05.06.2008, nonché la legislazione cantonale e federale in materia.~~

Le restrizioni di utilizzazione dei fondi appartenenti alle zone di protezione devono rispettare quelle indicate all'interno del regolamento comunale delle zone di protezione del pozzo di captazione e delle sorgenti e essere conformi alle misure di protezione delle acque indicate dall' LPAc, dall'OPAc e dalle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UF AFP 2004).

6.8.14. Art. 22

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.1.3.a l'articolo di norma è sospesa.

6.8.15. Art. 25

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.1.5 l'articolo è riformulato come segue:

Art. 25 Protezione dei **Beni culturali** e archeologici

~~Sono tutelati i seguenti immobili, impianti o aree, riportati nel piano:~~

a) Istituzione della protezione

1. I monumenti di interesse cantonale ai sensi della LBC 1997: Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

1. Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo, mapp. 145
2. Fontana dei Cisalpini già addossata alla parete esterna della Chiesa parrocchiale
3. Chiesa di S. Maria della Misericordia, mapp. 255
4. Oratorio di S. dei SS. Sebastiano e Fabiano, mapp. 268
5. Casa Serodine, mapp. 151
6. Rovine Ruderì del Castello di S. Michele, mapp. 1161, **1164, 2997**
7. Rovine Ruderì del Castello dei Ghiriglioni, mapp. 341, 342, 343, 346, 1720
8. Portale in granito, mapp. 185
9. Archi di pietra e stemma dei Duni **Portico della Casa Duno**, mapp. 34 e 37 28
10. Arco in Via delle Fortezze, mapp. 37
11. Portali nel Vicolo Ghiriglioni, mapp. 343
12. Capitello medioevale già nella casa Kohler, mapp. 336
13. Soffitti di 4 sale nella casa Borromeo, mapp. 242
14. Soffitti a volta nella casa Tamaro, mapp. 321
15. **Complesso del Collegio Papio, comprendente la chiesa di Santa Maria della Misericordia, il Collegio (parte originale), il giardino delimitato da muro (comprendente il berceau e la Cappella di San Carlo), le mura esterne**, mapp. 255
16. Mura dell'antico abitato presso il Collegio Papio, 255
17. Chiesa di S. Michele e **scalinata**, mapp. 1164
18. Chiesa e Cappella della Madonna della Fontana, mapp. 981
19. Oratorio del **Complesso del Castello di San Materno, comprendente la villa S. Materno (contenente le sostruzioni del castello medievale e l'oratorio romanico), l'edificio accessorio (già oratorio del Sacro Cuore) e il parco**, mapp. 2394 e 859
20. Residui Ruderì di mura preistoriche (Balladrum), mapp. 1247
21. **Teatro S. Materno**, mapp. 991
22. **Decorazione a graffito sui prospetti della Casa degli Angioli con graffiti sulle facciate e sulla torretta**, mapp. 355
23. **Complesso del Monte Verità, comprendente il parco con i suoi manufatti originari, l'Albergo Monte Verità (scala esterna del 1904 e costruzione razionalista 1927-1929), Casa Anatta, Casa Selma, Casa dei Russi**, mapp. 1772
24. Casa Chiara-Oppenheimer, mapp. 1550 e 2942
25. Casa Koerfer, edificio accessorio con piscina e giardino, mapp. 1254
26. Casa Grelling-Tuja, mapp. 1050
27. Famedio e muro di cinta, nel cimitero mapp. 993
28. Parco con darsena del complesso di Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640
29. Vecchio porto, mapp. 1170

Fanno stato le disposizioni della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC):

2. Gli immobili o impianti di interesse locale: Sono considerati beni culturali di interesse locale:

1. Cappelle e affreschi, secondo l'elenco v. allegato nr. 5

2. Oratorio della Beata Vergine della Ruga, mapp. 6
3. Edificio, mapp. 1167
4. Casa Bianda e scalinata, mapp. 1169
5. Edificio, mapp. 46
6. ~~Il parco e gli edifici del complesso del Monte Verità, mapp. 1772:~~
 - a. ~~Albergo Monte Verità~~
 - b. ~~Casa Anatta~~
 - c. ~~Capanno dei Russi~~
 - d. ~~Casa Selma~~
 - e. Museo Elisarion, **mapp. 1772**
7. ~~Casa Oppenheimer, mapp. 1550 e 2942~~
8. Edificio, mapp. 1163
9. ~~Casa ex Koerfer, mapp. 1254~~
10. ~~Casa Tuja, mapp. 1050~~
11. Edificio ex Kursaal, mapp. 971
12. Edificio, mapp. 1406
13. ~~Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640; parco, manufatti sul lago e Tre edifici in esso contenuti nella della Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640~~
14. Villa Veratum, mapp. 542
15. ~~Vecchio porto, mapp. 1170~~
16. ~~Famedio del cimitero con affreschi di Arthur Segal, mapp. 993~~

~~Sono vietati gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti, potrebbero ostacolarne la vista o deturpare l'ambiente circostante.~~

~~3. Zone di protezione di edifici o comparti originali (perimetri di rispetto) Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:~~

- ~~– Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo e Casa Serodine~~
- ~~– Portico della Casa Duno~~
- ~~– Chiesa di S. Michele e ruderi del Castello di S. Michele~~
- ~~– Vecchio porto~~
- ~~– Ruderi del Castello dei Ghiriglioni~~
- ~~– Complesso del Collegio Papiro e oratorio dei SS. Sebastiano e Fabiano~~
- ~~– Chiesa e cappella della Madonna della Fontana~~
- ~~– Complesso del Castello di San Materno, Teatro S. Materno e Famedio~~
- ~~– Casa Chiara-Oppenheimer~~
- ~~– Casa Koerfer~~
- ~~– Casa Grelling-Tuja~~

~~All'interno del perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere visibilità, la conservazione o la valorizzazione del bene protetto.~~

~~Sono riservati i disposti della legislazione cantonale.~~

4 Zone di interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici

~~Sono tutelate dalla Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali le seguenti zone di interesse archeologico, riportate nel piano:~~

- ~~1. Balladrum, zona di Arcegno~~
- ~~2. San Materno~~
- ~~3. San Michele~~

~~Sono inoltre degni di protezione i contenuti archeologici immobili e mobili presenti su tutto il territorio.~~

b) Effetti della protezione

- 1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.**
- 2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.**
- 3. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.**

c) Contributo finanziario alla conservazione

- 1. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.**
- 2. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC.**

6.8.16. Art. 25bis

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.1.5 il CdS inserisce d'ufficio l'art. 25bis.

Art. 25bis Zone di interesse archeologico e beni archeologici

a) Zone di interesse archeologico

- 1. Le zone di interesse archeologico, denominate "Balladrum", "San Materno e cimitero", "San Michele" e "Nucleo" sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).**
- 2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".**
- 3. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.**

b) Beni archeologici

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione (LBC, artt. 1-3).
2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1).
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).
4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

6.8.17. Art. 31

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.3, il CdS stralcia l'art. 31 NAPR.

6.8.18. Art. 32

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.6, il CdS modifica d'ufficio l'articolo 32 NAPR.

Art. 32

Zona del nucleo storico

A) COMPRENSORIO/DESTINAZIONE/OBIETTIVI

1. Definizione, comprensorio, struttura

Il nucleo corrisponde all'abitato originale, nel quale si identifica l'idea del "borgo". Esso coincide con il centro sociale, commerciale e amministrativo del comune

La zona del nucleo è strutturata in 6 comparti (v. tavola n° 7, allegato n°9) con tessuto e caratteristiche funzionali propri, disciplinati da specifiche schede **dal Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale.**

Il nucleo storico è zona pedonale: l'area pedonalizzata è indicata sulla tavola n° 7 **sul Piano del traffico.**

2. Destinazione

Abitazione, [...]

Grado di sensibilità II e III.

Nei comparti B ed E la destinazione d'uso prevalente è l'abitazione e contenuti pubblici. Ai comparti B ed E è assegnato un GdS II.

Nei comparti A, C, D ed F la destinazione d'uso abitativa è minoritaria.

Ai comparti A, C, D ed F è assegnato un GdS III.

3. Per il resto valgono le disposizioni del PP del 28.02.1989 con varianti.

- ~~Altezza massima: alla gronda: ml 7.00~~
- ~~al colmo: ml 8.80~~
- ~~i.o. massimo: 30%~~
- **indice di sfruttamento (valore massimo)** I.s. = 0.5
- **indice di occupazione (valore massimo)** I.o. = 30%
- **Altezza massima** = ml 6.80
- **- al colmo** = ml 8.60
- Grado di sensibilità: II; [...]
- [...]

Art. 36

Zona residenziale a 3 piani di pianura (R3)

- Destinazione: **prevalentemente** residenziale, contenuti commerciali, [...]
- ~~N° piani abitabili: 3~~
- ~~Altezza massima: alla gronda: ml 10.00~~
- ~~al colmo: ml 11.80~~
- ~~i.o. massimo: 30%~~
- **indice di sfruttamento (valore massimo)** I.s. = 0.7
- **indice di occupazione (valore massimo)** I.o. = 30%
- **Altezza massima** = ml 9.80
- **- al colmo** = ml 11.60
- Grado di sensibilità: II; [...]
- [...]

Art. 37

Zona a 3 piani collinare (R3c)

- Destinazione: **prevalentemente** residenziale, contenuti commerciali, [...]
- ~~N° piani abitabili: 3~~
- ~~Altezza massima: alla gronda: ml 10.00~~
- ~~al colmo: ml 11.80~~
- ~~i.o. massimo: 25%~~
- **indice di sfruttamento (valore massimo)** I.s. = 0.5
- **indice di occupazione (valore massimo)** I.o. = 25%
- **Altezza massima** = ml 9.80
- **(compreso attico)**
- **- al colmo** = ml 11.60

- ~~— Altezza massima: alla gronda: ml 10.00~~
- ~~————— al colmo: ml 11.80~~
- **indice di edificabilità (valore massimo)** I.e. = 4,0 m³ / m²
- **indice di occupazione (valore massimo)** I.o. = 50%
- **Altezza massima**
- **per tetti piani** = ml 9.80
- **per tetti a falde al colmo** = ml 11.60
- Grado di sensibilità: III [...]
- [...]

2) Zona artigianale in Bosciaredo

- Destinazione: [...]
- ~~— i.o. massimo: 60%~~
- ~~— Altezza massima: alla gronda: ml 11.00~~
- ~~————— al colmo: ml 12.80~~
- **indice di edificabilità (valore massimo)** I.e. = 4,0 m³ / m²
- **indice di occupazione (valore massimo)** I.o. = 50%
- **Altezza massima**
- **per tetti piani** = ml 9.80
- **per tetti a falde al colmo** = ml 11.60
- Grado di sensibilità: III [...]
- [...]

6.8.20. Art. 41

Sulla base di quanto riportato al cap. 5.4 il CdS modifica d'ufficio l'articolo reintroducendo l'i.s..

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.2.3, il CdS non approva la zona a destinazione vincolata in località Saleggi.

Art. 41 Zone a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

Le zone per contenuti alberghieri possono essere edificate o riedificate sulla base di un piano di quartiere secondo l'art. 13.

1) Zona Albarelle

- Destinazione: alberghi
- **i.s.: 1**

- i.o.: 40%

[....]

- Altezza massima: alla gronda: ml 15.80
al colmo: ml 17.60

[...]

2) Zona Saleggi

~~— Destinazione: albergo~~

~~— i.o.: 50% al piano terreno~~

~~—— 30% ai piani superiori~~

~~— Altezza massima: alla gronda: ml 14.00~~

~~———— al colmo: ml 12.80~~

~~— Distanza minima dai confini: ml 6.00; verso la zona R2: ml 8.00~~

~~— Grado di sensibilità: II~~

~~— Prescrizioni particolari: almeno il 30% della superficie del fondo deve essere mantenuta ad area verde~~

6.8.21. Art. 42

Il CdS osserva la volontà del Comune di assoggettare ogni zona AP-EP all'elaborazione di un Piano Particolareggiato, salvo il Collegio Papio, la zona speciale aeroporto e per porti/attracchi. Nel medesimo articolo di norma, il Comune prevede la possibilità di non elaborare il Piano particolareggiato per modifiche non sostanziali delle utilizzazioni esistenti; lasciando l'applicazione dei parametri edilizi delle zone adiacenti.

Il CdS non entra nel merito della scelta di elaborare per tutte le zone AP-EP dei PP in caso di modifica delle utilizzazioni e ricorda che a tal proposito la Legge sullo sviluppo territoriale stabilisce nuove disposizioni in materia.

Ai sensi dell'art. 51 Lst

“Il piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico.”

L'art. 52 Lst precisa che

“¹Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore.

“²Il piano particolareggiato può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso può essere adottato con la procedura di poco conto.”

Il medesimo principio è ripreso dall'art. 70 cpv. 1 del RLst che precisa

“Se il piano particolareggiato è previsto nel piano regolatore, questo deve definire almeno gli obiettivi della pianificazione particolareggiata, la destinazione del comparto ed i parametri edificatori (indici, altezza, distanze).”

Questo significa che, il Piano particolareggiato può, ma non deve necessariamente essere previsto a PR. È per contro mantenuta la possibilità di rimandare al PP la soluzione pianificatoria definitiva in un determinato comparto; in questo caso, il piano regolatore deve almeno stabilire gli indirizzi e l'azonamento di base, ossia la destinazione delle costruzioni e i parametri loro applicabili.

Quello che in questo caso manca è anzitutto la determinazione dei comparti assoggettati a PP, in quanto il criterio è il cambio sostanziale delle utilizzazioni esistenti; modifica per la quale, in realtà è necessaria una modifica del PR e non l'elaborazione di un PP.

Inoltre il rimando, per quanto riguarda indici e parametri, alle zone edificabili adiacenti, come noto da giurisprudenza, non è corretta ed accettabile da un punto di vista pianificatorio. Per ogni AP-EP il Comune è tenuto a fissare i contenuti delle diverse AP-EP e stabilirne anche indici e parametri edificatori.

Il Comune ha inoltre assegnato a tutte le zone pubbliche un GdS III. Tale scelta risulta essere in contrasto con i disposti della Legge federale contro l'inquinamento fonico (art. 43 OIF) che recita:

“Nelle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:

- e. il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;*
- f. il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*
- g. il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;*
- h. il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali.”*

Sulla base di quanto suddetto il CdS non approva il cpv. 2 e 3 dell'art. 42 NAPR. Il Comune deve elaborare una variante di PR, entro 12 mesi dalla presente approvazione, specificando per ciascun edificio di carattere pubblico i parametri urbanistici idonei.

Il CdS attribuisce d'ufficio a tutte le AP-EP il GdS II, in base a quanto disposto dall'art. 43 OIF.

Se il Comune volesse modificare il GdS alle AP-EP, potrà farlo con una variante di PR, giustificando la modifica in base ai contenuti delle zona.

6.8.22. Art. 43

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.2.4 il CdS modifica d'ufficio l'articolo 43 NAPR.

Art. 43 Zona speciale dell'aeroporto (ZSA)

[...]

⁴ La consulenza del Municipio [...]. Essa può avvalersi del consiglio e dell'assistenza dei servizi dell'amministrazione cantonale e **deve** formalizzare le proprie impostazioni in un piano di quartiere secondo l'art. ~~56 LALPT.~~ **54 Lst.**

⁵ La speciale commissione [...]

~~e) Lo studio di fattibilità riguardante l'allacciamento diretto (semisvincolo) alla A13 e le indicazioni preventive per limitare l'impatto ambientale generato dalla zona, soprattutto per quanto riguarda l'influsso del traffico sui quartieri residenziali limitrofi.~~

[...]

COMPARTO A

Mappali interessati 761, 1594 **parz., 2831, 2829, 762, 2026 parz. 2026,**
~~2701, 2829, 2830, 2831, 2840~~

Superficie complessiva **ca. 60'000 65'200**

[...]

Disposizioni vincolanti

Destinazioni ammesse

- ~~Attività turistiche e culturali di richiamo sovragionale [...]. Sono ammessi spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale. [...]~~

Condizioni particolari [...]

- ~~Il tracciato ciclabile e pedonale, previsto dalla scheda 12.27 del Piano direttore cantonale da e per Locarno deve essere integrato nel contesto dell'insediamento~~

[...]

Indicazioni non vincolanti

Indicazioni sul traffico [...]

- ~~Di principio inserimento dei posteggi principali e delle strutture accessorie e di servizio tra il tracciato della A13 e la linea di arretramento~~

COMPARTO B

Mappali interessati 1594 **parz., 1911, 2026, 2604, 2654, 2702, 2727,**
~~2763~~

Superficie complessiva **ca. 53'000 32'000**

[...]

Disposizioni vincolanti

Destinazioni ammesse

- Attività turistiche e culturali di richiamo sovregionale e che favoriscono la crescita dell'attrattività della regione, (infrastrutture golfistiche), nonché piccoli commerci. ~~Sono ammessi spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale.~~

[...]

Condizioni particolari [...]

- Il tracciato ciclabile e pedonale, previsto dalla ~~scheda 12.27 del Piano direttore cantonale~~ da e per Locarno deve essere integrato nel contesto dell'insediamento

[...]

COMPARTO C

Mappali interessati ~~4593, 1594, 2702, 2371, 2372~~

Superficie complessiva **ca. 23'000 20'200**

[...]

Disposizioni vincolanti

Destinazioni ammesse

- Zona di protezione della natura per l'area all'interno dei limiti del prato secco inventariato. Nelle aree esterne ai limiti del prato secco inventariato, (infrastrutture golfistiche), sistemazione a parco per la distensione, lo svago e le attività culturali.

6.8.23. Art. 45

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.4.1 il CdS modifica d'ufficio l'articolo 45 NAPR.

Art. 45 Rete viaria

[...]

- **autostrada;**
- [...]
- **Strade ad uso prevalentemente pedonale;**
- **pista ciclabile.**

~~Tracciati e calibri sono di carattere indicativo: fanno stato i progetti esecutivi.~~

6.8.24. Art. 47

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.4.1 il CdS modifica d'ufficio l'articolo 45 NAPR.

Art. 47 Rete delle piste ~~dei percorsi~~ ciclabili e pedonali

Il tracciato utilizza [...].

Il suo riporto nel piano **del traffico ha carattere vincolante** (v. tavola n° 20) ~~ha carattere generale e tiene conto degli itinerari ciclabili di importanza regionale (scheda 12.28.1 PD). [...]~~

6.8.25. Art. 48

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.4.1 il CdS modifica d'ufficio l'articolo 48 NAPR.

Art. 48 Percorsi pedonali

I percorsi riportati nei Piani (v. tavola n° 21) **nel Piano del traffico** hanno carattere ~~indicativo~~ **vincolante**.

Includono

A titolo orientativo sono riportati i sentieri definiti ne Piano cantonale dei sentieri escursionistici del Locarnese e Valli approvato con risoluzione n. 5629 del 14 novembre 2006 ai sensi dell'art. 5 della ai sensi dell'art. 5 della Legge sui percorsi pedonali e sentieri escursionistici (LCPS).

6.8.26. Art. 49

Sulla base di quanto riportato al cap. 6.4.3 il CdS modifica l'art. 49 chiarendo che il numero di posteggi rappresenta una condizione vincolante e non indicativa del PR.

Art. 49 Posteggi e autorimesse

1 Posteggi pubblici: aree e nr di posti auto riportati nel piano del traffico hanno carattere ~~indicativi~~ **vincolante**

[...]

2 Autorimesse e posteggi privati

[...]

Nelle zone del nucleo storico le disposizioni dell'art. ~~33.B.6~~ **32**

6.8.27. Art. 51

Sulla base della presente decisione l'articolo deve essere adattato

Art. 51 Abrogazione

Il PR del 23.12.1987 [...] sono abrogati con l'approvazione del presente da parte del Consiglio di Stato **per quanto non statuito diversamente**.

6.9. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE E VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Questi documenti dovranno essere aggiornati e completati in base alle considerazioni e richieste della presente decisione.

La verifica della disponibilità finanziaria illustrata ne Rapporto di pianificazione è stata preavvisata favorevolmente dal servizio competente.

6.10. PROTEZIONE CIVILE

Nell'ambito dei compiti in materia di protezione civile (PCi) i Comuni devono procedere alla realizzazione di un rifugio pubblico per la propria popolazione che ne è attualmente sprovvista.

Tenuto conto dei dati relativi alla popolazione e ai rifugi realizzati nel settore abitativo e lavorativo, rilevati durante i corsi di pianificazione e attribuzione (PIAT) attualmente in fase di aggiornamento e coordinati dalla Regione Locarno e Valle Maggia, la situazione può essere così stimata:

Popolazione	5508
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 8765</u>
Eccedenza totale	3257 grado di copertura del 159.1%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>681</u>
Eccedenza totale	3938 grado di copertura del 171.5%

Il Comune di Ascona con decisione dell'11 giugno 2012 è esonerato dal realizzare rifugi pubblici.

7. DOMANDA DI DISSODAMENTO

La presente decisione è fondata sulla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo, RS 921.0), sull'Ordinanza sulle foreste del 30 novembre 1992 (OFo, RS 921.01), sulla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 8.4.1.1), sul Regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 8.4.1.1.1).

7.1. RITENUTO IN FATTO

Con domanda del mese di gennaio 2011 il Municipio di Ascona ha richiesto il dissodamento definitivo di una superficie di 1'840 mq di area boschiva sul mappale n. 2066 RFD di Ascona, coordinate medie 701.275/112.185 (appartenente al Patriziato di Ascona), allo scopo di destinare a posteggi pubblici un'area silvestre in località "Beato Berno". La domanda di dissodamento è coordinata con la revisione del Piano regolatore (PR).

La domanda di dissodamento è stata pubblicata per un periodo di 30 giorni, dal 9 agosto al 7 settembre 2012, con annuncio sul Foglio Ufficiale n° 60/2012 del 27 luglio 2012. Nei termini di pubblicazione non sono pervenute opposizioni.

7.2. CONSIDERATO IN DIRITTO

In generale, giusta l'articolo 3 LFo, l'area forestale non va diminuita. Deve inoltre poter continuare a svolgere le sue funzioni protettive, sociali ed economiche (cfr. art. 1 cpv. 1 LFo). Ne consegue che i dissodamenti sono di principio vietati (art. 5 cpv. 1 LFo), laddove si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo (art. 4 LFo).

Ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 LFo può essere concessa una deroga se il richiedente comprova l'esistenza di motivi gravi e preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e se sono inoltre adempite le condizioni seguenti:

- a) l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;
- b) l'opera soddisfa materialmente le condizioni della pianificazione del territorio;
- c) il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente.

Non sono considerati gravi motivi interessi finanziari, quali uno sfruttamento più redditizio del suolo o l'acquisizione di terreno a buon mercato per scopi non forestali (art. 5 cpv. 3 LFo). Va inoltre tenuto conto della protezione della natura e del paesaggio (art. 5 cpv. 4 LFo).

Perché la legge raggiunga il suo scopo, cioè la conservazione dell'area boschiva, è necessario che le autorizzazioni di dissodamento siano concesse solo in via eccezionale e secondo severi criteri. L'interesse a conservare intatta la foresta viene assunto in ogni caso come dato e non deve essere dimostrato neanche quando si tratta di una ben determinata area destinata al dissodamento. Molto più importante, invece, è dimostrare che le ragioni del dissodamento sono preponderanti rispetto all'interesse a conservare la foresta. L'imperativo di conservare quest'ultima vale indipendentemente dallo stato, dal va-

lore e dalla funzione dell'area in questione e si estende anche a parcelle di bosco piccole o non curate (DTF 117 lb 327 consid. 2). A norma dell'art. 7 cpv. 1 LFo, ogni dissodamento va compensato in natura nella medesima regione e con essenze stanziali. Giusta l'art. 7 cpv. 2 LFo, invece del compenso in natura, nelle zone con superficie forestale in crescita è possibile adottare provvedimenti equivalenti a favore della protezione della natura e del paesaggio. Giusta l'art. 14 RLCFo, al proprietario che non è in grado di provvedere al rimboschimento di compensazione è fatto obbligo di versare un contributo finanziario, destinato a interventi di compenso, conformi alle direttive federali in materia, approvati dalla Sezione. Giusta l'art. 15 RLCFo, è prelevato pure un contributo di compensazione (o plusvalore), equivalente alla metà della differenza tra il valore di stima ufficiale della superficie boschiva ed il valore assunto a seguito della nuova utilizzazione, dedotti i costi del compenso di cui all'art. 14 RLCFo. Giusta l'art. 11 cpv. 1 OFo, l'obbligo di fornire il compenso in natura o di assumere provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio deve essere menzionato nel registro fondiario su indicazione dell'autorità forestale cantonale competente.

Nel caso specifico, l'estensione del dissodamento definitivo richiesto per la realizzazione dei posteggi pubblici ammonta complessivamente a 1'840 mq. Il dissodamento interessa un bosco misto di latifoglie, allo stadio di sviluppo della fustaia, costituito da castagno, quercia, acero, frassino, pioppo tremolo, ciliegio e tiglio. Il comparto silvestre toccato dal progetto svolge funzioni prevalenti di tipo protettivo e paesaggistico.

Per concedere un dissodamento occorre che siano adempiute cumulativamente le condizioni elencate nell'articolo 5 LFo, enunciate in precedenza.

Innanzitutto deve sussistere una necessità preponderante rispetto all'interesse pubblico della salvaguardia dell'area forestale. A tale riguardo si evidenzia che – come segnalato dall'Ufficio della pianificazione locale, incaricato di coordinare la procedura direttrice (revisione di PR) – è stata appurata l'assenza, al di là di generiche considerazioni, di un calcolo accurato del fabbisogno di posteggi che giustifichi la necessità e l'interesse pubblico dell'opera prevista. Come argomenta la Sezione della mobilità, deve inoltre essere indicata la prevista gestione dei parcheggi: anche su questo aspetto manca tuttavia ogni precisazione. Sulla scorta di tali considerazioni, si ritiene che l'interesse pubblico e la necessità preponderante delle opere per le quali è richiesto il dissodamento, rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, non siano sufficientemente provati.

Venendo al requisito dell'ubicazione vincolata, che come noto ha carattere oggettivo, va evidenziato innanzitutto come secondo costante giurisprudenza alla realizzazione di tale presupposto debbano essere poste esigenze severe (v. Scolari, Diritto amministrativo, parte speciale, n. 909 e rinvii). Anche nel caso dei dissodamenti, la nozione di ubicazione vincolata secondo l'art. 5 cpv. 2 lett. a LFo non deve essere intesa in senso assoluto, ritenuto che v'è quasi sempre la possibilità di una certa scelta. È piuttosto determinante il fatto che i motivi, che hanno condotto all'ubicazione contestata, prevalgano sull'interesse alla conservazione della foresta (DTF 120 lb 400 consid. 4c; 117 lb 325 consid. 2 e rinvii). Occorre comunque che siano state ampiamente esaminate possibili ubicazioni alternative. È inoltre pacifico che a sostegno di una determinata ubicazione non possano essere prese in considerazione ragioni di carattere unicamente finanziario (art. 5 cpv. 3 LFo). Detto questo, valutata attentamente

la documentazione sottoposta all'autorità forestale e raccolti i pareri dei Servizi cantonali interessati, si constata che non vi sono argomenti oggettivi che possano giustificare tale presupposto.

Già solamente per questi motivi l'istanza di dissodamento all'esame non soddisfa le condizioni cumulative necessarie per una deroga ai sensi dell'art. 5 LFo.

Va comunque aggiunta la seguente considerazione. In relazione al compenso, si rileva che la domanda di dissodamento sottoposta al Dipartimento del territorio è priva di proposte concrete per quanto concerne la compensazione reale. Si avanza unicamente l'ipotesi del pagamento di un contributo finanziario in ragione di fr. 20.-/mq, il che tuttavia potrebbe – se del caso – essere attuato unicamente allorquando fosse stata dimostrata l'impossibilità di procedere ad un rimboschimento reale sul posto (art. 7 cpv. 1 LFo) oppure a favore della natura e del paesaggio (art. 7 cpv. 2 LFo).

In sintesi, le condizioni necessarie per il rilascio di una deroga al divieto di dissodare ai sensi dell'art. 5 LFo non sono date. Non viene innanzitutto comprovata e documentata l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta. Non è inoltre neppure dimostrata l'ubicazione vincolata dell'intervento. Inoltre, mancano proposte di compensazione reale ai sensi dell'art. 7 LFo, le quali devono sempre essere proposte di preferenza rispetto al semplice pagamento di un importo pecuniario.

Tutto ciò considerato, non risultano adempiute le condizioni (che, giova ricordarlo, ai sensi dell'art. 5 LFo devono essere cumulativamente ottemperate) per la concessione del dissodamento richiesto.

8. RICORSI CONTRO LA REVISIONE DEL PR**8.1. ELENCO DEI RICORRENTI**

Ric.	Mapp	Ricorrente	Pag.
1	1254	Richard Schlagman (rappresentato da studio PSMLaw SA)	117
2	971	Patriziato di Ascona e Sig. Olivier Vacchini	120
3	493 - 494	Società Tschuggen Hotel Group AG (rappresentata da avv. Eros Bergonzoli)	123
4		Dorota Sala	127
5		Terreni alla Maggia SA	130
6		Margherita e Peter Albrecht, Stefan Bichsel, Fritz e Yvonne Hugelmann, Christine Knaak, Henner Lappe e Qianyu Xie (rappresentati da avv. Molino Adami Galante)	136
7		Società ticinese per l'arte e la natura e Sig. Remo Nessi	140
8	1502	Marri Cristina (rappresentata da avv. Antonio Snider)	142
9	495 - 496	Sig. Gratian Anda	144
10	1606	Cooperativa S. Francesco (rappresentata da Sig. Gratian Anda)	144

8.2. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DOMANDE DI SOPRALLUOGO

La procedura amministrativa è retta dal principio inquisitorio (art. 25 cpv. 1 Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 LPAm, RL 3.3.1.1), in base al quale l'autorità deve accertare d'ufficio gli elementi suscettibili di determinare la decisione ed assumere di sua iniziativa le prove necessarie, raffrontando accuratamente i contrapposti interessi e rispettando il divieto d'arbitrio, i principi della parità di trattamento, della buona fede e della proporzionalità. In virtù del diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. ed in analogia all'art. 8 Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CCS, RS 210), applicabile per la sua portata generale anche al diritto pubblico, la parte può altresì chiedere l'assunzione delle prove offerte. In tal caso l'autorità procede al loro apprezzamento anticipato, in esito al quale essa può rinunciare ad assumere dei mezzi di prova il cui presumibile risultato non porterebbe ad alcun nuovo chiarimento ai fini del giudizio (RtiD II-2004 n. 13 consid. 3a con rinvii; RDAT I-1995 n. 51 consid. 2a), come mezzi di prova superflui o non pertinenti (Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 18 n. 1c).

8.3: DECISIONE DEI RICORSI

Ricorso n. 1 Richard Schlagman (rappresentato da studio PSMLaw SA), fmn 1254

I. In fatto

Il ricorrente insorge contro i contenuti della revisione del PR del Comune di Ascona.

1. Il Sig. Schlagman è proprietario del fmn 1254 che comprende tre edifici e un vasto appezzamento di terreno di quasi 12'000 m². Il fondo, situato in zona collinare, si trova in posizione privilegiata con vista lago e molto ambita da un profilo residenziale e turistico.

La proprietà, in base al PR vigente, non è assoggettata ad alcun tipo di vincolo ed è situata in zona residenziale unifamiliare (RU2) che prevede, in base alle norme in vigore, un i.s. pari a 0.3 e un i.o. pari al 30%.

Parallelamente il PR disciplina la tutela dei monumenti storici ma non la proprietà del Sig. Schlagman.

Con la revisione del PR di Ascona, il Comune ha adottato un nuovo palinsesto normativo tra cui l'art. 25 NAPR con il seguente tenore:

"Protezione dei beni culturali e archeologici

Sono tutelati i seguenti immobili, impianti o aree, riportati nel piano:

[...]

(2.) Gli immobili o impianti di interesse locale:

[...]

(9.) Casa ex Koerfer al mapp. 1254 (arch. Breuer)

Sono vietati gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti, potrebbero ostacolare la vista o deturpare l'ambiente circostante."

sottoponendo quindi l'unità immobiliare a tutela in qualità di bene culturale di interesse locale.

Al ricorrente è stata inoltre trasmessa una scheda predisposta dall'Ufficio dei beni culturali che riporta *"le caratteristiche e i pregi dell'edificio, nonché i contenuti e le raccomandazioni per rendere efficace la protezione"*.

Il ricorrente postula l'annullamento del vincolo.

2. A mente del ricorrente, il Comune non avrebbe suffragato il vincolo con sufficienti motivazioni, facendo semplicemente un richiamo nel Rapporto di pianificazione alla presenza sul territorio di edifici di architettura moderna del periodo razionalista o degli anni '60. Il Rapporto di pianificazione fa inoltre riferimento all'Esame preliminare del Dipartimento del territorio, che però non figura negli atti di pubblicazione.

Il ricorrente rileverebbe inoltre che la scheda predisposta dall'Ufficio dei beni culturali non può assurgere a valida motivazione della decisione comunale alla base della modifica pianificatoria, in considerazione del fatto che la stessa risulta essere stata elaborata in data 30 maggio 2012, quindi successivamente al Messaggio Municipale e all'adozione da parte del Consiglio Comunale del 30 gennaio 2012.

Il ricorrente ritiene inoltre discriminatorio l'assoggettamento al vincolo in quanto è l'unico proprietario con proprietà in RU2 assoggettato al vincolo.

Il Sig. Schlagman osserva inoltre che, contrariamente alle disposizioni della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), il Comune non ha stabilito una delimitazione del perimetro di rispetto; per questo motivo, la modifica di PR, impedirebbe al ricorrente di definire in che misura il fondo di sua proprietà risulti vincolato. Incertezza ancor più fondata se si considera la scheda d'inventario che lascia intendere ad una tutela estesa sull'intero fondo e non solo limitato all'aspetto esterno dell'edificio ma anche all'interno e al suo contesto (parco, percorsi, impianti, ecc.). Vincolo, a mente del ricorrente, non giustificato da un interesse pubblico.

Il ricorrente chiede quindi in via subordinata l'imposizione del vincolo unicamente per l'aspetto esterno dell'edificio e la conferma dell'edificabilità della superficie non sottoposta a vincolo, data la delimitazione di un perimetro di rispetto.

3. A mente del ricorrente, il vincolo, così come prospettato, costituisce una grave e intollerabile limitazione, equiparabile ad un'espropriazione materiale.

Il ricorrente chiede venga riconosciuto pieno indennizzo per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le proprie osservazioni 8 gennaio 2013 ritenendo il tenore del vincolo corretto e che, quanto richiesto dal ricorrente, in via subordinata, corrisponde con quanto disposto a PR.

Il Sig. Schalgman in data 27 febbraio 2013 ha presentato ulteriori osservazioni; il Municipio ha da parte sua presentato la duplice 13 marzo 2013; se ne dirà nel seguito per quanto necessario. Il giorno 16 gennaio 2014 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti. Nell'ambito dell'udienza si è convenuto la necessità di approfondire la portata del vincolo e sono stati assegnati 30 giorni per ulteriori osservazioni.

Parallelamente alla procedura di revisione di PR, i Servizi cantonali hanno approfondito la tematica del vincolo di interesse cantonale per l'edificio in questione (vedi cap. 6.1.5.b), conseguentemente agli intenti annunciati con lettera del Dipartimento del territorio del 30 maggio 2012 con cui era stato trasmesso ai proprietari il documento "La tutela del moderno nel Canton Ticino"; con lettera del 12 febbraio 2014 l'istruttoria relativa al vincolo di bene culturale di interesse locale è stata sospesa. A conclusione degli approfondimenti le parti sarebbero poi state sentite.

Successivamente è stata annunciata la volontà di porre un vincolo di bene culturale di interesse cantonale; nel merito si rimanda al cap. 6.1.5.b.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 16 gennaio 2014 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dai ricorrenti il CdS osserva quanto segue.

Sulla base dell'iter procedurale sopra descritto e sulla base di quanto statuito al cap. 6.1.5.b, il CdS decreta d'ufficio, sulla proprietà del ricorrente, un vincolo di bene culturale di interesse cantonale, sostituendo così il vincolo di bene culturale di interesse locale proposto dal Comune.

Le censure sollevate dal ricorrente contro la tutela del vincolo posto dal Comune e le eventuali censure di proporzionalità, interesse pubblico e chiarezza sono divenute prive d'oggetto.

III. Decisione

1. Il ricorso è privo d'oggetto.

Ricorso n. 2 Patriziato di Ascona e Sig. Olivier Vacchini, fmn 971

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro la revisione del PR del Comune di Ascona e in particolare contro la destinazione d'uso a "spazio privato non edificabile" del fmn 971, di proprietà della Sig.ra Barbara Ambrosoli.

Il Patriziato di Ascona è proprietario dei fmn 2775 e 1935, confinanti con il fmn 971 interessato dalla nuova destinazione d'uso.

I fondi del patriziato, di circa 65'000 mq, sono inseriti in zona AP-EP destinata ad attrezzature turistiche, sportive e per il tempo libero (lido, riva lago e passeggiata giro-golf). Il fmn 971 viene a configurarsi, nel nuovo assetto pianificatorio, come un'area privata all'interno di un comparto prettamente di carattere e vocazione pubblica; ciò a pregiudizio del futuro sviluppo delle attività pubbliche del patriziato.

Il patriziato rende noto che vi sono in corso degli studi per migliorare e sviluppare l'offerta per la zona del lido (piscine e infrastrutture varie).

La ricorrente ricorda che, quale corporazione di diritto pubblico, è tenuta ad "organizzare il buon governo dei beni patriziali e a garantire l'uso pubblico" e in generale a tutelare gli interessi della collettività: in questo senso la sua funzione pubblica è rafforzata dal fatto che i beni immobili a confine con la particella in oggetto della modifica pianificatoria sono beni amministrativi che, in quanto tali, servono all'adempimento diretto di compiti di diritto pubblico poiché inseriti in un comparto AP-EP.

I ricorrenti sottolineano che la nuova destinazione d'uso è stata inserita a seguito dell'Esame preliminare del DT e che sia il Messaggio Municipale sia il Rapporto di pianificazione sono silenti sulle motivazioni di tale scelta, a meno di un accenno che recita:

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

I ricorrenti ricordano che la Commissione PR ha invitato senza successo il Municipio a rivedere l'azzoneamento proposto (vedi Rapporto della Commissione del 22 novembre 2011), in quanto palese eccezione di un fondo privato in un contesto a vocazione pubblica.

I ricorrenti sollevano anche la legalità di una simile destinazione d'uso in quanto parrebbe nascere da una combinazione dell'art. 18 LPT e 20 Lst; in ogni caso la stessa non è rappresentativa di un obiettivo pianificatorio da perseguire.

A mente dei ricorrenti la scelta pianificatoria risulta quindi lesiva del diritto federale in quanto:

- disattende il principio della chiara delimitazione delle zone edificabili dalle zone non edificabili;
- crea uno scorporo a se stante non edificabile, all'interno di un comparto edificato;
- viola il divieto di arbitrio in quanto assente di giustificazione;

- non prevede nessuna disciplina della zona, lasciando incertezza pianificatoria.

Il ricorrente chiede l'attribuzione della superficie alla zona EAP.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013; tali osservazioni sono state inoltrate ai ricorrenti e alla proprietaria del fmn 971, oggetto di contestazione.

La proprietaria del fmn 971 ha prodotto le osservazioni 12 agosto 2013; i ricorrenti hanno presentato la replica 20 settembre 2013.

La Sig.ra Ambrosoli ha prodotto duplice del 2 ottobre 2013 alla replica del Patriziato di Ascona.

Il giorno 16 gennaio 2014 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti, assegnando un nuovo termine per ulteriori conclusioni per elaborare una soluzione condivisa.

Con lettera del 30 aprile 2014, il Municipio trasmette copia della convenzione tra le parti.

Il Municipio postula l'accoglimento del gravame alle condizioni della convenzione.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 16 gennaio 2014 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Si richiama inoltre la Convenzione 22 maggio 2014 stipulata tra Comune di Ascona e la proprietaria Barbara Ambrosoli.

2.

In generale il CdS ricorda che la Legge sullo sviluppo territoriale e relativo regolamento cantonale determinano chiaramente le tipologie delle zone di utilizzazione alle quali le pianificazioni delle utilizzazioni devono riferirsi.

Nel caso che ci occupa, il Comune ha proposto l'attribuzione di parte del fmn 971 a "spazio privato non edificabile"; destinazione d'uso non disciplinata dalle NAPR.

Nel PR in vigore la suddetta superficie era attribuita alla zona AP-EP 3.3 bagno pubblico.

La parte di fondo in oggetto si situa all'interno di un comparto di carattere pubblico quale il Lido comunale e di fatto questo scorporo viene a configurarsi, nel nuovo assetto pianificatorio, come un'area privata all'interno di un comparto prettamente di carattere e vocazione pubblica.

A seguito del sopralluogo sopra citato, il Comune e la proprietaria del fondo hanno stipulato una convenzione in cui convengono di destinare la porzione di fmn 971 alla Zona per attrezzature ed edifici pubblici – lido date le caratteristiche del comparto che vede, a tutti gli effetti questa porzione di terreno quale corpo estraneo al contesto del lido.

La soluzione concordata tra Comune e proprietaria del fondo va dunque nella direzione prospettata e richiesta dal Patriziato nel suo ricorso.

Il cambio di destinazione d'uso adottato dal Comune non è stato giustificato con alcuna motivazione e nemmeno con cambiamenti delle circostanze. Una simile modifica, in assenza di valide argomentazioni, non sarebbe quindi legittima. La destinazione proposta dal Comune risulta pure una misura poco chiara nella sua disciplina. Trattasi infatti di una dicitura, nemmeno precisata in termini di destinazioni d'uso. Essa fa riferimento unicamente ad un concetto di spazio aperto non costruito e ad un riferimento in termini di proprietà. Anche per questo motivo la proposta comunale non può essere tutelata.

Sulla base di quanto suddetto e richiamata la Convenzione 22 maggio 2014 stipulata tra Comune di Ascona e la proprietaria Barbara Ambrosoli, il CdS non approva lo "spazio privato non edificabile" e attribuisce d'ufficio lo stesso alla Zona AP-EP 8.7 (Lido) (Allegato 20).

III. Decisione

1. Il ricorso è accolto.
2. Non si assegnano ripetibili.

Ricorso n. 3 Società Tschuggen Hotel Group AG (rappresentata da avv. Eros Bergonzoli), fmn 493 e 494

I. In fatto

La ricorrente insorge contro la revisione del PR di Ascona, di cui postula l'annullamento.

La ricorrente sintetizza lo stato dell'arte da un punto di vista pianificatorio ed edilizio dei fondi di sua proprietà.

Gli stessi sono, in base al PR in vigore, inseriti in zona a destinazione vincolata (ZDV) per contenuti turistico-alberghieri; la delimitazione della stessa segue i confini catastali del Registro fondiario.

Con la revisione del PR il Comune ha definito il limite della zona edificabile con la quota di 194.5 m s.l.m. togliendo dalla zona edificabile una parte dei fmn 493 e 494.

A mente della ricorrente, tale pianificazione costituirebbe un esproprio tale da rendere incerto il futuro della struttura alberghiera esistente.

Le costruzioni poste sul lato verso il lago del fmn 493, datano in gran parte al periodo precedente il 1° dicembre 1952, ossia esistevano prima dell'entrata in vigore della Legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive (9 ottobre 1952); di conseguenza, in base all'art. 28 LDP, tutte le costruzioni e i diritti esistenti sul demanio pubblico, costruiti conformemente al diritto anteriore, possono essere mantenuti e restano di proprietà privata.

La ricorrente dimostra inoltre di avere "fatto uso economico dei propri diritti di godimento" a dimostrazione che il limite del demanio stabilito con la revisione non risulta rispettoso del principio costituzionale della proprietà.

In base a questo principio deve essere considerato come limite di proprietà e dei diritti che ne derivano, il confine stabilito dal Registro Fondiario.

La ricorrente sottolinea inoltre che qualora il Cantone volesse modificare un confine del demanio pubblico, rispetto a quello della proprietà privata risultante dal Registro fondiario, dovrebbe procedere secondo l'art. 3 del regolamento sul demanio pubblico del 30 agosto 1994, ovvero emanando una decisione contro la quale i proprietari interessati possono adire nel termine di 30 giorni il giudice civile del luogo di situazione del fondo.

La ricorrente chiede quindi che il limite della zona edificabile rispetti i limiti di proprietà del registro fondiario per il fmn 493.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013 nelle quali postula la reiezione del gravame ritenuto che la delimitazione della zona edificabile è stata definita in funzione della linea demaniale.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente il CdS richiama i cap. 6.1.6.a, 6.1.6.b e 6.1.6 della presente decisione.

1. Il CdS richiama il cap. 6.1.6.b, nell'ambito del quale non approva il limite del demanio proposto dal Comune corrispondente alla quota 194,5 m.s.l.m., relativa al lago Verbano, data la recente giurisprudenza.

1.1 Come la ricorrente osserva nel suo ricorso, il limite del demanio naturale (lago), alla quale riferire la distanza dalla riva, è fissato dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo Regolamento di applicazione (RDP). In particolare, il limite del demanio lacuale si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca; cfr. art. 4 cpv. 2 LDP). Per il lago Verbano, la quota del massimo spostamento delle acque equivale a 194,50 m/s.l.m. (cfr. art. 2 cpv 1 del Regolamento di applicazione). Si rileva altresì che in taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato, segnatamente nei casi di applicazione degli art. 2 cpv. 2 RDP e art. 4 cpv. 3 LDP precisato all'art. 2 cpv. 3 RDP.

Riservati i casi appena citati, di principio, i terreni posti al di sotto della citata quota o che configurano una riva del lago ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 LDP, sono da considerarsi area demaniale e dovranno pertanto essere esclusi da ogni azzonamento poiché zona lacuale, ed essendo il lago, evidentemente, da considerarsi fuori dalle zone edificabili. A questi criteri si deve dunque fare riferimento nel determinare il limite delle zone edificabili indicato negli elaborati grafici (ritenuto che non sono determinanti i confini catastali, cfr. art. 6 LDP).

Alla luce della recente giurisprudenza in materia (vedi Sentenza n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013), se il confine previsto nell'ambito di una procedura di misurazione catastale eseguita secondo il diritto in vigore prima del 1° dicembre 1952 differisce da quello stabilito all'art. 4 LDP, occorre procedere con l'aggiornamento dei dati catastali; differenze di poco conto possono essere trascurate. Se la misurazione è stata eseguita dopo tale data, i rilievi catastali vengono fatti rettificare solo nel caso in cui si riscontrino situazioni di evidente contrasto con il nuovo diritto. L'Ufficio del demanio, previa audizione degli interessati, decide sulle rettifiche necessarie. Contro tale decisione gli interessati possono aderire, nel termine di 30 giorni, il giudice civile del luogo ove si trova il fondo; in caso di mancata contestazione la rettifica è iscritta a registro fondiario.

La demarcazione dei confini tra il demanio pubblico e le adiacenti proprietà private esula dalla procedura di approvazione del Piano regolatore; essa non rientra nelle competenze del Consiglio di Stato (art. 3 RDP).

Il CdS non ha quindi approvato la linea del demanio così come adottata dal Comune

1.2 Nel caso che ci occupa, la misurazione ufficiale del Comune di Ascona risale all'anno 1930. Sulla base di quanto previsto dall'art. 3 cpv 2 della Legge

sul demanio pubblico, che indica che qualora la misurazione catastale sia stata eseguita dopo il 1952 occorre rettificare i confini delle acque pubbliche unicamente in situazione di evidente contrasto con il nuovo diritto, l'Ufficio del demanio, competente in materia, ritiene che il limite demaniale corrisponda nel caso di Ascona per lo più alla linea di confine Stato-Privati riportata nella Misurazione Ufficiale del Comune stesso.

Laddove il confine Stato-Privati è palesemente contrastante, il CdS ha sospeso la decisione e ha ordinato al competente Ufficio del demanio di procedere immediatamente alla rettifica della MU.

1.3 Nel caso specifico della ricorrente, e come è ben visibile anche negli allegati al ricorso, il limite della MU comprende evidentemente anche la spiaggia presente oltre i muretti, e una parte di lago (vedi figura qui sotto). Una situazione di fatto che necessita di essere chiarita. In questo senso l'accertamento della MU diventa indispensabile per determinare la profondità dell'edificabilità dei fondi.



2. Il CdS ricorda inoltre che la scheda P7 – Laghi e rive lacustri del PD, che non vincola i privati ma le autorità locali, prevede la realizzazione della passeggiata a lago lungo la riva del Comune di Ascona dal delta della Maggia fino all'innesto su via Moscia (parte carrabile) (vedi figura qui sotto).

Il Comune di Ascona non si è chinato sul tema della passeggiata a lago e sulla fattibilità della stessa così come prevista dalla scheda di PD.

3. Per quanto attiene alle rive dei laghi, l'art. 41b dell'OPAc (Spazio riservato alle acque stagnanti) prescrive in particolare che la larghezza dello spa-

zio riservato alle acque deve essere di almeno 15 metri misurati a partire dalla linea di sponda (cpv 1), che la larghezza dello spazio riservato alle acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire la protezione contro le piene, lo spazio necessario per una rivitalizzazione, interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio e l'utilizzazione delle acque (cpv 2).

Sempre lo stesso articolo specifica che nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene (cpv 3) e che se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste si trovano in foreste o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura, hanno una superficie inferiore a 0,5 ettari oppure sono artificiali (cpv 4).

Per quanto riguarda il Canton Ticino, gli art. 41 della Lst e 50 del Regolamento alla Lst prevedono che la materia venga considerata nelle pianificazioni locali, di competenza comunale.

I comuni sono tenuti ad adeguarsi alle nuove disposizioni mediante la procedura della variante del Piano regolatore, fissando lo spazio riservato ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti, a contare dal 1° giugno 2011.

Nel caso specifico, le NAPR in approvazione precisano che i Piani fissano delle distanze per le costruzioni dal lago, ma le stesse non chiariscono a sufficienza sulla base di quali criteri sono state determinate (vedi art. 12 NAPR).

Il Comune dovrà quindi elaborare una variante di PR che fissi lo spazio riservato alle acque per la restante parte di riva lago. Ciò giustificando e motivando le scelte compiute nel rispetto della Legge federale in materia.

III. Decisione

1. La decisione sul ricorso è sospesa.
2. La decisione sul ricorso verrà riattivata al momento in cui sarà stata svolta la procedura di MU.

Ricorso n. 4 Dorota Sala**I. In fatto**

La ricorrente insorge contro la revisione del PR di Ascona, di cui postula l'annullamento. In particolare, la Sig. Sala contesta la nuova pianificazione della zona speciale dell'aeroporto (ZSA) e il rispettivo art. 43 che la disciplina.

1. Essa fa osservare che nello stesso periodo di pubblicazione della revisione del PR è stato pubblicato anche il Piano di quartiere (PQ) della zona speciale, basato sul PR in vigore, creando confusione di contenuti e procedurale.

2. La nuova pianificazione vede la suddivisione della zona in tre comparti (A, B e C) con diverse destinazioni di cui nel comparto C è previsto l'allestimento parziale del campo da golf.

La ricorrente ricorda che, secondo lo studio delle componenti naturali pubblicato nel "Piano dei contenuti naturalistici", il prato secco/magro protetto esiste sull'intera superficie dell'ex aeroporto fino all'hangar da entrambe le parti della pista asfaltata. Il campo da golf nelle immediate vicinanze del prato secco inventariato a livello federale è quindi contrario agli obiettivi di tutela. La ricorrente elenca una serie di compiti e riferimenti giuridici atti a provare la necessaria tutela del prato secco del comparto C.

La ricorrente contesta anche la disciplina del comparto B, il quale, a mente della ricorrente, dovrebbe fungere da zona cuscinetto per il prato secco del comparto C. Anche in questo comparto, a mente della ricorrente, il golf non dovrebbe essere ammesso.

3. La ricorrente contesta anche l'altezza massima delle costruzioni pari a 10 ml mentre tutto attorno vi è la zona R2 con altezze inferiori; tale disposizione entrerebbe anche in contrasto con le costruzioni esistenti sui fmn 1911 e 2763. Essa contesta inoltre le destinazioni d'uso in grado di generare posti di lavoro in quanto aumenterebbero il traffico nel comparto.

Per quanto riguarda il comparto A, la Sig.ra Sala ritiene non vi dovrebbero essere ammesse strutture di servizio e commerciali che creano traffico indotto a ridosso del quartiere residenziale. Le medesime considerazioni in merito all'altezza delle costruzioni, presentate per il comparto B, vengono riportate anche per il comparto A.

Le contestazioni per questo comparto concernono inoltre: la possibilità di realizzare costruzioni sotterranee che, a mente della ricorrente, dovrebbero essere vietate in quanto il territorio dell'ex aerodromo funge da bacino di ritenzione dell'acqua piovana durante i periodi delle piogge. La ricorrente ricorda che queste superfici erano in passato un ramo del letto del fiume Maggia e pertanto molto permeabile e poroso; la costruzione in sotterranea toglierebbe lo spazio per l'accumulo di acqua piovana, generando l'allagamento delle cantine delle case esistenti in via del Sole e in via Aerodromo.

4. La ricorrente osserva che l'art. 43 delle NAPR, per il comparto A, contempla che il tracciato stradale esistente venga mantenuto, cambiamento già pianificato; per il punto 5 lett e) è previsto lo studio di fattibilità riguardante l'allacciamento diretto alla A13 che la ricorrente contesta in quanto creerebbe un aumento del traffico nella zona residenziale; per il punto 6 si indica che l'ente pubblico può partecipare alle spese di investimento e/o gestione per le

aree e impianti aperti al pubblico, cosa che la ricorrente contesta in quanto ritiene che l'ente pubblico non debba partecipare a tali insediamenti (centro congressi, ecc.).

La ricorrente chiede che vengano applicate nel comparto tutte le misure e leggi atte a tutelare gli aspetti paesaggistici e naturalistici del comparto.

La Sig.ra Sala ricorda, infine, che sul sedime dell'aeroporto vi sono anche delle vestigia di muraglie dell'argine del 700, annoverate come bene culturale e archeologico; senza tuttavia farne menzione nell'art. 43 NAPR.

Il Municipio ha formulato osservazioni l' 8 gennaio 2014; la ricorrente ha prodotto un ulteriore complemento 11 marzo 2013. Il giorno 26 novembre 2013 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito l'8 gennaio 2014 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente il CdS si esprime come segue.

1. Lo strumento Pianificatorio adottato dal Consiglio Comunale e il Piano di quartiere elaborato dal proprietario non sono congruenti. Tale incongruenza si riflette sia nell'assetto viario sia nei contenuti.

2. Nel merito dei contenuti del comparto C, il CdS richiama quanto scritto al cap. 6.1.3.a nell'ambito del quale sospende la decisione in corrispondenza del perimetro dell'oggetto inventariato.

Il comparto C della zona speciale aeroporto è infatti interessato da un prato e pascolo secco con requisiti almeno di importanza cantonale. Il perimetro proposto dal Comune non corrisponde al perimetro dell'oggetto inventariato.

Tale oggetto, è stato inizialmente cartografato già a fine anni '80 dal Cantone, nell'ambito dell'inventario federale dei prati e pascoli secchi di importanza nazionale; a fine anni '90, è stato rilevato con i requisiti quale possibile biotopo di importanza nazionale. Il Cantone ha però ritenuto che tale estensione non fosse coerente con la realtà ed ha chiesto alla Confederazione di sospendere l'oggetto dall'inventario federale in attesa di una rivalutazione (richiesta che la Confederazione ha accolto con la decisione sull'Ordinanza sui prati secchi del 13 gennaio 2010). Nel frattempo la tutela delle parti più importanti e sicuramente meritevoli del biotopo è stata prevista dal Piano regolatore, già in vigore: tutela integrale del prato secco inventariato dalla Confederazione nel comparto C e la tutela di almeno 10'000 m² nel comparto B (Zona speciale aeroporto attualmente in vigore e approvata in gennaio 2001). Nel maggio del

2013 il Cantone ha nuovamente analizzato la situazione del prato secco secondo i requisiti dell'inventario federale e ha appurato un perimetro ridotto rispetto alla superficie rilevata dalla Confederazione. Tale prato secco, fintanto che la Confederazione non deciderà sull'inserimento nell'inventario federale, è quindi da considerare perlomeno di importanza cantonale e pertanto lo stesso deve essere protetto tramite Decreto di protezione ai sensi della LPN.

Il perimetro del prato secco e le norme di PR proposte che interessano le superfici in cui vi è l'oggetto inventariato, non permettono un' adeguata tutela del biotopo inventariato.

Attualmente l'autorità cantonale ha iniziato l'elaborazione del decreto di protezione (il quale definirà l'esatto perimetro di protezione e le relative regole d'uso e gestione) e, sentiti gli attori interessati, potrà poi essere approvato dal CdS. In seguito il Piano regolatore dovrà riprenderne il perimetro del Decreto adeguandosi di conseguenza.

3. Per quanto riguarda i contenuti di infrastrutture golfistiche, il CdS richiama quanto esposte al cap. 6.2.4.e, nell'ambito del quale sospende la decisione in merito a tali strutture all'interno dei comparti B e C in quanto sarà nell'ambito dell'istituzione del Decreto cantonale per l'oggetto inventariato che potrà essere valutata la compatibilità dei contenuti naturalistici con le infrastrutture golfistiche.

Per quanto riguarda invece l'altezza delle costruzioni, il CdS osserva che il Comune ha ripreso le medesime altezze già in vigore. Le stesse non sono ritenute eccessive.

Per i contenuti ammessi, il CdS sostiene l'importanza dello sviluppo del comparto, ciò in ragione di contenuti di carattere pubblico a valenza regionale. Nell'ambito della procedura edilizia (PQ) occorrerà dimostrare la qualità degli interventi e il funzionamento dell'intero comparto sia da un punto di vista viario sia idraulico, ritenuto che in ogni caso le disposizioni normative del comparto B prevedono che l' 80% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno due terzi sistemata a verde, in appezzamenti unitari di dimensioni significative.

4. Per quanto riguarda le indicazioni relative al traffico e all'allacciamento alla A13, il CdS richiama il cap. 6.2.4, in cui non si approva l'art. 43 punto 5 lettera e).

III. Decisione

1. Il ricorso è parzialmente accolto.

Ricorso n. 5 Terreni alla Maggia SA, fmn 519, 894, 910, 913, 1352, 1358, 2770, 2988, 2989, 3001**I. In fatto**

La ricorrente insorge contro la revisione del PR di Ascona, di cui postula l'annullamento.

Qui di seguito le singole contestazioni.

1. Zona a lago (spiaggia) presso l'albergo castello del sole (fmn 894, 961 e 962).

La Terreni alla Maggia SA contesta la delimitazione della zona di protezione ZPN1 la quale, non rispecchia quanto riportato nel PR in vigore e nemmeno quanto riportato nel "Progetto di Piano delle zone di protezione della natura" concernente la Foce Maggia.

La ricorrente chiede dunque che il limite della ZPN1 presso la spiaggia del Castello del Sole (fmn 894) segua il prolungamento del muretto che separa la spiaggia del Castello del Sole dal canaletto.

2. La ricorrente contesta anche la nuova zona di protezione ZPNL1, superficie oggi utilizzata a scopi balneari. Tale istituzione non sarebbe, a mente della ricorrente, conforme con la Legge cantonale sulla protezione della natura che per l'istituzione o l'ampliamento di zone di protezione richiede la consultazione dei proprietari e gestori interessati e dovrebbe tener conto delle utilizzazioni esistenti.

La ricorrente chiede dunque che venga soppressa la ZPNL1 limitatamente al comparto sui fmn 894, 961 e 962.

A mente della ricorrente, la lanca artificiale sul fmn 961, occupata da acque pubbliche, dovrebbe essere assegnata ad una specifica destinazione d'uso in quanto il fondo è privato.

3. Zona a destinazione vincolata dei Saleggi (Castello del sole, fmn 2770 e 2988).

La ricorrente osserva che tale zona è contigua a quella sita sul territorio Comunale di Locarno; quest'ultima approvata dal CdS con la condizione di procedere ad un coordinamento tra i due Comuni. A mente della ricorrente tale coordinamento necessita di essere perfezionato in particolare per quanto riguarda i parametri edificatori e le destinazioni d'uso ammesse.

La ricorrente evidenzia, inoltre, un'incongruenza tra zona agricola e zona ZDV tra quanto riportato nel Piano delle zone e quanto riportato nel Piano del paesaggio.

4. Zona agricola, zona Saleggi (fmn 910, 913, 2989, 3001).

La ricorrente concorda con la proposta del Comune di inserire una zona vinicola nel Piano del paesaggio, tuttavia la ricorrente ritiene che tale indicazione debba essere riportata anche nel Piano delle zone.

5. La ricorrente contesta anche l'ultima frase dell'art. 31 NAPR che disciplina gli edifici fuori zona edificabile. In particolare, essa chiede lo stralcio della disposizione in merito al fatto che l'utilizzazione primaria è di principio esclusa e da parte del Comune non vi è l'obbligo di urbanizzazione e pubblico servizio.

6. Zona RU2 di via Albarelle (fmn 1358, 519 e 1352).

La ricorrente contesta l'esclusione di parte del fmn 1358 dalla zona edificabile RU2.

A mente della ricorrente, non è accettabile togliere dalla zona edificabile parte dei fondi seguendo il limite della quota media del lago pari a 194.5. La ricorrente ritiene che la cessione allo Stato di terreni privati che dispongono di un impianto di registro fondiario a catastale risalente a prima del 1940 (che indica anche i manufatti esistenti prima della "regolazione" del Lago Maggiore) deve seguire la via dell'esproprio ai valori di mercato, oppure la ricorrente chiede che il limite della zona edificabile resti invariato rispetto alla pianificazione del 1995. La ricorrente propone le medesime considerazioni per i fmn 519 e 1352.

Il Municipio ha formulato osservazioni l' 8 gennaio 2014.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 Lst).

2.

In merito alle singole censure sollevate dalla ricorrente, il CdS si esprime come segue.

1. Per quanto riguarda la zona di protezione (ZPN1), il CdS richiama quanto scritto al cap. 6.1.3.a.

La prima zona (ZPN1), concerne le superfici della Riserva naturale della foce della Maggia per la quale l'Ufficio della natura e del paesaggio sta attualmente elaborando un Decreto di protezione ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura. Il Comune propone, oltre alla zona di protezione cantonale anche una zona di protezione locale (ZPNL1) adiacente alla stessa.

In particolare, il CdS ha riscontrato la non conformità tra la zona di protezione proposta dal Comune e il perimetro della zona nucleo del Decreto di protezione. Il CdS non ha pertanto approvato la ZPN1 e ha sospeso la decisione in corrispondenza del perimetro della riserva naturale.

Il ricorso su questo punto è sospeso.

2. Per quanto riguarda la zona di protezione (ZPNL1), il CdS richiama quanto scritto al cap. 6.1.3.b..

Nel merito, il CdS ritiene vi siano le condizioni per una tutela locale del comparto. Il Comune ha identificato determinati comprensori di rilevanza ecologica e paesaggistica dove approfondire la valorizzazione tramite appositi piani di gestione. Le norme di attuazione (art. 23 NAPR) che disciplinano questi comparti, non implicano vincoli se non un compito al Municipio di far elaborare detti piani di gestione e di adottarli tramite Ordinanza municipale. Verificando la situazione nel dettaglio, si tratta di una zona ripuale, ambiente degno di protezione ai sensi dell'articolo 18 cpv.1bis della Legge federale sulla protezione della natura, e pertanto se ne giustifica la tutela da parte del Comune.

3. Il CdS richiama integralmente il cap. 6.2.3.b in cui non approva la ZDV principalmente per i motivi addotti dalla ricorrente.

4. Per quanto riguarda la rappresentazione del "limite dell'area viticola", il CdS richiama il cap. 6.1.2. Si ricorda che, da giurisprudenza, la coltivazione a vigna è ammessa anche in zona SAC nella misura in cui è mantenuta durevolmente la fertilità e la qualità del suolo.

Secondo le idoneità viticole (vedi allegato) solo il mappale 3001 RFD Ascona fa parte dell'area prevista come viticola ed è già vitato. Le altre superfici segnalate all'interno del "limite dell'area viticola" non fanno parte delle zone idonee alla viticoltura. Per l'ottenimento di una licenza edilizia di un impianto di vigneto occorre una domanda di costruzione. Allorquando l'intenzione del Comune fosse tuttavia quella di consentire l'impianto di vigneti solo nelle zone indicate nel PR e non su altre superfici, il Comune avrebbe dovuto, da un profilo normativo, porre un divieto di impianti vignati nelle zone agricole in cui non è ammesso questo tipo di coltivazione. Tale limite non era in ogni caso disciplinato da alcun articolo di norma. Di conseguenza il CdS non ha approvato il "limite dell'area viticola".

5. Per quanto riguarda l'art. 31 NAPR, si richiama il cap. 6.3 nell'ambito del quale lo stesso viene stralciato d'ufficio.

6. Per quanto riguarda la zona edificabile Albarelle e la lanca del fmn 961, il CdS si esprime come segue.

6.1 Il CdS richiama il cap. 6.1.6.b, nell'ambito del quale non approva il limite del demanio proposto dal Comune corrispondente alla quota 194,5 m.s.l.m, relativa al lago Verbano, data la recente giurisprudenza.

6.2 Come la ricorrente osserva nel suo ricorso, il limite del demanio naturale (lago), alla quale riferire la distanza dalla riva, è fissato dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo Regolamento di applicazione (RDP). In particolare, il limite del demanio lacuale si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca; cfr. art. 4 cpv. 2 LDP). Per il lago Verbano, la quota del massimo spostamento delle acque equivale a 194,50 m/s.l.m. (cfr. art. 2 cpv 1 del Regolamento di applicazione). Si rileva altresì che in taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato, segnatamente nei casi di applicazione degli art. 2 cpv. 2 RDP e art. 4 cpv. 3 LDP precisato all'art. 2 cpv. 3 RDP.

Riservati i casi appena citati, di principio, i terreni posti al di sotto della citata quota o che configurano una riva del lago ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 LDP, sono da considerarsi area demaniale e dovranno pertanto essere esclusi da ogni azzonamento poiché zona lacuale, ed essendo il lago, evidentemente, da considerarsi fuori dalle zone edificabili. A questi criteri si deve dunque fare riferimento nel determinare il limite delle zone edificabili indicato negli elaborati grafici (ritenuto che non sono determinanti i confini catastali, cfr. art. 6 LDP).

Alla luce della recente giurisprudenza in materia (vedi Sentenza n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013), se il confine previsto nell'ambito di una procedura di misurazione catastale eseguita secondo il diritto in vigore prima del 1° dicembre 1952 differisce da quello stabilito all'art. 4 LDP, occorre procedere con l'aggiornamento dei dati catastali; differenze di poco conto possono essere

trascurate. Se la misurazione è stata eseguita dopo tale data, i rilievi catastali vengono fatti rettificare solo nel caso in cui si riscontrino situazioni di evidente contrasto con il nuovo diritto. L'Ufficio del demanio, previa audizione degli interessati, decide sulle rettifiche necessarie. Contro tale decisione gli interessati possono aderire, nel termine di 30 giorni, il giudice civile del luogo ove si trova il fondo; in caso di mancata contestazione la rettifica è iscritta a registro fondiario.

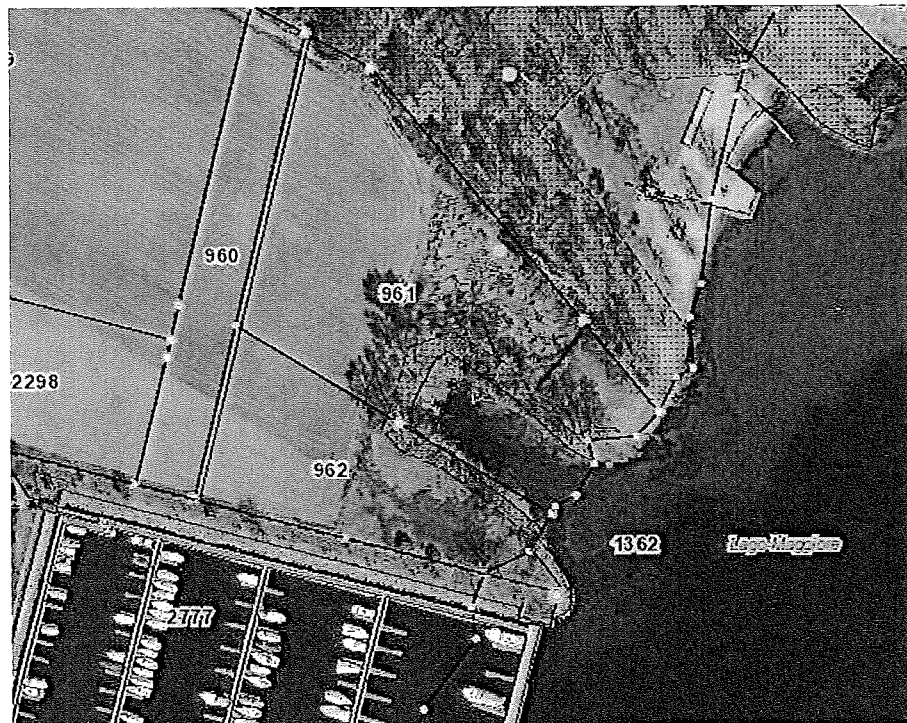
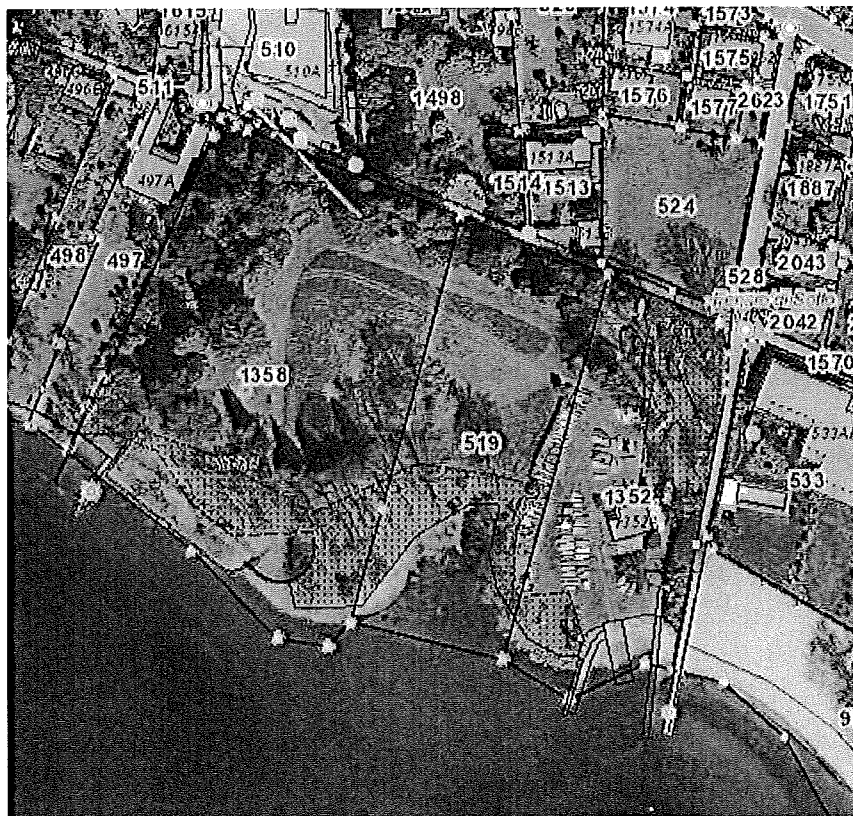
La demarcazione dei confini tra il demanio pubblico e le adiacenti proprietà private esula dalla procedura di approvazione del Piano regolatore; essa non rientra nelle competenze del Consiglio di Stato (art. 3 RDP).

Il CdS non ha quindi approvato la linea del demanio così come adottata dal Comune

6.3 Nel caso che ci occupa, la misurazione ufficiale del Comune di Ascona risale all'anno 1930. Sulla base di quanto previsto dall'art. 3 cpv 2 della Legge sul demanio pubblico, che indica che qualora la misurazione catastale sia stata eseguita dopo il 1952 occorre rettificare i confini delle acque pubbliche unicamente in situazione di evidente contrasto con il nuovo diritto, l'Ufficio del demanio, competente in materia, ritiene che il limite demaniale corrisponda nel caso di Ascona per lo più alla linea di confine Stato-Privati riportata nella Misurazione Ufficiale del Comune stesso.

Laddove il confine Stato-Privati è palesemente contrastante, il CdS ha sospeso la decisione e ha ordinato al competente Ufficio del demanio di procedere immediatamente alla rettifica della MU.

6.4 Nei casi specifici della ricorrente, anche semplicemente sovrapponendo la foto aerea con la MU, è evidente come quest'ultima necessiti di essere rettificata; la proprietà privata si estende ben oltre la terra ferma, in particolare per il fmn 519 (vedi figure qui di seguito).



6.5 Il CdS ricorda inoltre che la scheda P7 – Laghi e rive lacustri del PD, che non vincola i privati ma le autorità locali, prevede la realizzazione della passeggiata a lago lungo la riva del Comune di Ascona dal delta della Maggia fino all'innesto su via Moscia (parte carrabile) (vedi figura qui sotto).

Il Comune di Ascona non si è chinato sul tema della passeggiata a lago e sulla fattibilità della stessa così come prevista dalla scheda di PD.

6.6 Per quanto attiene alle rive dei laghi, l'art. 41b dell'OPAc (Spazio riservato alle acque stagnanti) prescrive in particolare che la larghezza dello spazio riservato alle acque deve essere di almeno 15 metri misurati a partire dalla linea di sponda (cpv 1), che la larghezza dello spazio riservato alle acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire la protezione contro le piene, lo spazio necessario per una rivitalizzazione, interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio e l'utilizzazione delle acque (cpv 2).

Sempre lo stesso articolo specifica che nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene (cpv 3) e che se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste si trovano in foreste o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura, hanno una superficie inferiore a 0,5 ettari oppure sono artificiali (cpv 4).

Per quanto riguarda il Canton Ticino, gli art. 41 della Lst e 50 del Regolamento alla Lst prevedono che la materia venga considerata nelle pianificazioni locali, di competenza comunale.

I comuni sono tenuti ad adeguarsi alle nuove disposizioni mediante la procedura della variante del Piano regolatore, fissando lo spazio riservato ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti, a contare dal 1° giugno 2011.

Nel caso specifico, le NAPR in approvazione precisano che i Piani fissano delle distanze per le costruzioni dal lago, ma le stesse non chiariscono a sufficienza sulla base di quali criteri sono state determinate (vedi art. 12 NAPR).

Il Comune dovrà quindi elaborare una variante di PR che fissi lo spazio riservato alle acque per la restante parte di riva lago. Ciò giustificando e motivando le scelte compiute nel rispetto della Legge federale in materia.

III. Decisione

1. Il ricorso è accolto per il punto 3 nella misura in cui la zona non è stata approvata per mancato coordinamento tra il Comune di Ascona e il Comune di Locarno
2. Il ricorso è parzialmente accolto per il punto 5
3. Il ricorso è respinto per i punti 2 e 4
4. Il ricorso è sospeso per i punti 1 e 6
5. Dato l'esito del ricorso non sono assegnate ripetibili.

Ricorso n. 6 Margherita e Peter Albrecht, Stefan Bichsel, Fritz e Yvonne Hugelmann, Christine Knaak, Henner Lappe e Qianyu Xie (rappresentati da avv. Molino Adami Galante)

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro la revisione del PR di Ascona, di cui postulano l'annullamento.

1. In particolare i ricorrenti contestano l'inserimento nelle NAPR della facoltà della destinazione alberghiera per le zone R2c e RU2.

Essi rilevano un mancato interesse pubblico e una necessità di estendere la possibilità di edificazione di alberghi a tutte le zone edificabili e in particolare alle due zone sopra menzionate. I ricorrenti ritengono che la giustificazione data dal Comune "non si vede perché occorre limitare la possibilità di realizzare strutture alberghiere entro comparti ristretti, ritenuto che di fatto sono già presenti su tutto il territorio" (pag. 28 del Rapporto di pianificazione), non sia sufficiente ad avallare tale modifica; nulla viene detto di fatto della necessità di questo tipo di strutture in termini di fabbisogno. Le zone R2c e RU2, a mente dei ricorrenti, sono di fatto delle zone a vocazione residenziale, mentre quelle turistiche risiedono sul lungolago e sulla sponda destra del fiume Maggia. I ricorrenti contestano l'affermazione del Comune sulla numerosa presenza di alberghi in queste zone e contestano fermamente il principio per cui il Comune andrebbe a consolidare qualcosa che in realtà risulterebbe in contrasto con la vocazione della zona.

La realizzazione di strutture alberghiere creerebbe, a mente dei ricorrenti, una discontinuità negli insediamenti con il conseguente deturpamento estetico della collina di Ascona. Ciò si renderebbe inevitabile dato che per questo tipo di strutture è previsto dalle nuove norme di PR un bonus per strutture alberghiere, case per anziani e di cura ed edifici di interesse pubblico del 30% sull'i.o. di zona (art. 11 e 35 NAPR). Questo senza il computo di tutta una serie di strutture complementari fintanto che il 35% della superficie rimane destinato a verde. In sostanza le infrastrutture alberghiere e simili godrebbero di un i.o. massimo del 65%. Queste strutture potrebbero inoltre godere di un aumento di altezza di 1.5 metri (art. 11 cpv 3 NAPR) creando conseguenze drastiche da un punto di vista paesaggistico e di impatto sul territorio. Si creerebbero situazioni di discontinuità poiché a parità di superficie di terreno apparirebbero edifici di dimensione doppia rispetto a quelli limitrofi, introducendo un i.o. tanto elevato, eliminando l'i.s., tanto da consentire la realizzazione di veri espropri mostri architettonici, sproporzionati rispetto alle peculiarità urbanistiche e territoriali della collina.

I ricorrenti sostengono anche che questa nuova disciplina sarebbe portatrice di una disparità di trattamento tra i proprietari di immobili che intendono farvi sorgere alberghi e edifici di interesse pubblico e i proprietari di immobili a carattere residenziale. A mente dei ricorrenti, l'art. 8 Cst, impedisce al legislatore di operare tra casi uguali o analoghi delle distinzioni ingiustificate o di sottomettere a un regime identico delle situazioni che presentano delle differenze importanti e di natura tale da rendere necessario un diverso trattamento. A mente dei ricorrenti, accordare attraverso il PR delle eccezioni tanto ampie a favore di alberghi e altre strutture simili non si giustifica in nessun modo, poiché tale distinzione non si fonda su criteri oggettivi.

I ricorrenti evidenziano che gli abbuoni verrebbero concessi a tutti gli edifici di interesse pubblico in maniera indiscriminata, aprendo così il campo ad una serie di attività ed edifici che nulla avrebbero a che vedere con la zona residenziale.

I contenuti alberghieri, a mente dei ricorrenti, genererebbero un aumento di traffico sulle strade in zone non servite da mezzi di trasporto pubblico, inducendo un maggior inquinamento fonico e atmosferico.

2. I ricorrenti contestano inoltre l'eliminazione dell'i.s. tra i parametri del PR.

A mente dei ricorrenti l'eliminazione di questo parametro, seppur affiancato da altre misure, condurrebbe ad uno sfruttamento maggiore della superficie e quindi alla costruzione di edifici di dimensioni maggiori rispetto agli esistenti.

Il Comune descriverebbe le sue scelte pianificatorie come volte a mantenere una densità moderata su tutto il territorio, motivate da prospettive di tipo evolutivo, secondo cui non è previsto e non si intende favorire un incremento demografico importante e anche ad argomentazioni volte al mantenimento dell'attuale rapporto tra aree urbanizzate e spazi liberi. Il Comune avrebbe sottolineato nel Rapporto di pianificazione (pag. 42) come optare per una maggiore densificazione (aumento dei parametri e aumento dei piani) equivarrebbe ad alimentare il mercato immobiliare con benefici a breve scadenza, ma sottrarrebbe così al territorio asconese le sue qualità vincenti. A mente dei ricorrenti tale modifica pianificatoria non merita approvazione e merita di essere riesaminata.

I ricorrenti chiedono quindi la non approvazione del PR di Ascona; in via subordinata chiedono la non approvazione dell'art. 11 delle NAPR e in via ancora più subordinata chiedono che l'art. 11 NAPR non venga applicato alle zone R2c e RU2.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013. Nell'ambito delle stesse, il Municipio sostiene che la possibilità di realizzare contenuti alberghieri in zona residenziale non è in contrasto con il PR oggi in vigore ma è una precisazione di una norma oggi poco chiara. Il Municipio sostiene la scelta fatta sottolineando che la promozione turistica, mediante lo strumento urbanistico, è uno dei principi cardine della revisione del PR.

A mente del Municipio, non si verrebbero a creare delle discontinuità negli insediamenti collinari. Il Municipio sostiene l'inesattezza dei calcoli dei ricorrenti per dimostrare gli effetti della disciplina. A mente del Municipio, infatti, con gli abbuoni di i.o. (art. 11 NAPR) il massimo concesso sarebbe di 39% (e non 60%) nella zona R2C e di 32.5% (e non 55%) nella zona RU2. Il Municipio ritiene che l'introduzione del divieto di case a gradoni sia un segnale di tutela paesaggistica.

In merito alla disparità di trattamento il Municipio ritiene sia una facoltà ammessa dalla pianificazione.

Per quanto riguarda le osservazioni riguardanti il traffico, il Municipio ritiene che lo stesso dipenda non dalla destinazione ma dal potenziale edificatorio del comparto.

In merito alle contestazioni sull'abolizione dell'indice di sfruttamento il Municipio conferma l'assenza di un aumento dello sfruttamento rispetto al PR in vigore.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 Lst).

2.

In merito alle censure sollevate dai ricorrenti il CdS osserva quanto segue.

1. Per quanto riguarda la possibilità di attribuire contenuti alberghieri alla zona R2c e RU2 con possibilità di bonus, il CdS richiama quanto scritto al cap. 5.3.1 e 5.3.2.

In quell'ambito il CdS ha compiuto una valutazione relativamente alla nuova disciplina rispetto a quella già in vigore. Da non dimenticare che già l'attuale PR di Ascona prevede la concessione di bonus in caso di strutture alberghiere o edifici di interesse pubblico; bonus non applicabile alle zone residenziali di carattere più estensivo (zona RU2).

Il CdS ha rilevato alcune questioni rilevanti rispetto a questa disciplina: una di carattere quantitativo e una di carattere qualitativo.

Le superfici ammesse, oltre a quelle computate nel calcolo della contenibilità (di per se già elevata), sono potenzialmente elevate e incontrollabili da un punto di vista quantitativo, non potendo valutare a quanti casi potrebbe trovare concreta applicazione tale prescrizione. Il bonus, a fini alberghieri e/o edifici di carattere pubblico, è infatti applicato a tutte le zone edificabili a meno della zona nucleo, alla zona a destinazione vincolata (destinata unicamente a contenuti alberghieri) e alla zona artigianale.

Risulta di fatto non possibile stimare i quantitativi di superficie realizzabile ne tanto meno il Comune ha affrontato il tema compiutamente.

È inoltre riscontrabile un secondo effetto, di carattere qualitativo, come osservato dai ricorrenti: si creerebbero, da un punto di vista urbanistico, irregolarità di tipologia edilizia incontrollabili e disperse, ottenendo un disegno discontinuo e disomogeneo su tutto il territorio comunale, ma soprattutto nei contenuti più sensibili quali quelli della zona residenziale estensiva.

Sarebbe di fatto possibile realizzare nel medesimo quartiere una tipologia edilizia (R2) di villetta a due piani a scopi unicamente abitativi, anche edifici a tre piani ad utilizzazione mista con dimensioni e altezze differenti. Chiaramente, tali prescrizioni genererebbero un cambio di tipologia edilizia non rispettando uno sviluppo omogeneo e coerente degli insediamenti.

Ciò darebbe adito ad innumerevoli eccezioni e concorrerebbe, oltre a non poter più governare da un punto di vista quantitativo la contenibilità del PR, a creare una dispersione dei contenuti alberghieri su tutto il territorio comunale,

entrando anche potenzialmente in conflitto con le zone di utilizzazione alberghiere appositamente dedicate.

L'incremento dei bonus, rispetto a quanto oggi in vigore, e la loro estensione a tutto il territorio comunale non trova corretta giustificazione negli atti di PR e nemmeno le loro conseguenze sono state realmente considerate dal Comune, che invece, come dalle osservazioni al ricorso, ha cercato di sminuire e ridurre l'ampiezza e l'entità dei risultati sulla tipologia delle zone collinari.

2. Per quanto riguarda l'eliminazione dell'i.s. il CdS richiama il cap. 5.3.1 in cui non approva i nuovi indici urbanistici e parametri edilizi proposti dal Comune. Questo per ragioni sia d'ordine quantitativo sia per ragioni pianificatorie ed urbanistiche.

III. Decisione

1. Il ricorso è accolto nella misura in cui sono stralciati i bonus e la loro applicazione alle zone di utilizzazione come adottati e nella misura in cui chiede il ripristino dell'i.s.
2. Il Comune di Ascona verserà a Margherita e Peter Albrecht, Stefan Bichsel, Fritz e Yvonne Hugelmann, Christine Knaak, Henner Lappe e Qianyu Xie l'importo di fr. 500 (in totale) a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 7 Società ticinese per l'arte e la natura (STAN) e Sig. Remo Nessi

I. In fatto

I ricorrenti insorgono contro l'approvazione del Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale adottato con la revisione del PR di Ascona, di cui postulano l'annullamento.

A mente dei ricorrenti la nuova proposta pianificatoria tenderebbe a banalizzare la protezione del nucleo e indebolirebbe le normative corrispondenti.

Il Piano Particolareggiato ridurrebbe drasticamente gli edifici qualificati da conservare e aumenterebbe massicciamente il numero di edifici che si possono demolire e che sono inseriti nell'"Area per ricostruzioni o nuove costruzioni" e porterebbe ad una massiccia distruzione della sostanza storica del nucleo tradizionale di Ascona annullando la volontà stessa di protezione del nucleo. La caratteristica del nucleo, aggiungono i ricorrenti, non è costituito solo dall'affaccio a lago ma anche dall'allineamento del tessuto urbano, dalla costruzione in contiguità, ecc. come anche dal patrimonio costruito tradizionale e dalla sua tipicità.

I ricorrenti citano alcuni esempi dove la nuova pianificazione ammetterebbe la demolizione di edifici storici fino ad oggi da conservare (via Contrada Maggiore, via S. Omobono).

I ricorrenti lamentano, inoltre, una disciplina delle costruzioni nel nucleo tradizionale riguardanti la tipologia edilizia e i materiali utilizzabili per la costruzioni degli edifici. Gli unici vincoli presenti nella norma riguardano il rispetto di alcuni elementi, che seppur di carattere ordinatore, non risulterebbero sufficienti a garantire la preservazione e rivitalizzazione organica del nucleo tradizionale. La norma del PP in vigore, a mente dei ricorrenti, era più rispettosa e garante del mantenimento del patrimonio edilizio storico del nucleo.

Altro elemento fermamente contestato dai ricorrenti riguarda l'altezza massima prevista: la stessa essendo fissata indistintamente a 11,00 ml alla gronda, tranne per alcune eccezioni puntuali, crea le premesse per snaturare completamente il nucleo, banalizzandolo e permettendo sopraelevazioni indifferenziate. Ciò creerebbe anche uno squilibrio tra gli edifici e le sue corti, la cui relazione spaziale verrebbe completamente stravolta con incidenze anche sulla salubrità oltre che sulla tipicità del costruito. I ricorrenti ritengono dunque che, al fine di preservare la tipicità del nucleo tradizionale, sarebbe necessaria una norma che impedisca l'accorpamento di mappali contigua perlomeno che non sia ammessa l'uniformizzazione o parificazione dell'altezza dei tetti.

Dovrebbe inoltre esistere una norma che impedisca l'innalzamento di case aventi solo due piani fino ai tre piani delle case circostanti, rispettivamente l'innalzamento di quelle di tre a quattro; che lo permetta solo alla condizione che il quadro tipico del nucleo non venga snaturato.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013.

Il giorno 26 novembre 2013 si è svolto il sopralluogo alla presenza delle parti. Nell'ambito dell'udienza il ricorrente Sig. Nessi ha compendiato il suo ricorso

con un dossier, 12 novembre 2013, con alcuni scatti fotografici attestante alcuni edifici che con la nuova disciplina di PR potrebbero essere demoliti.

Nell'ambito dell'udienza i ricorrenti hanno nuovamente sottolineato le loro preoccupazioni dovute alle nuove prescrizioni del PP le quali genererebbero un netto indebolimento della tutela del patrimonio costituito dal nucleo storico di Ascona.

Il ricorrenti presentano agli atti un documento atto a dimostrare l'entità degli interventi eseguiti e in atto all'interno del nucleo.

Il rappresentante del Municipio, arch. Pisoni, tende a precisare che le priorità del PP non sono quelle di procedere con la demolizione di gran parte del tessuto storico tradizionale. In particolare si vogliono mantenere i fronti, il gioco delle altezze e il rapporto con gli spazi liberi. A tal proposito egli precisa che il termine di "sostituzione" nelle NAPR per gli interventi ammessi nel comparto Ao è improprio e che il termine più idoneo sarebbe stato "riattazione".

I ricorrenti sostengono e ribadiscono fermamente che le nuove prescrizioni del PP porterebbero ad eliminare il particellare tradizionale storico entrando così in grave contrasto con le prescrizioni dell'ISOS che indica per il nucleo di Ascona un obiettivo di conservazione.

Il Municipio postula la reiezione del gravame.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 Lst).

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dal sopralluogo esperito il 12 gennaio 2014 (art. 25 cpv. 1 LPAm) e dagli accertamenti esperiti dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2.

Il CdS richiama nel merito il cap. 6.6 nell'ambito del quale non approva la nuova disciplina della zona del nucleo tradizionale (a meno della definizione e delle destinazioni) e i comparti A, C, D e parte del B. Il CdS ha ritenuto che il Piano Particolareggiato proposto non rispondesse all'obiettivo di tutela del nucleo.

Il Comune, nell'elaborazione del PP, non ha tenuto conto delle indicazioni dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) e le scelte operate non sono supportate da un'analisi di dettaglio del nucleo tale da giustificare le prescrizioni che, in ogni caso, entrano in aperto contrasto con quelle dell'ISOS.

Nel merito delle singole osservazioni del ricorso, relative alle demolizioni, alle altezze, ai materiali e alla netta riduzione degli spazi aperti rispetto alle prescrizioni del PP in vigore, si richiamano qui integralmente i contenuti della decisione di cui ai cap. 6.6.3 e 6.6.4.

III. Decisione

1. Il ricorso è accolto

**Ricorso n. 8 Marri Cristina (rappresentata da avv. Antonio Snider),
fmn 1502****I. In fatto**

La ricorrente insorge contro la revisione del PR di Ascona e in particolare contro l'allargamento della strada che corre lungo il confine del fmn 1502.

La ricorrente ricorda che tale vincolo è già presente nel PR in vigore e che il Municipio l'ha giustificato con la necessità di migliorare la funzionalità e la fluidità del traffico all'interno dell'agglomerato con il coinvolgimento di tutto l'insieme della rete viaria.

La ricorrente ritiene lo stato attuale rappresentativo della regolamentazione e moderazione del traffico del quartiere e sufficientemente garante della sicurezza e viabilità del traffico nel quartiere.

A mente della ricorrente il Comune starebbe applicando un'espropriazione di fatto ai suoi danni. La ricorrente chiede dunque che non venga riconosciuta la pubblica utilità del PR per quanto previsto lungo la via Pancaldi Mola.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013.

Il Municipio postula la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 28 Lst).

2.

In merito alle censure sollevate dalla ricorrente si osserva quanto segue.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge sulle strade, i comuni provvedono alla pianificazione delle strade locali nell'ambito del Piano regolatore, vegliando in particolare al coordinamento con la pianificazione di ordine superiore e dei comuni vicini.

Così anche le distanze dalle strade, ai sensi dell'art. 6a della Legge citata, sono da mantenere per la realizzazione di edifici o impianti, e sono indicate nei piani regolatori mediante delle linee di arretramento.

Il Comune ha di fatto, nel caso che ci occupa, confermato una strada esistente in qualità di strada di servizio.

Il tracciato regolare della stessa entra in conflitto con la costruzione della ricorrente.

La funzione di strada di urbanizzazione è indubbia e ciò è chiaramente desumibile dai Piani e dalla situazione dei luoghi. Si tratta qui di valutare se il tracciato proposto regge al principio della proporzionalità, ovvero se per una simile opera fosse possibile una diversa soluzione che risulterebbe meno onerosa per la proprietà della ricorrente.

Il CdS ritiene che ciò non sia possibile in quanto tale tracciato risulta essere una strada di urbanizzazione consolidata e anch'essa deve rispettare i requisiti-

ti minimi per la funzione a cui è chiamata ad assolvere nonché il rispetto delle misure di sicurezza.

Dato l'interesse pubblico dell'opera il Comune ha agito nel rispetto della propria autonomia e ottemperando alle disposizioni della LPT legata all'urbanizzazione.

III. Decisione

1. Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 9 Sig.ra Gratian Anda, fmn 495 e 496

Ricorso n. 10 Cooperativa S. Francesco (rappresentata da Sig. Gratian Anda), fmn 1606

Considerato che i ricorsi contengono analoghe censure, argomentazioni e richieste, sono trattati congiuntamente nella presente decisione (art. 76 LPAm).

I. In fatto

Le ricorrenti insorgono contro l'imposizione della quota minima del lago a 194.5 mslm che comporta un dezonamento di parte dei fondi di sua proprietà.

Le ricorrenti ricordano che i fondi di loro proprietà sono, in base al PR in vigore, inseriti in zona edificabile RU2 e che il Cantone, dopo l'entrata in vigore della Legge sul demanio del 1986, non ha mai introdotto una vera e propria procedura di esproprio. A mente delle ricorrenti, la cessione allo Stato di territori privati che dispongono di un impianto di registro fondiario e catastale risalente al 1940 dovrebbe seguire una procedura di esproprio.

Le ricorrenti chiedono dunque che il limite della zona edificabile RU2 venga mantenuta come da PR in vigore.

Il Municipio ha formulato osservazioni l'8 gennaio 2013.

II. In diritto

1.

I ricorsi sono tempestivi (28 Lst, art. 13 LPAm) e la legittimazione degli insorgenti è data (art. 28 Lst).

2.

1. Il CdS richiama il cap. 6.1.6.b, nell'ambito del quale non approva il limite del demanio proposto dal Comune corrispondente alla quota 194,5 m.s.l.m, relativa al lago Verbano, data la recente giurisprudenza.

1.1 Come la ricorrente osserva nel suo ricorso, il limite del demanio naturale (lago), alla quale riferire la distanza dalla riva, è fissato dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo Regolamento di applicazione (RDP). In particolare, il limite del demanio lacuale si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende la fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca; cfr. art. 4 cpv. 2 LDP). Per il lago Verbano, la quota del massimo spostamento delle acque equivale a 194,50 m/s.l.m. (cfr. art. 2 cpv 1 del Regolamento di applicazione). Si rileva altresì che in taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato, segnatamente nei casi di applicazione degli art. 2 cpv. 2 RDP e art. 4 cpv. 3 LDP precisato all'art. 2 cpv. 3 RDP.

Riservati i casi appena citati, di principio, i terreni posti al di sotto della citata quota o che configurano una riva del lago ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 LDP, sono

da considerarsi area demaniale e dovranno pertanto essere esclusi da ogni azzonamento poiché zona lacuale, ed essendo il lago, evidentemente, da considerarsi fuori dalle zone edificabili. A questi criteri si deve dunque fare riferimento nel determinare il limite delle zone edificabili indicato negli elaborati grafici (ritenuto che non sono determinanti i confini catastali, cfr. art. 6 LDP).

Alla luce della recente giurisprudenza in materia (vedi Sentenza n. 90.2011.77 del 28 giugno 2013), se il confine previsto nell'ambito di una procedura di misurazione catastale eseguita secondo il diritto in vigore prima del 1° dicembre 1952 differisce da quello stabilito all'art. 4 LDP, occorre procedere con l'aggiornamento dei dati catastali; differenze di poco conto possono essere trascurate. Se la misurazione è stata eseguita dopo tale data, i rilievi catastali vengono fatti rettificare solo nel caso in cui si riscontrino situazioni di evidente contrasto con il nuovo diritto. L'Ufficio del demanio, previa audizione degli interessati, decide sulle rettifiche necessarie. Contro tale decisione gli interessati possono aderire, nel termine di 30 giorni, il giudice civile del luogo ove si trova il fondo; in caso di mancata contestazione la rettifica è iscritta a registro fondiario.

La demarcazione dei confini tra il demanio pubblico e le adiacenti proprietà private esula dalla procedura di approvazione del Piano regolatore; essa non rientra nelle competenze del Consiglio di Stato (art. 3 RDP).

Il CdS non ha quindi approvato la linea del demanio così come adottata dal Comune

1.2 Nel caso che ci occupa, la misurazione ufficiale del Comune di Ascona risale all'anno 1930. Sulla base di quanto previsto dall'art. 3 cpv 2 della Legge sul demanio pubblico, che indica che qualora la misurazione catastale sia stata eseguita dopo il 1952 occorre rettificare i confini delle acque pubbliche unicamente in situazione di evidente contrasto con il nuovo diritto, l'Ufficio del demanio, competente in materia, ritiene che il limite demaniale corrisponda nel caso di Ascona per lo più alla linea di confine Stato-Privati riportata nella Misurazione Ufficiale del Comune stesso.

Laddove il confine Stato-Privati è palesemente contrastante, il CdS ha sospeso la decisione e ha ordinato al competente Ufficio del demanio di procedere immediatamente alla rettifica della MU.

1.3 Nel caso specifico dei ricorrenti, il limite della MU comprende evidentemente anche la spiaggia oltre i muretti, e una parte di lago (vedi figura qui sotto). Una situazione di fatto che necessita di essere chiarita. In questo senso l'accertamento della MU diventa indispensabile per determinare la profondità dell'edificabilità dei fondi.



2. Il CdS ricorda inoltre che la scheda P7 – Laghi e rive lacustri del PD, che non vincola i privati ma le autorità locali, prevede la realizzazione della passeggiata a lago lungo la riva del Comune di Ascona dal delta della Maggia fino all'innesto su via Moscia (parte carrabile) (vedi figura qui sotto).

Il Comune di Ascona non si è chinato sul tema della passeggiata a lago e sulla fattibilità della stessa così come prevista dalla scheda di PD.

3. Per quanto attiene alle rive dei laghi, l'art. 41b dell'OPAc (Spazio riservato alle acque stagnanti) prescrive in particolare che la larghezza dello spazio riservato alle acque deve essere di almeno 15 metri misurati a partire dalla linea di sponda (cpv 1), che la larghezza dello spazio riservato alle acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire la protezione contro le piene, lo spazio necessario per una rivitalizzazione, interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio e l'utilizzazione delle acque (cpv 2).

Sempre lo stesso articolo specifica che nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene (cpv 3) e che se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste si trovano in foreste o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura, hanno una superficie inferiore a 0,5 ettari oppure sono artificiali (cpv 4).

Per quanto riguarda il Canton Ticino, gli art. 41 della Lst e 50 del Regolamento alla Lst prevedono che la materia venga considerata nelle pianificazioni locali, di competenza comunale.

I comuni sono tenuti ad adeguarsi alle nuove disposizioni mediante la procedura della variante del Piano regolatore, fissando lo spazio riservato ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti, a contare dal 1° giugno 2011.

Nel caso specifico, le NAPR in approvazione precisano che i Piani fissano delle distanze per le costruzioni dal lago, ma le stesse non chiariscono a sufficienza sulla base di quali criteri sono state determinate (vedi art. 12 NAPR).

Il Comune dovrà quindi elaborare una variante di PR che fissi lo spazio riservato alle acque per la restante parte di riva lago. Ciò giustificando e motivando le scelte compiute nel rispetto della Legge federale in materia.

III. Decisione

1. La decisione sui ricorsi è sospesa.
2. La decisione sui ricorsi verrà riattivata una volta conclusa la procedura di rettifica della MU.

9. RIASSUNTO DELLE DECISIONI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DELLE VARIANTI E DALLA DECISIONE DEI RICORSI

9.1. MODIFICHE D'UFFICIO E DECISIONI CHE NECESSITANO DI UNA PUBBLICAZIONE

- a) Non approva dei nuovi parametri edificatori delle zone di utilizzazione e non approva gli artt. 5, 11 delle NAPR (v. pto 5.4)
- b) Inserimento nel Piano del paesaggio della superficie agricola sul delta in zona agricola SAC (v. pto 6.1.2.a)
- c) Non approvazione del "limite dell'area viticola" rappresentato nel Piano del paesaggio (v. pto 6.1.2.a)
- d) Inserimento d'ufficio della tutela dei beni culturali di interesse cantonale per i seguenti oggetti: Casa Chiara-Oppenheimer, Casa Koerfer, Casa Grelling-Tuja, Complesso del Monte Verità, Complesso del Castello di San Materno, Famedio, Parco con la darsena del complesso di Eranos, Porto vecchio (v. pto 6.1.5.b)
- e) Inserimento d'ufficio nel Piano del Paesaggio dei perimetri di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale (v. pto 6.1.5.c e Allegato 4)
- f) Modifica d'ufficio nel Piano del paesaggio delle zone d'interesse archeologico (v. pto 6.1.5.e e Allegato 5)
- g) Non approvazione di una tratta della linea di arretramento dal lago in località Albarelle e Fenaro (v. pto. 6.1.6.a e Allegato 7)
- h) Adattamento della ZE allo stato di proprietà (v. pto 6.1.6.b e Allegato 8)
- i) Non approvazione ampliamento ZE – R2 fmn 533 (v. pto 6.2.2.a e Allegato 10)
- j) Non approvazione ampliamento ZE – R3 fmn 873 (v. pto 6.2.2.b e Allegato 11)
- k) Non approvazione ZDV località Saleggi (v. pto 6.2.3.b e Allegato 12)
- l) zona speciale aeroporto: suddivisione in comparti, non approvazione contenuti abitativi, non approvazione strada di servizio e pista ciclabile, non approvazione del posteggio pubblico e "strutture di servizio" (v. pto 6.2.4.c, d, f e Allegati 13, 14 e 15)
- m) Inserimento delle categorie stradali "autostrada", "strada prevalentemente pedonale"; inserimento d'ufficio della strada di servizio nel comparto R3c in località Sasso Boretto; non approvazione del "sentierone", inserimento a titolo indicativo della pista ciclabile esistente, stralcio rappresentazione galleria Moscia – Acapulco (v. pto 6.4.1)
- n) Inserimento d'ufficio della superficie adiacenti a via San Gottardo Madonna in zona senza destinazione specifica e completazione della linea di arretramento di Strada della Brima (v. pto 6.4.2)
- o) Non approvazione del posteggio sul fmn 2066 (v. pto 6.4.3e Allegato 16)
- p) Non approvazione delle fermate bus nel Piano del traffico (v. pto 6.4.4)
- q) Non approvazione di parte della disciplina del PP del nucleo (v. pto 6.6)

- r) Attribuzione al comparto D2 del PP 89 dei fmn 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1114, 1115 (v. pto 6.6.4.b e Allegato 17)
- s) Reinserimento dello spazio verde nel comparto B (v. pto 6.6.4.b e Allegato 18)
- t) Non approvazione della “zona di protezione di edificio o comparti originali” del comparto F (v. pto 6.6.4.b e Allegato 19)
- u) Non approvazione e modifica d’ufficio degli articoli di cui al cap. 6.8
- v) Modifica d’ufficio del fmn 971 da “spazio privato non edificabile” a Zona AP-EP 8.7 (Lido) (v. pto 8.3– ricorso n. 2 e Allegato 20)

9.2. DECISIONI CHE RICHIEDONO L'ADOZIONE DI UNA VARIANTE DI PR

- a) Attribuzione alla destinazione d’uso più idonea delle superfici risultanti dall’inserimento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile (v. pto 6.1.1 e Allegato 1)
- b) Inserimento a PR dei “beni naturali protetti” (v. pto 6.1.4)
- c) Variante di PR per inserire a PR la passeggiata a lago indicata nella scheda P7 del PD (v. pto 6.1.6)
- d) Variante di PR per fissare lo spazio riservato alle acque (v. pto 6.1.6.a)
- e) Variante per la superficie della ZDV – località Saleggi non approvata (v. pto 6.2.3.b)
- f) Variante per ridefinire i collegamenti pedonali locali con la rete dei sentieri d’ordine superiore (v. pto 6.4.1)
- g) Variante relativa ai centri di raccolta rifiuti (v. pto 6.5.1)
- h) Disciplina del PP del nucleo (v. pto 6.6 e Allegati 17, 18 e 19)

9.3. DECISIONI CHE RICHIEDONO UNA MODIFICA DI POCO CONTO

- a) Modifica della strada di servizio sul perimetro nord della zona dell’aeroporto (v. pto 6.2.4 e Allegato 13)

9.4. DECISIONI SOSPENSE

- a) Approvazione della ZPN1 – ZPN2 – ZPN3 (v. pto 6.1.3.a e Allegato 2)
- b) Zona lago stabilita in base alla linea del demanio (v. pto 6.1.6.b e Allegato 9)

10.DISPOSITIVO

visto quanto precede,
su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione della revisione del PR

1.1 E' approvato, come indicato nelle considerazioni di merito e nella decisione dei ricorsi, il PR del Comune di Ascona comprendente i seguenti documenti:

- a) piano delle zone (giugno 2012) 1:5'000;
- b) piano del traffico e AP-EP (giugno 2012) 1:5'000;
- c) piano del paesaggio (giugno 2012) 1:5'000;
- d) piano particolareggiato del nucleo (giugno 2012) 1:1'000;
- e) Norme di attuazione (febbraio 2012);
- f) Rapporto di pianificazione (giugno 2012);
- g) Schema generale di smaltimento delle acque (novembre 2008);
- h) Schema rete acqua potabile (settembre 2003);
- i) Compendio sullo stato dell'urbanizzazione (novembre 2008);
- j) Istanza di dissodamento (gennaio 2011).

1.2 Di conseguenza è abrogato il previgente Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 8282 del 23 dicembre 1987 e successive varianti e il Piano Particolareggiato ratificato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 1394 del 28 febbraio 1989 e successive varianti, per quanto non specificato nella presente risoluzione.

2. Decisioni e modifiche d'ufficio

Sono decretate le decisioni e le modifiche d'ufficio indicate al capitolo 9.1 della presente risoluzione.

3. Ordine d'adozione di varianti

Il Comune deve adottare le varianti scaturite dall'esame di legalità e di opportunità del Piano regolatore e del Piano particolareggiato del nucleo al più tardi entro 18 mesi dalla sua crescita in giudicato.

4. Decisione sui ricorsi

I ricorsi contro la pubblica utilità ed il tracciato del PR sono decisi ai sensi dei considerandi che si richiamano integralmente.

5. Decisione di dissodamento

5.1. La domanda di dissodamento presentata nel mese di gennaio 2011 dal Municipio di Ascona è respinta. Di conseguenza non è autorizzato il dissodamento definitivo di una superficie di 1'840 mq di area boschiva

sul mappale n. 2066 RFD di Ascona (appartenente al Patriziato di Ascona), allo scopo di destinare a posteggi pubblici un'area boschiva in località "Beato Berno".

5.2. Per la presente decisione viene applicato, a carico del Comune di Ascona, un importo di fr. 200.- (duecento) quale tassa di giustizia, da versare alla Cassa cantonale, CCP 65-135-4, dopo fatturazione.

6. Pubblicazione e notificazione

6.1 La presente risoluzione è pubblicata nel suo dispositivo sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato, all'albo comunale da parte del Municipio e notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Ascona, ed ai ricorrenti e ai proprietari interessati dall'istituzione della tutela dei beni culturali di interesse cantonale.

6.2 Il Comune di Ascona deve pubblicare la presente risoluzione al più presto e non oltre i 30 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio della pubblicazione all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani del Cantone a norma dell'art. 27 cpv. 2 Lst e 36 cpv. 3 RLst.

7. Rimedi di diritto

7.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

7.2 Il ricorso è da presentare in 3 copie:

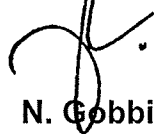
- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
- b) entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 6.2 negli altri casi.

7.3 Sono legittimati a ricorrere:

- a) nell'ambito della procedura di PR, il Comune, i già ricorrenti per gli stessi motivi, e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. art. 30 cpv. 2 Lst, art. 13 Lcoord);
- b) relativamente alla decisione di dissodamento: il Comune.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



N. Gobbi

Il Cancelliere



G. Gianella

11. INTIMAZIONE**Invio per raccomandata:**

- al Municipio di Ascona
Piazza San Pietro 1,
6612 Ascona;
- ai ricorrenti:
1. PSM Law (per Richard Schlagman)
Via L. Canonica 5
6901 Lugano
 2. Amministrazione Patriziale di Ascona
Piazza San Pietro 9
6612 Ascona;
 3. Avv. Bergonzoli & Toma (per Società Tschuggen Hotel Group AG)
Viale B. Papio 5
6612 Ascona;
 4. Dorota Sala
Via del Sole 9
6612 Ascona;
 5. Terreni alla Maggia SA
Via Muraccio 105
6612 Ascona;
 6. Avv. Molino Adami Galante(per Margherita e Peter Albrecht, Stefan Bichsel, Fritz Yvonne Hugelmann, Christine Knaak e Reto Knaak, Henner Lappe e Qianyu Xie)
Via G.B. Pioda 14
6901 Lugano;
 7. Società ticinese per l'arte e la natura (STAN) e Sig. Remo Nessi
Via Borghese 42
6601 Locarno;
 8. Studio legale e notarile Snider
Via Trevani 1
6600 Locarno;
 9. Sig. Gratian Anda presso IHAG Holding AG
Bleicherweg 18
8002 Zurigo;
 10. Cooperativa S. Francesco, rappresentata dal Sig. Gratian Anda presso
IHAG Holding AG
Bleicherweg 18
8002 Zurigo;

ai proprietari resistenti nelle procedure ricorsuali

1. Avv. Fabio Abate (per Barbara Ambrosoli)
Via Ciseri 23/Piazza Muraccio
6601 Locarno

ai proprietari interessati dal vincolo di tutela di beni culturali di interesse cantonale

1. Sig.ra Mathilde Grelling
Sentiero del Roccolo 11
6612 Ascona
2. Avv. Bergonzoli & Toma (per Sig.ra Sonja Rasmussen Oppenheimer)
Viale B. Papio
6612 Ascona
3. Studio legale e notarile avv. Michele Gilardi (per Sig.ra Helga Sonanini-Reinhard)
Palazzo PAX – Via Stazione 9
6602 Muralto

Invio per posta ordinaria:

al Tribunale di espropriazione
Via E. Bossi 3,
6900 Lugano;

al Tribunale cantonale amministrativo (3)
Tribunale d'appello
Palazzo di Giustizia
6901 Lugano.

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);

Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);

Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);

Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);

Sezione amministrativa immobiliare (dt-sai@ti.ch);

Ufficio del demanio (dt-sg.ud@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
Ufficio di stima (dfe-ufficio.stima@ti.ch);
Ufficio dell'energia (dfe-energia@ti.ch);
Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch);
Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch);
Ufficio del registro fondiario di Locarno(di-rf.locarno@ti.ch);
Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-srsc@ti.ch);
Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 6.1 (can-fu@ti.ch).

12. ALLEGATI

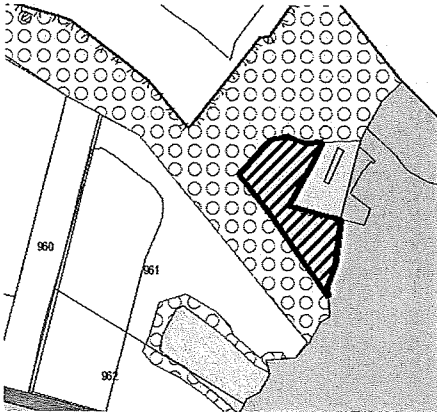
Allegato n. 1

(cfr. considerando 6.1.1)

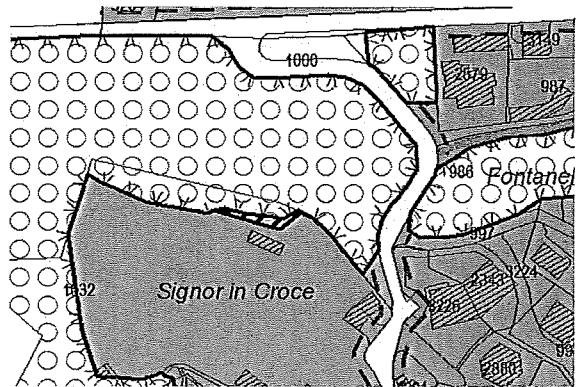


Vuoti pianificatori

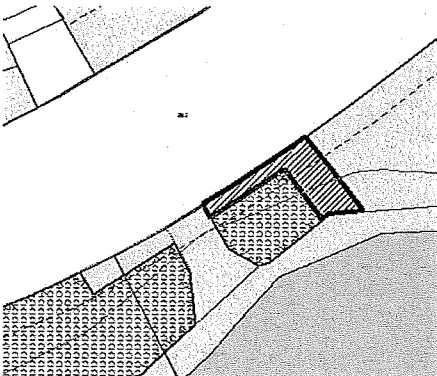
Fmn 894
(accertamento puntuale n. 3321 del
22.10.2011)



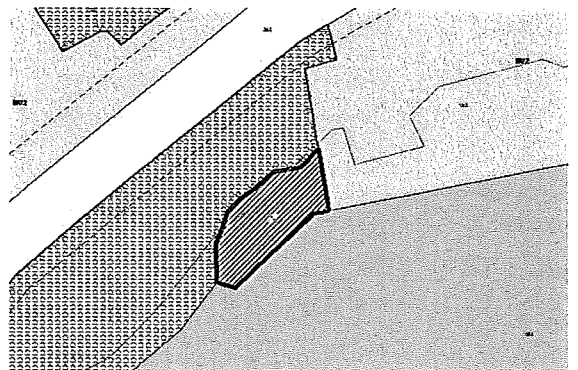
Fmn 1032
(accertamento generale del 22.08.2006 – foglio n.3)



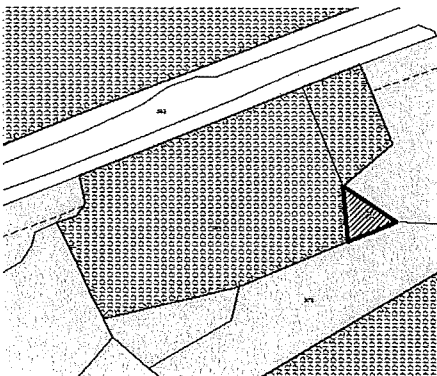
Fmn 1188
(accertamento generale del 22.08.2006 –
foglio n.4)



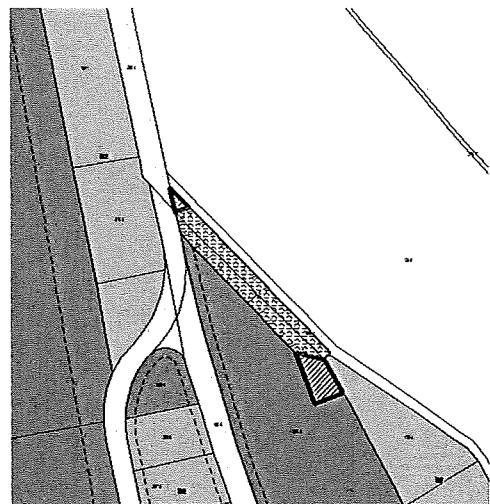
Fmn 1240
(accertamento generale del 22.08.2006 – foglio n.7)



Fmn 2398
(accertamento generale del 22.08.2006 –
foglio n.7)



Fmn 2652 e 2991
(incarto di accertamento 3814 e lic. Edilizia del
23.12.2008)

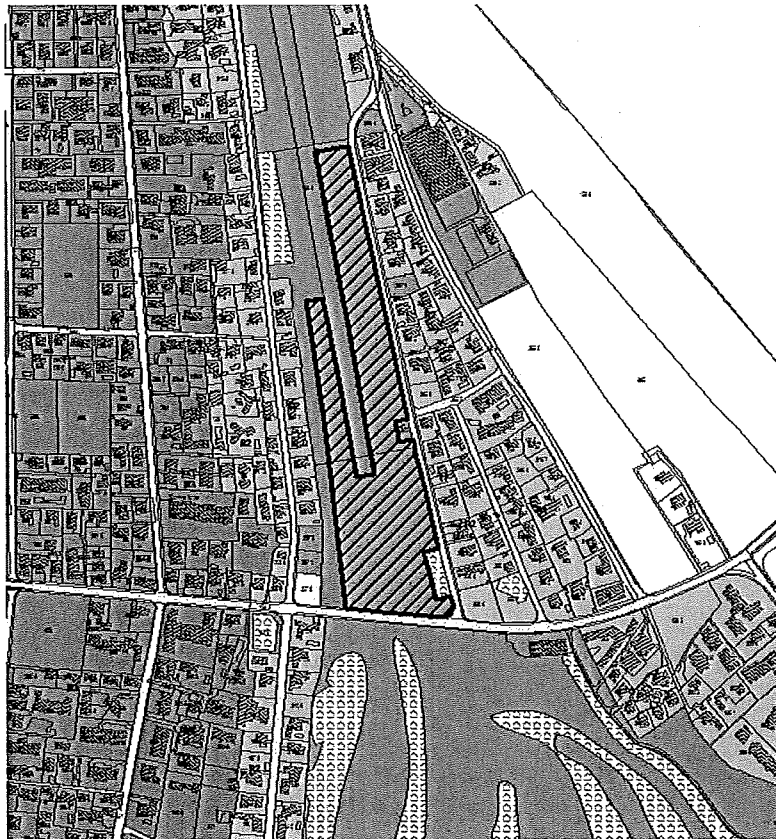
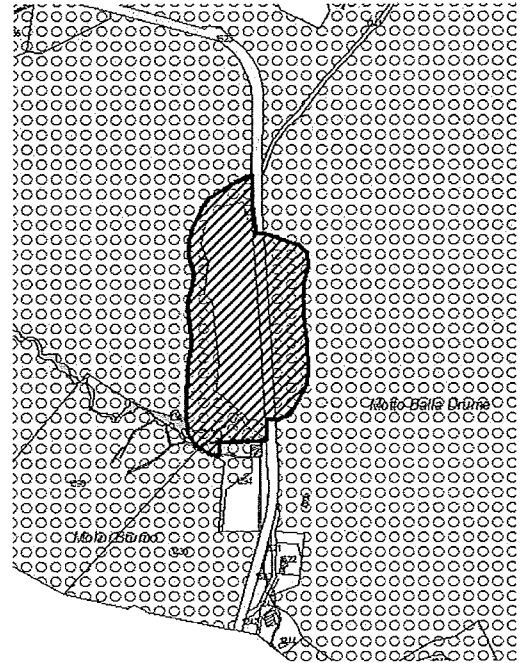
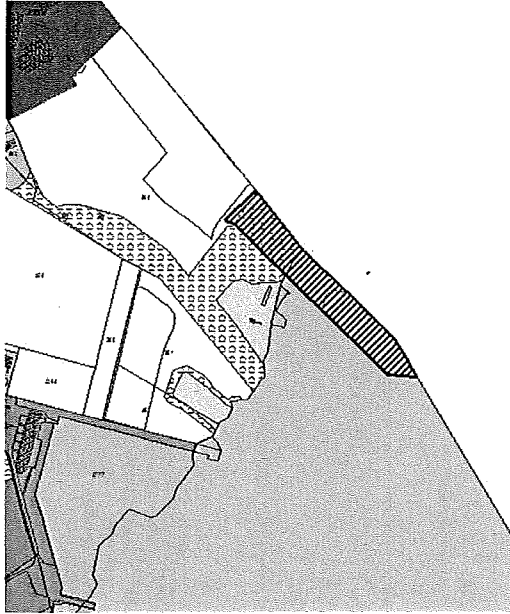


Allegato n. 2

(cfr. considerando 6.1.3.a)



Zone di protezione della natura di importanza cantonale o federale sospese

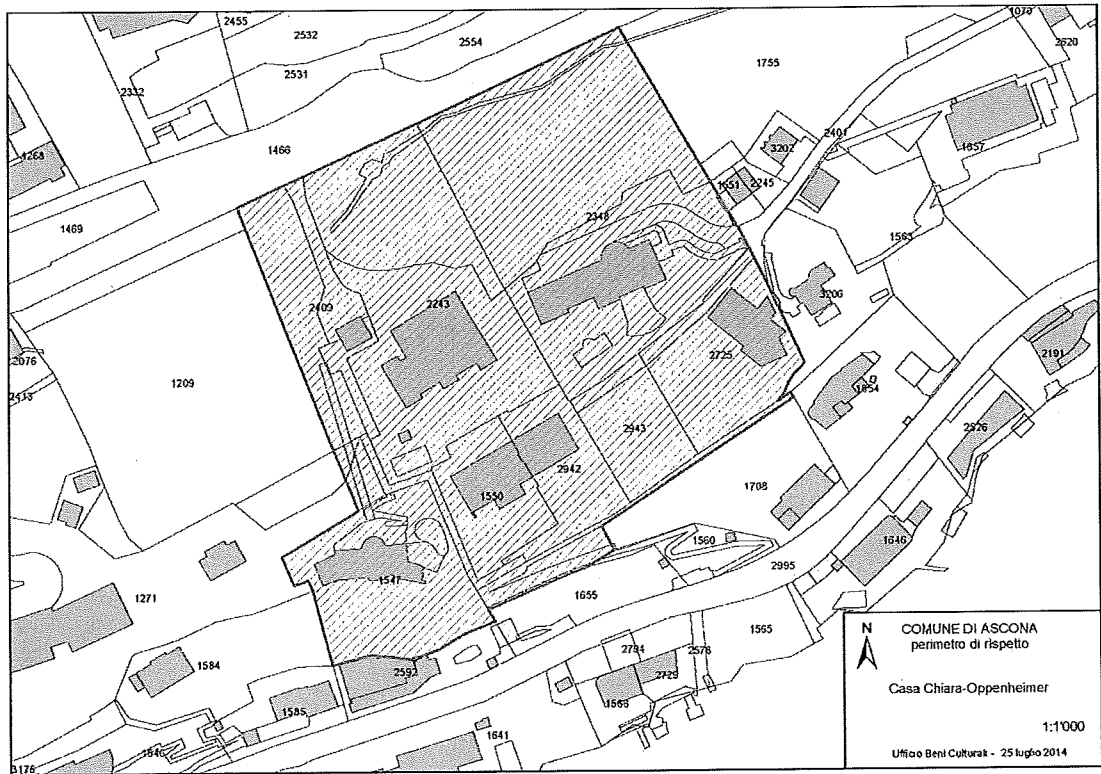


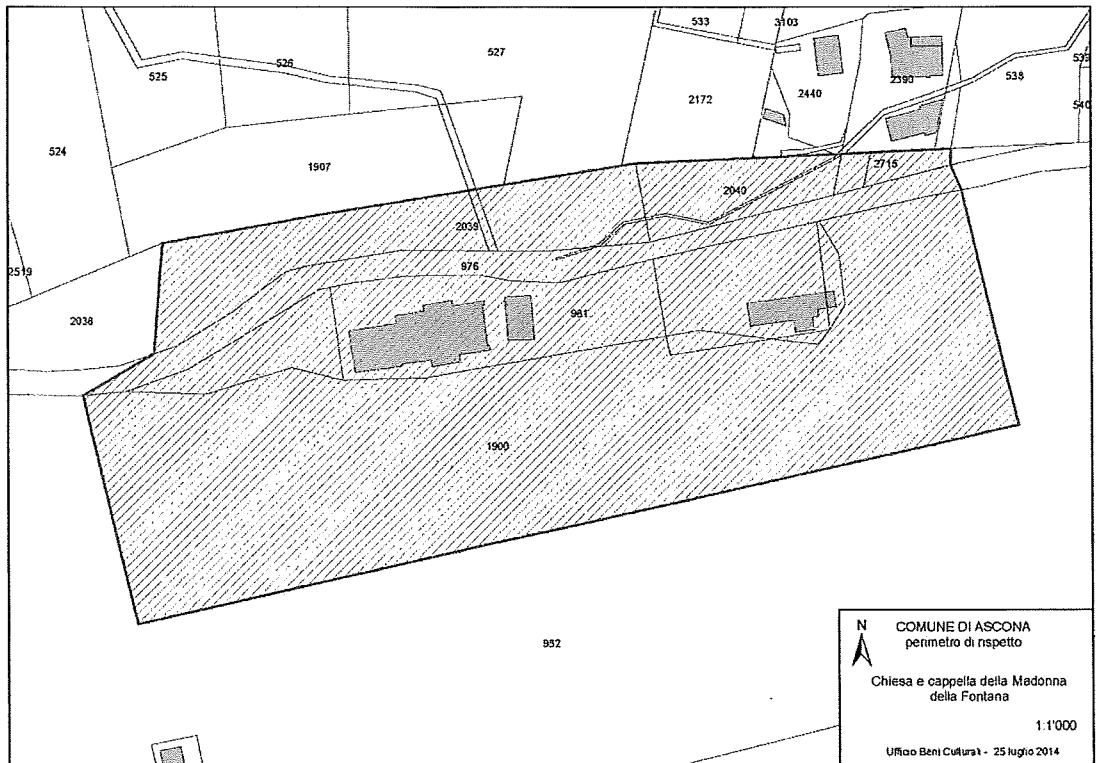
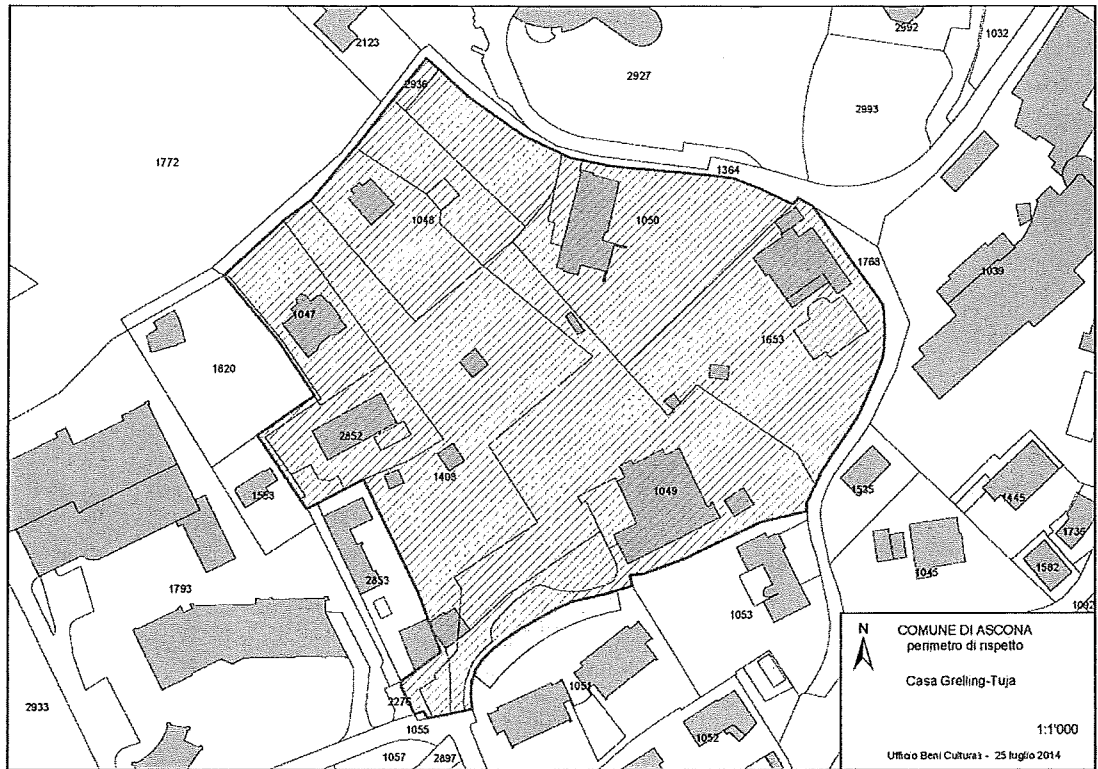
Allegato n. 3
(cfr. considerando 6.1.5.b)

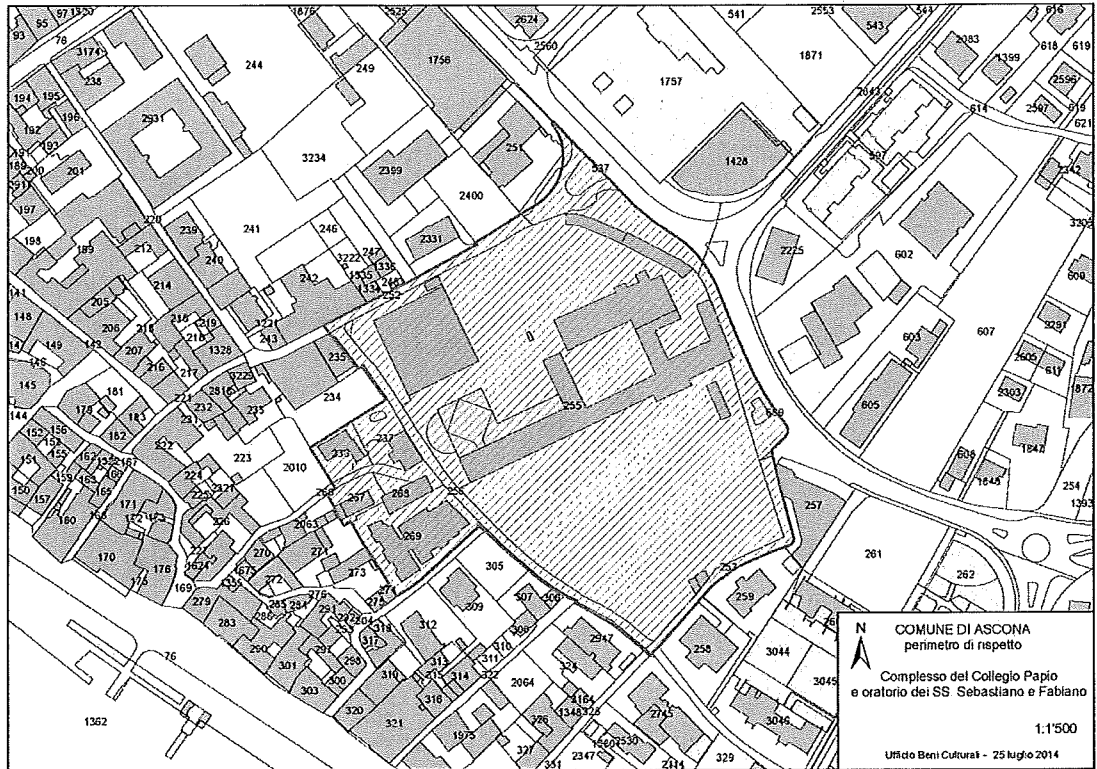
Schede dei beni culturali di interesse cantonale

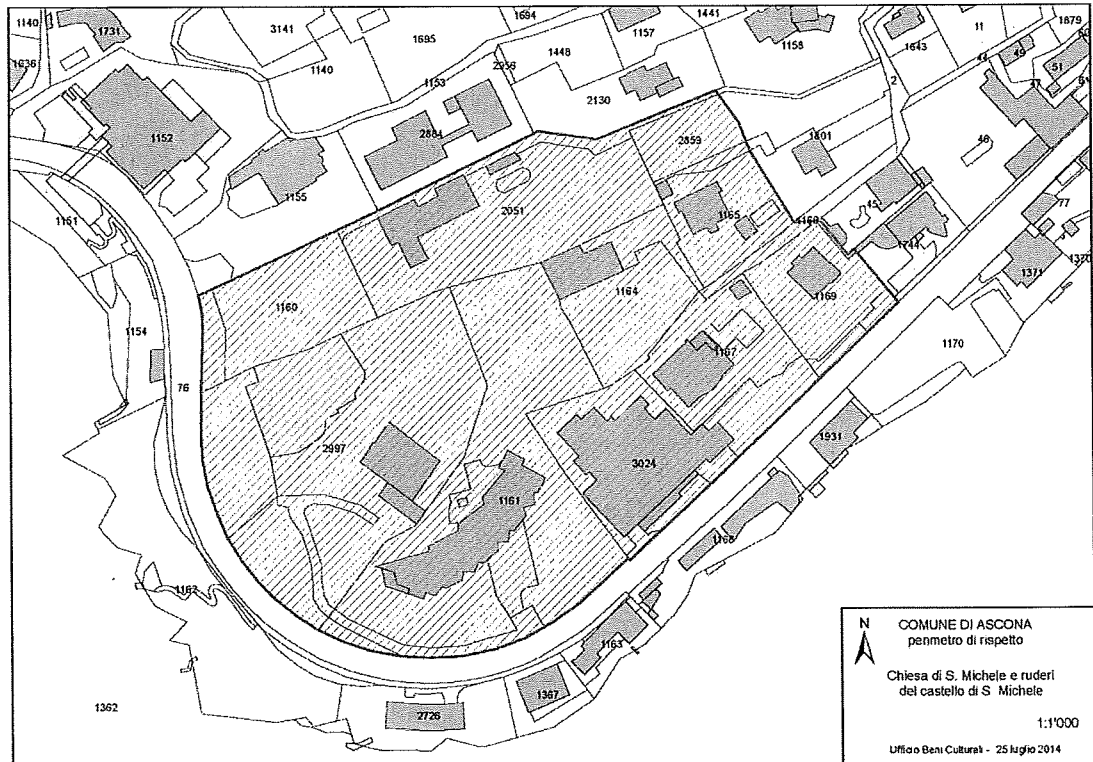
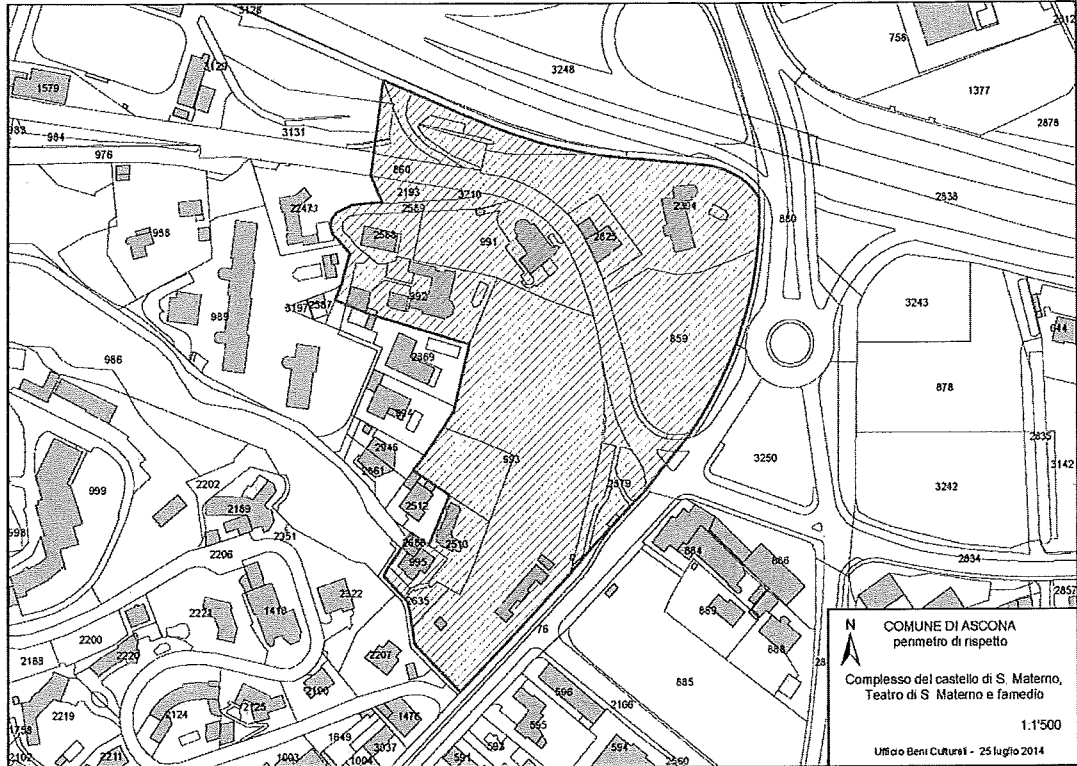
Allegato n. 4
(cfr. considerando 6.1.5.c)

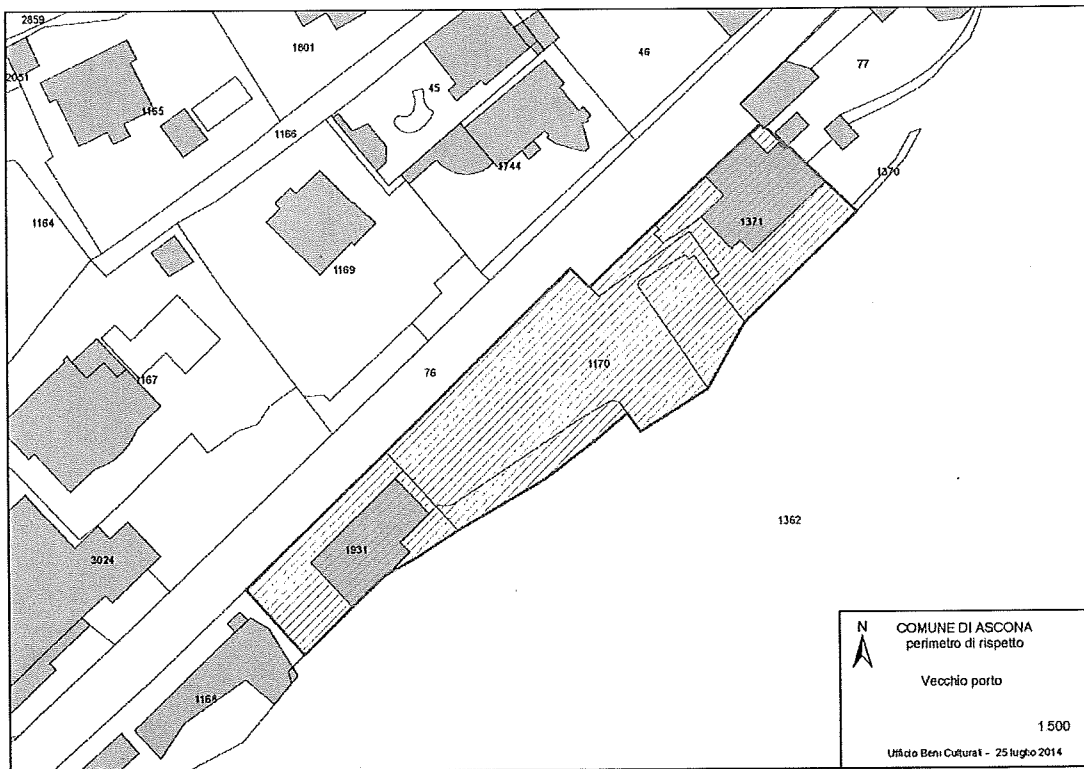
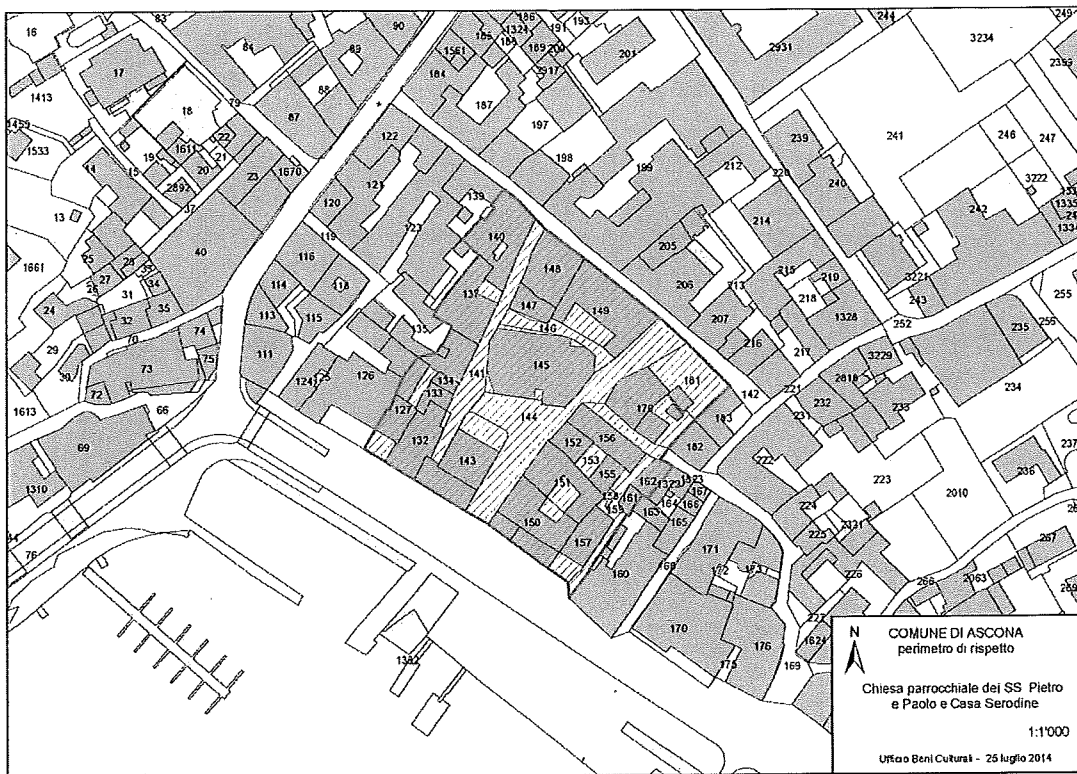
**Perimetri di rispetto dei beni culturali
di interesse cantonale**





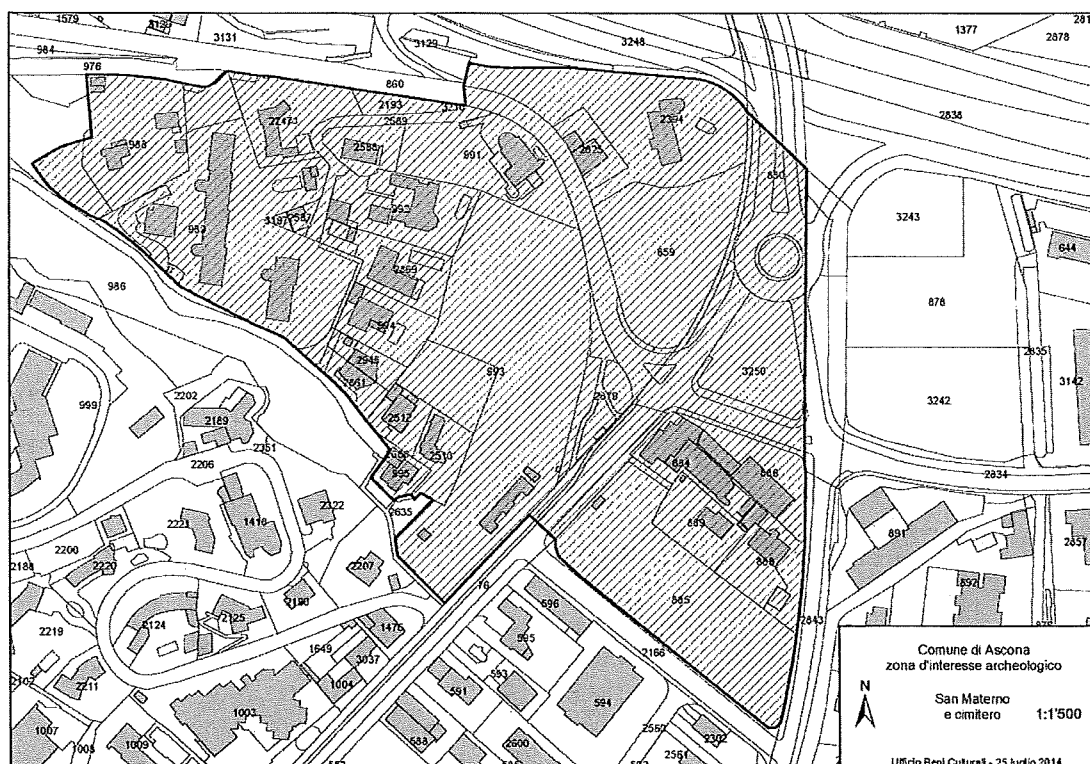
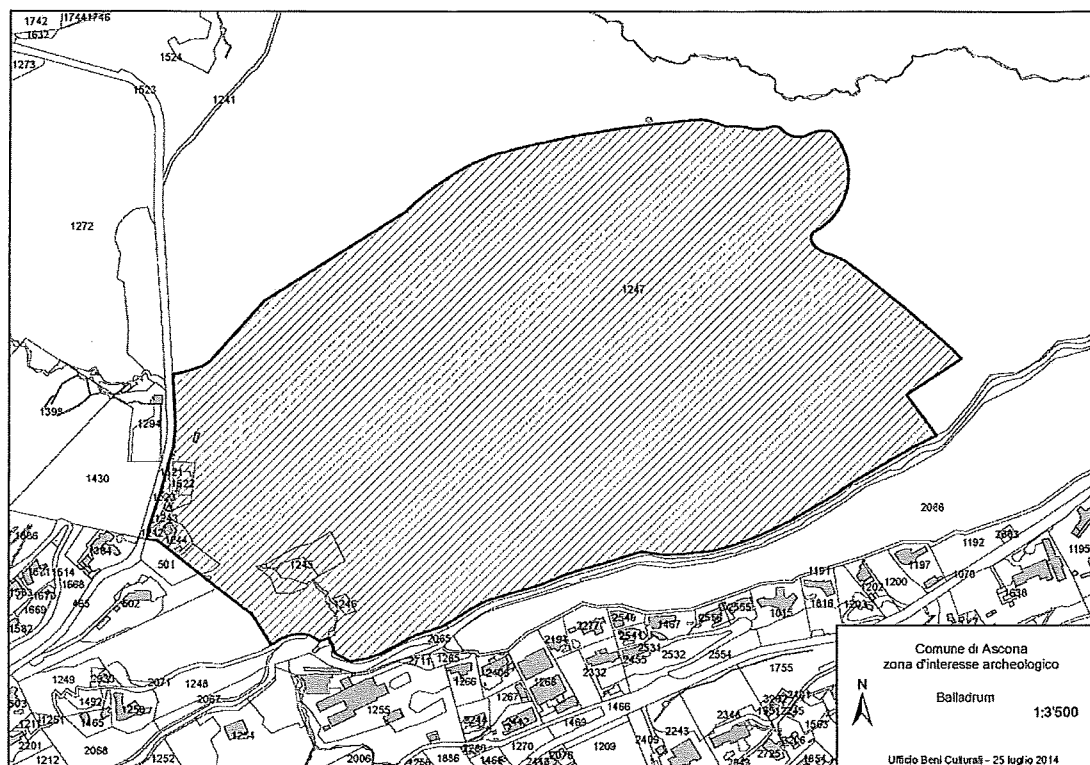


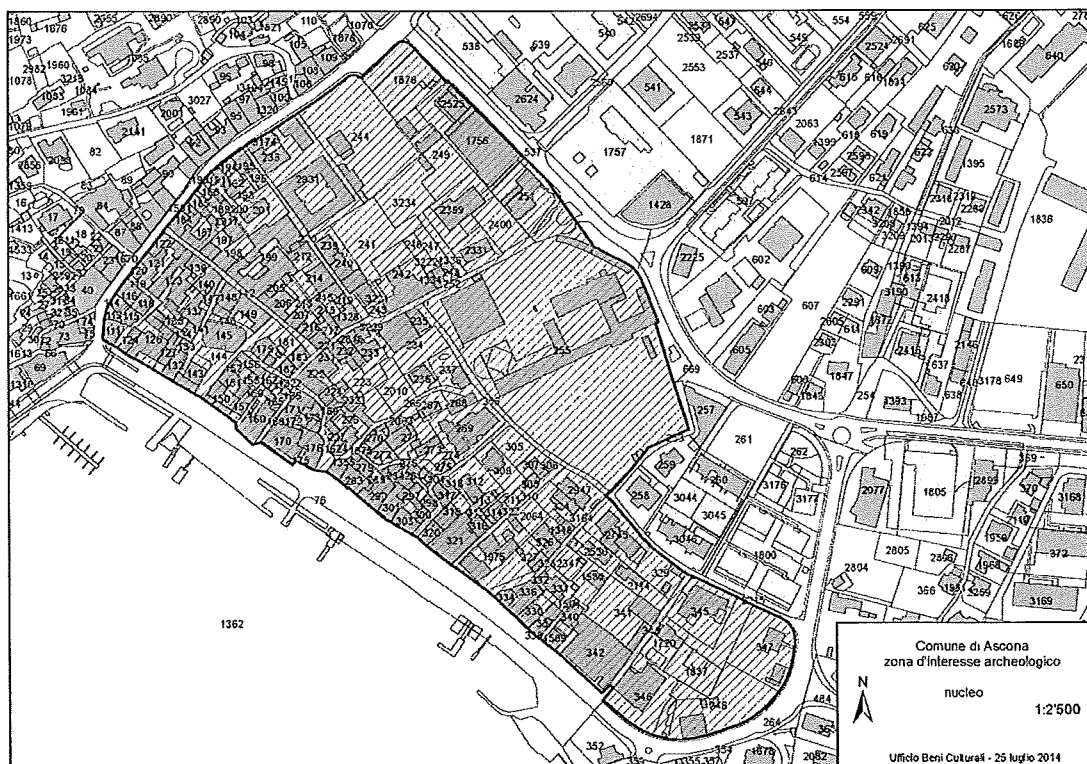
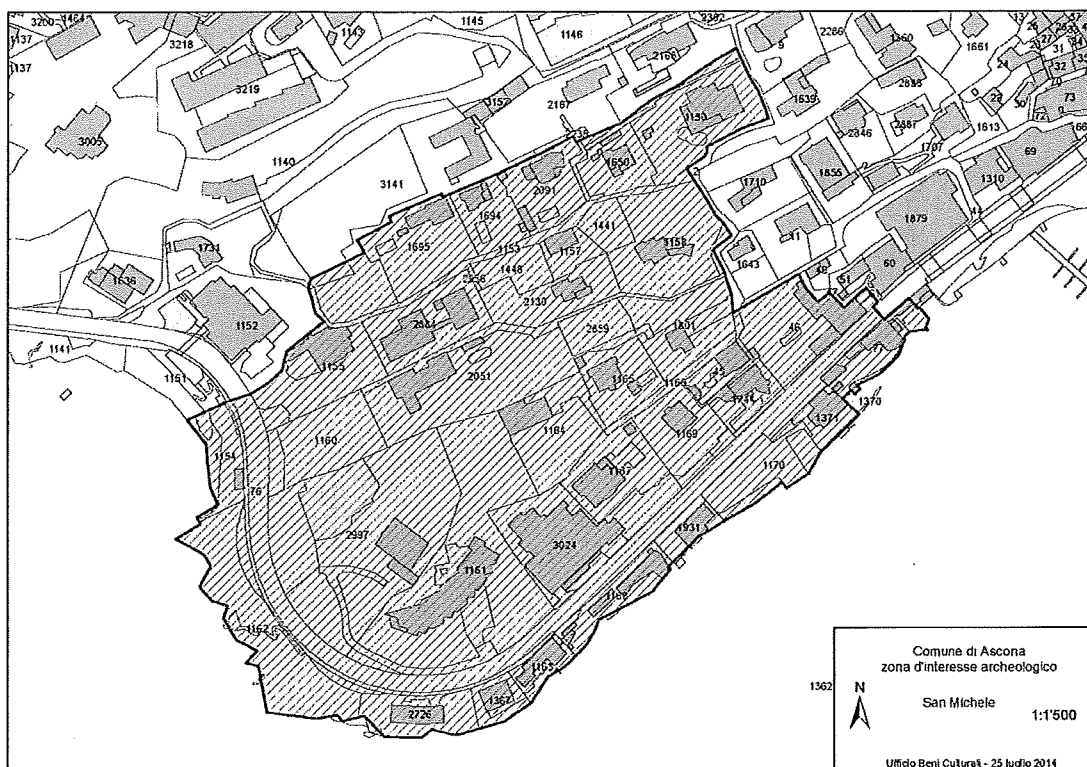




Allegato n. 5
(cfr. considerando 6.1.5.e)

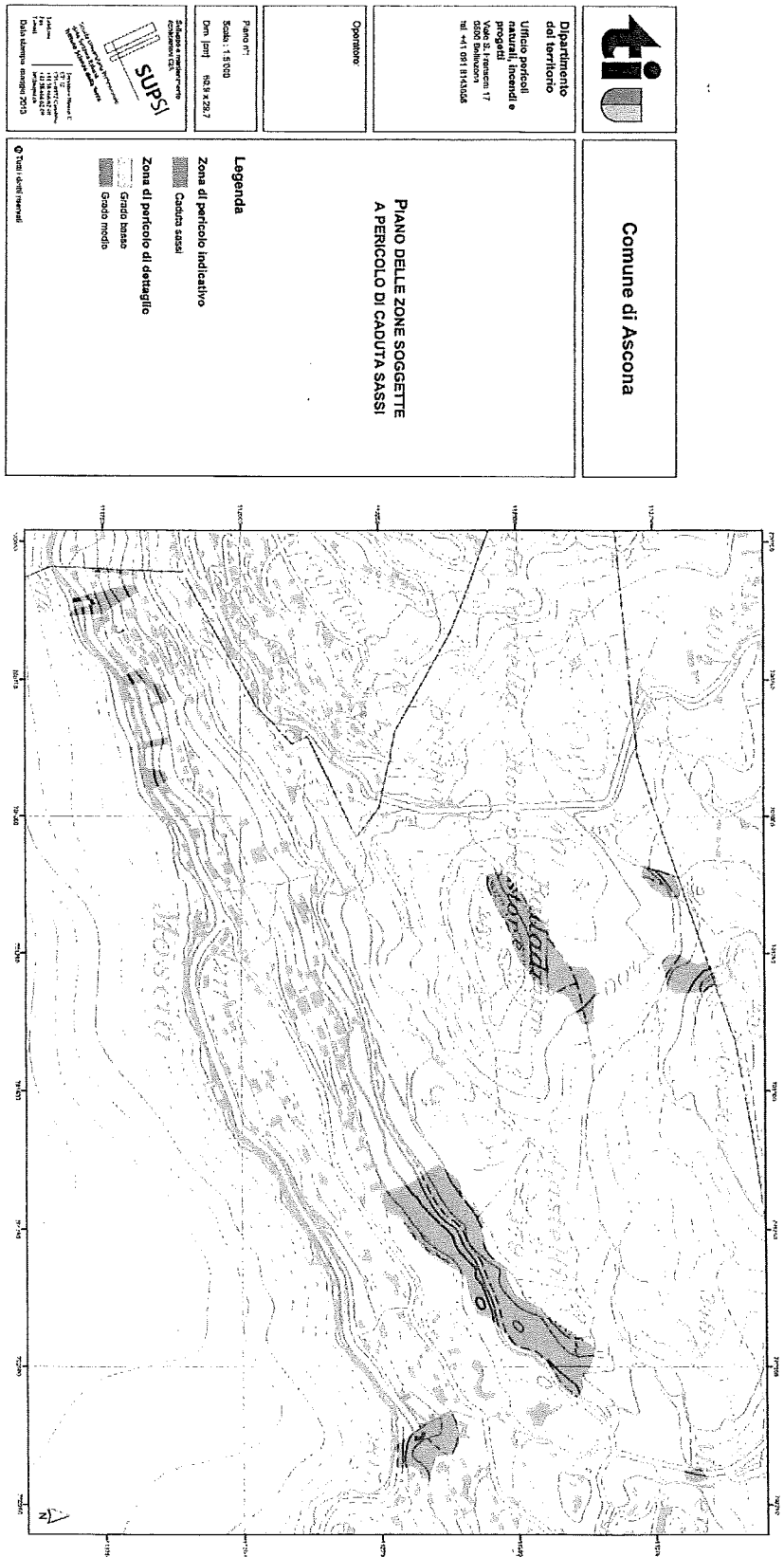
Zone d'interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici





Allegato n. 6
(cfr. considerando 6.1.5.i)

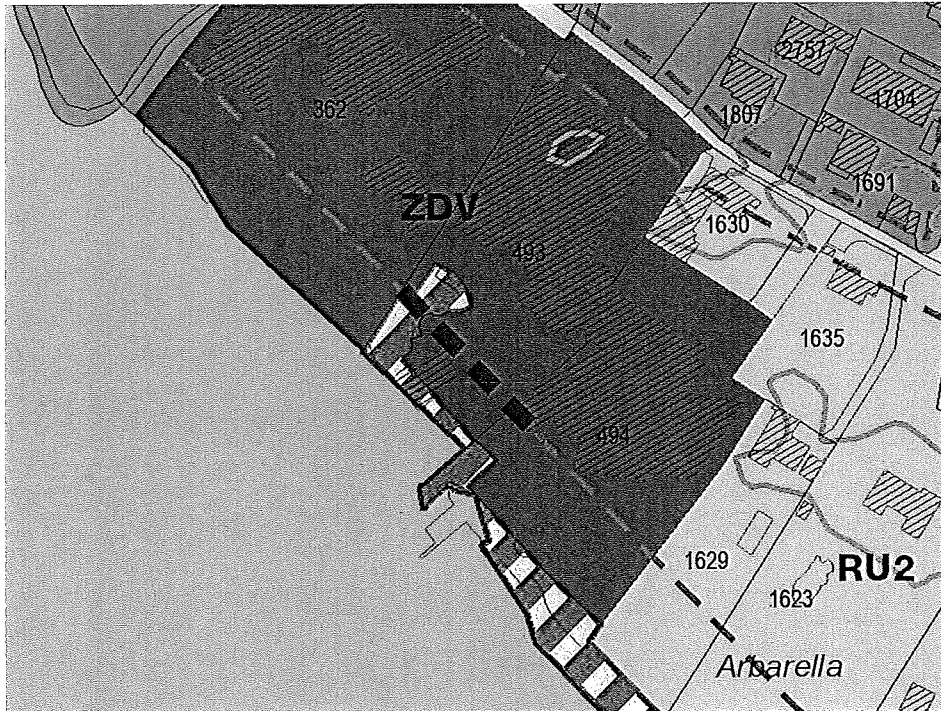
Zone soggette a pericolo di caduta sassi



Allegato n. 7
(cfr. considerando 6.1.6.a)

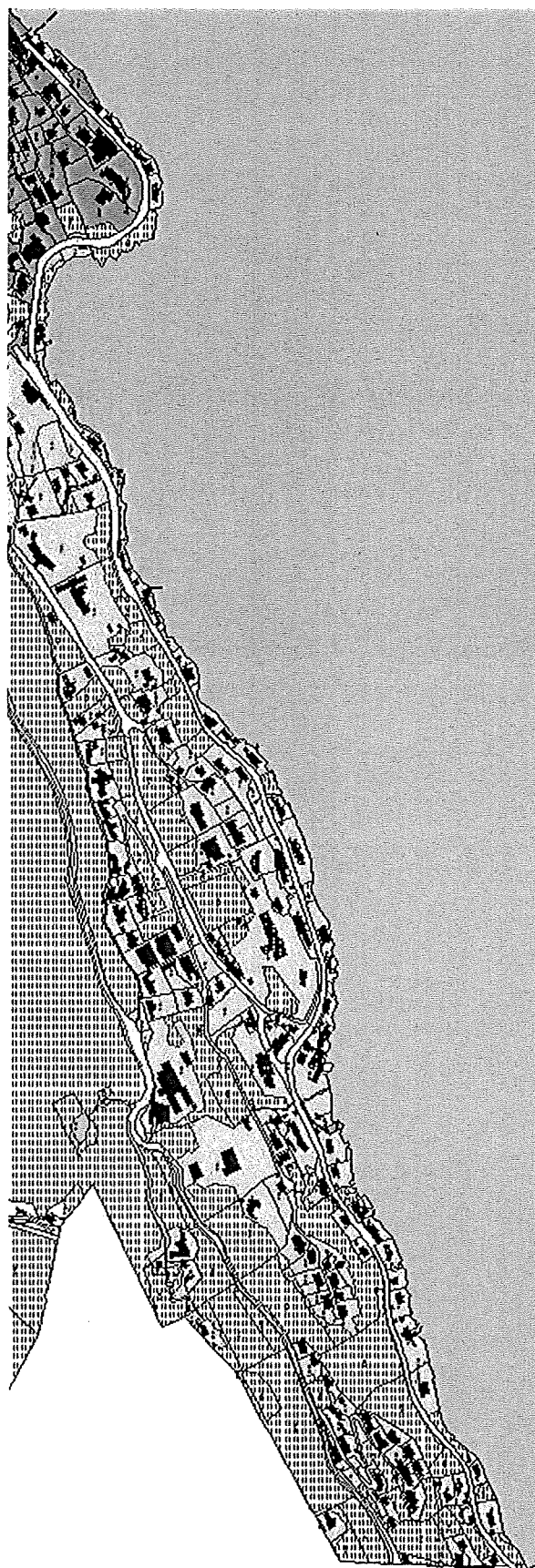


Tratta di linea di arretramento non approvata



Allegato n. 8
(cfr. considerando 6.1.6.b)

Adattamento ZE allo stato di proprietà

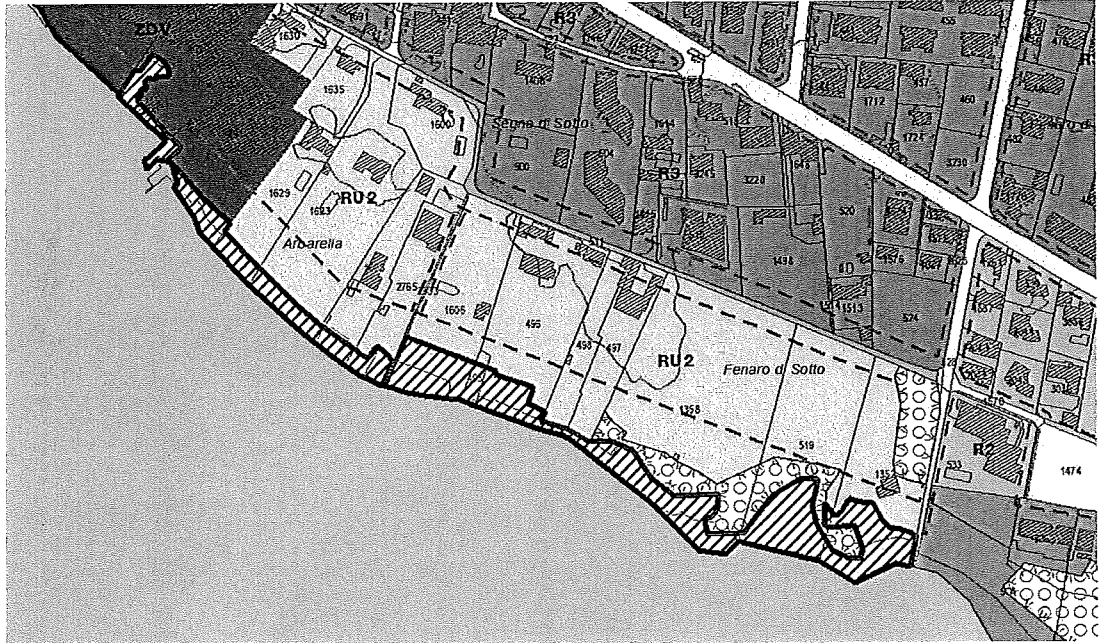


Allegato n. 9

(cfr. considerando 6.1.6.b)



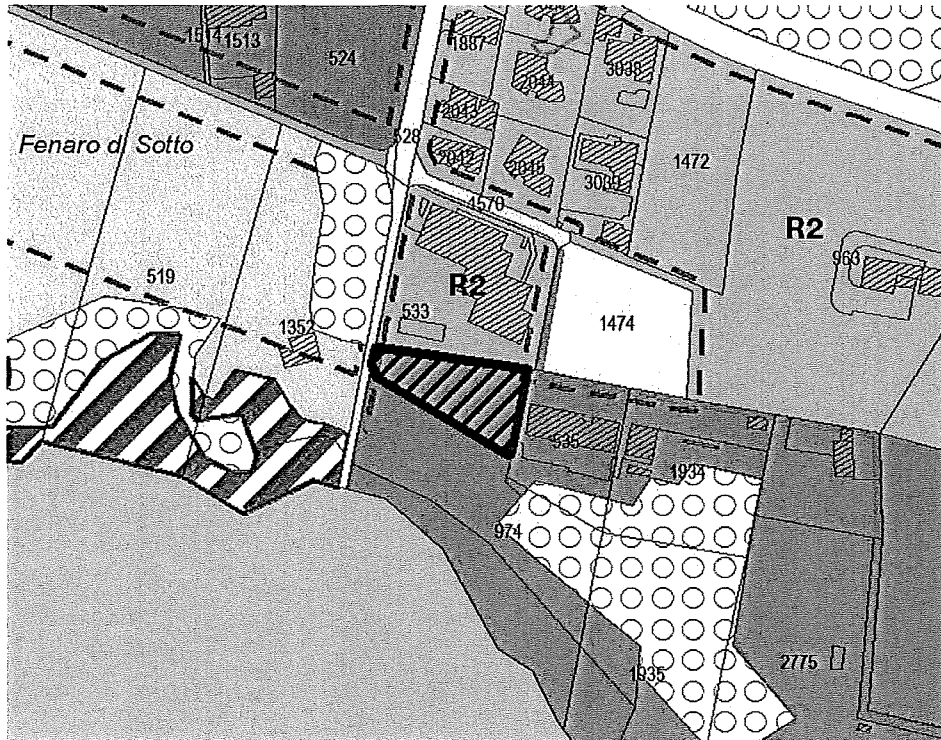
Zona lago sospesa



Allegato n. 10
(cfr. considerando 6.2.2.a)



Ampliamento di ZE – R2 non approvato

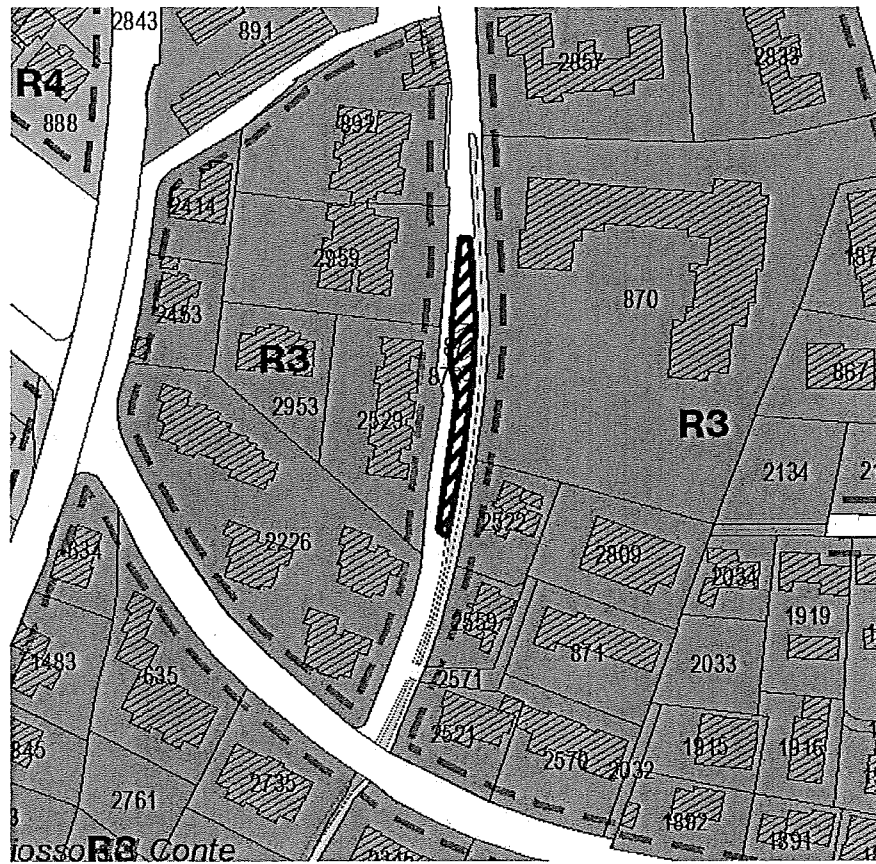


Allegato n. 11

(cfr. considerando 6.2.2.b)



Ampliamento di ZE – R3 non approvato



Allegato n. 12
(cfr. considerando 6.2.3.b)



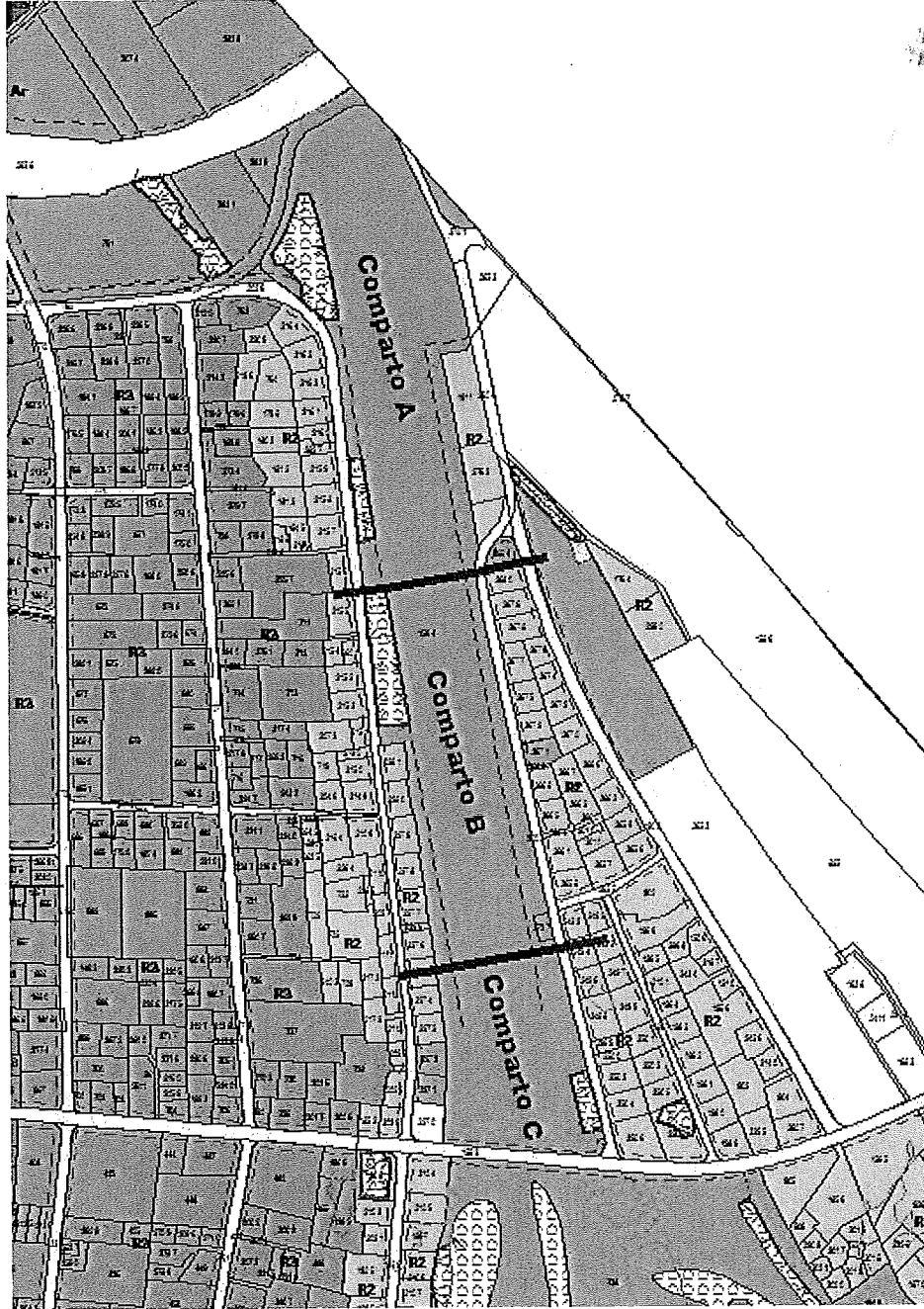
ZDV - località Saleggi non approva-
ta

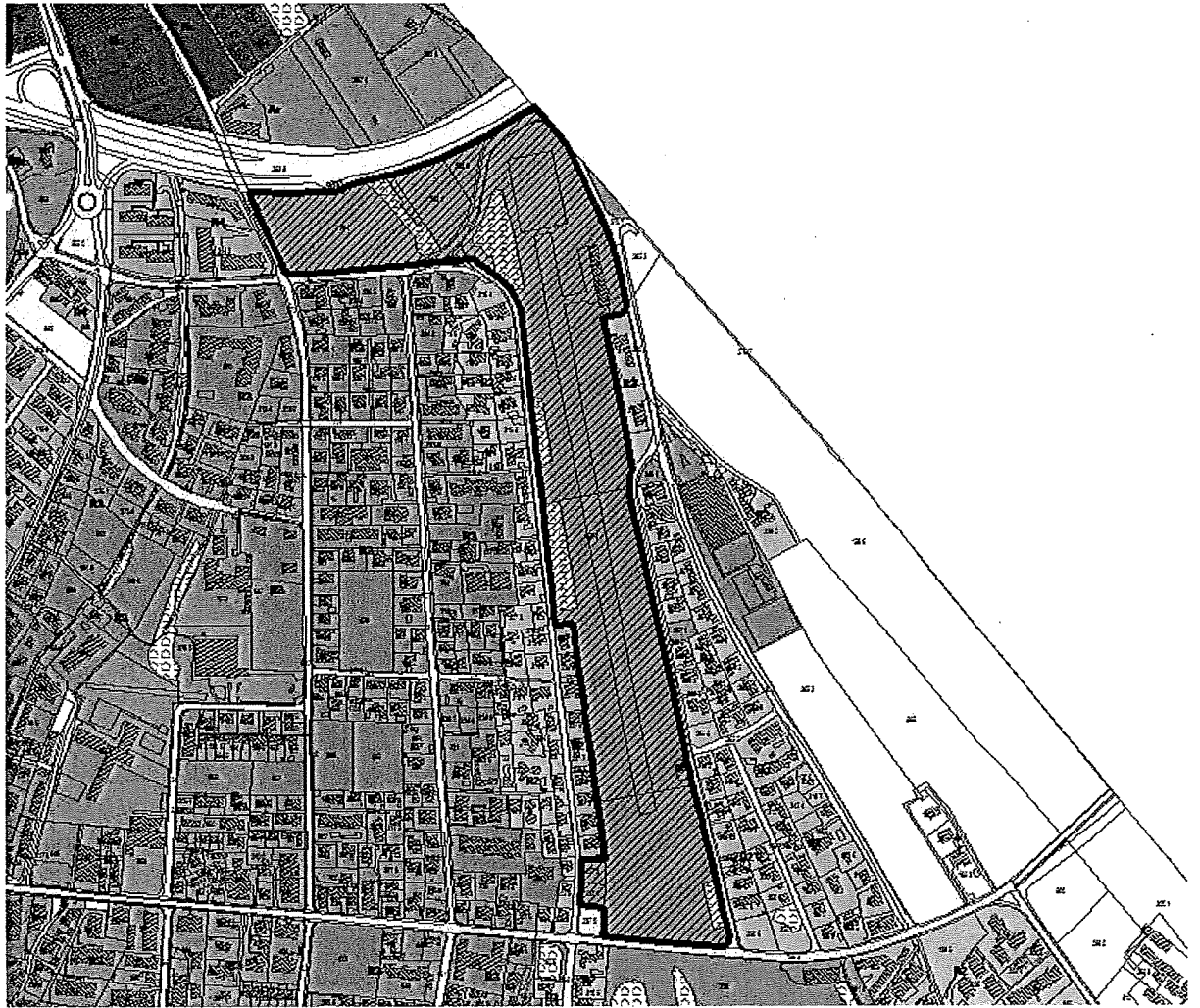


Allegato n. 13

(cfr. considerando 6.2.4)

Suddivisione dei comparto della zona speciale dell'aeroporto e
Specificazione limite del PQ





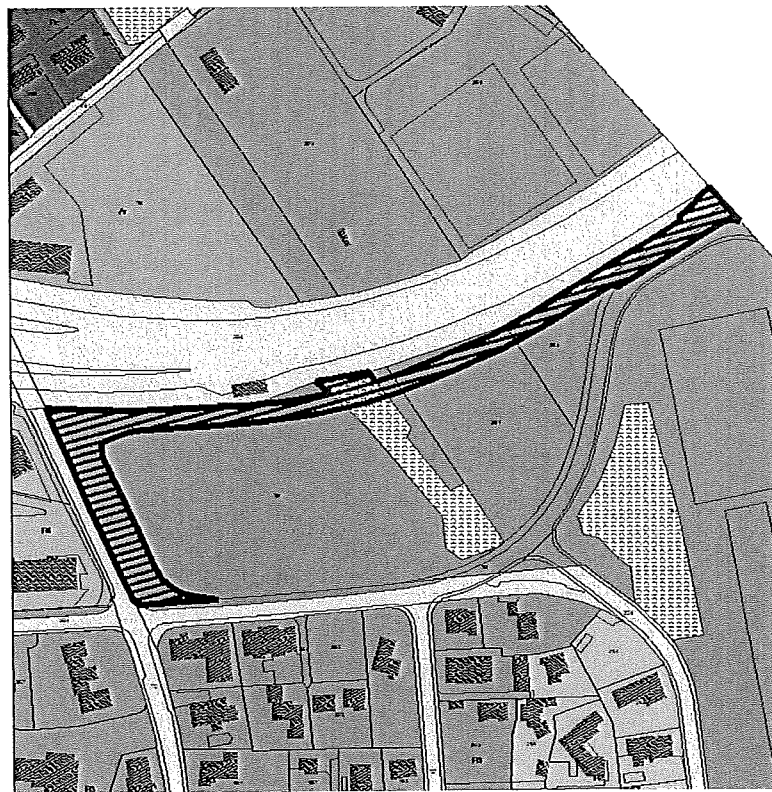
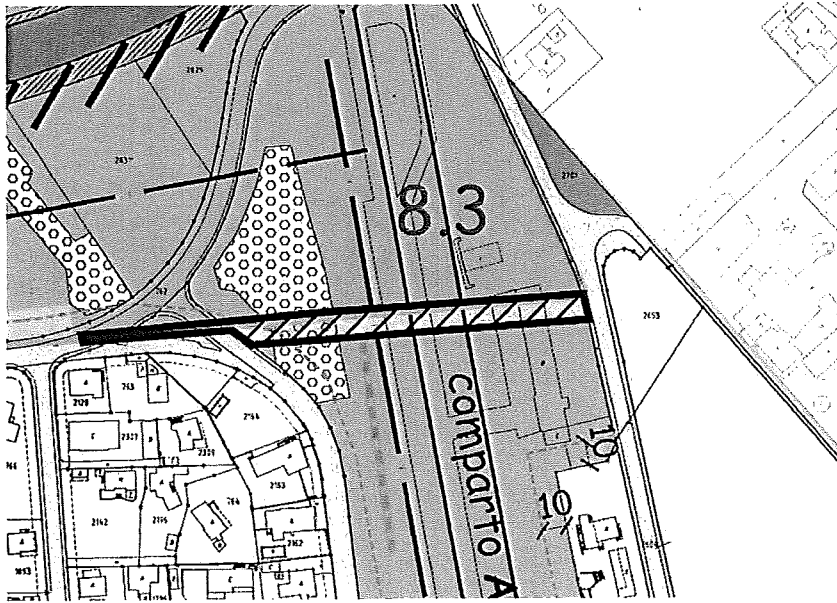
Allegato n. 14

(cfr. considerando 6.2.4)



Strada di servizio e pista ciclabile non approvate e

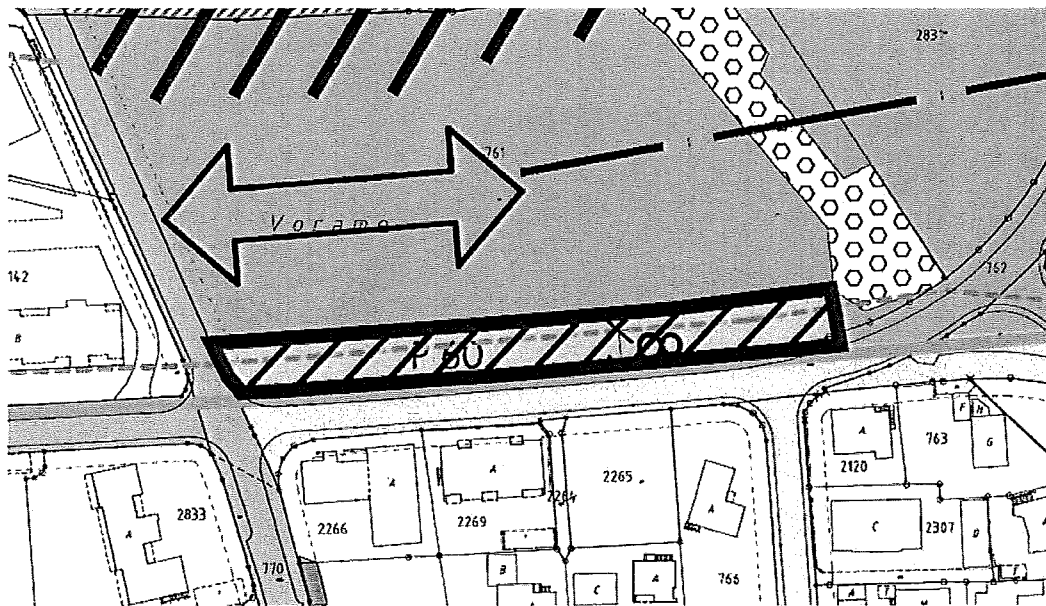
Strada di servizio oggetto di modifica che dovrà elaborare il Municipio



Allegato n. 15
(cfr. considerando 6.2.4)



Posteggio non approvato



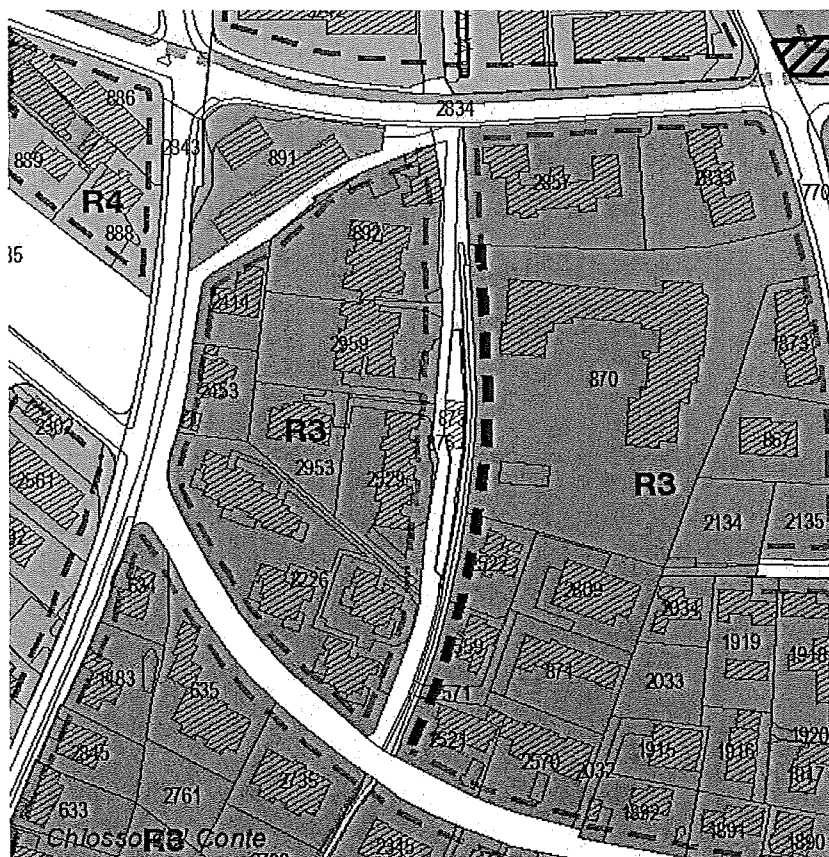
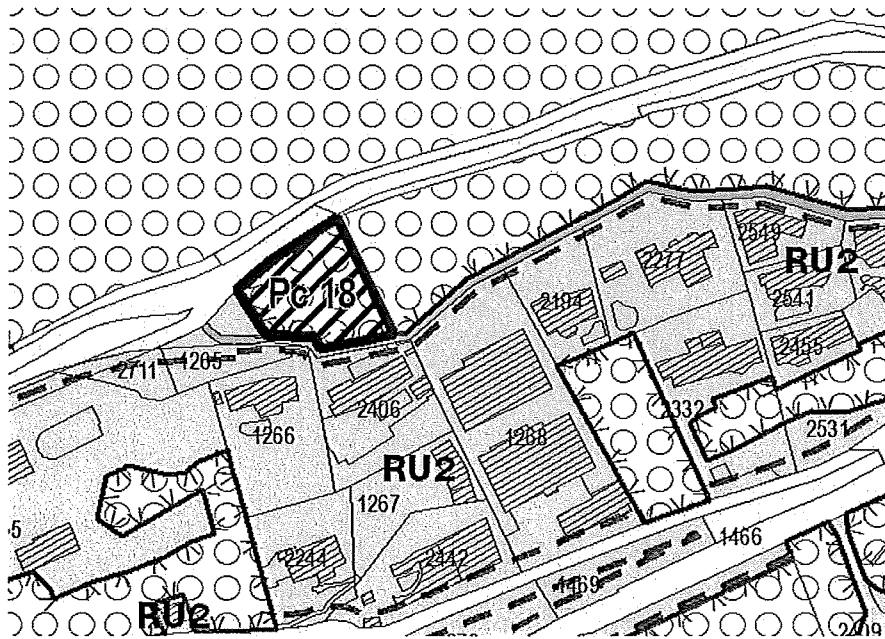
Allegato n. 16
(cfr. considerando 6.4.3)



Posteggio non approvato e



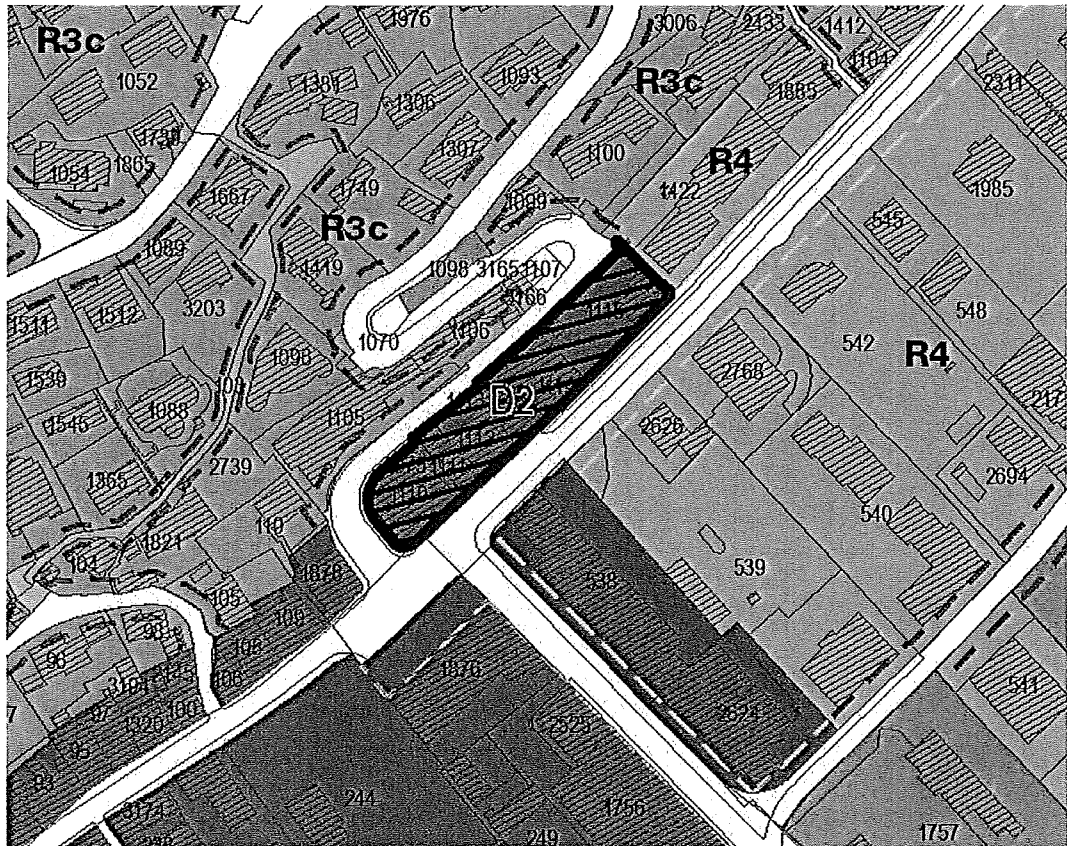
Linea di arretramento completata



Allegato n. 17
(cfr. considerando 6.6)



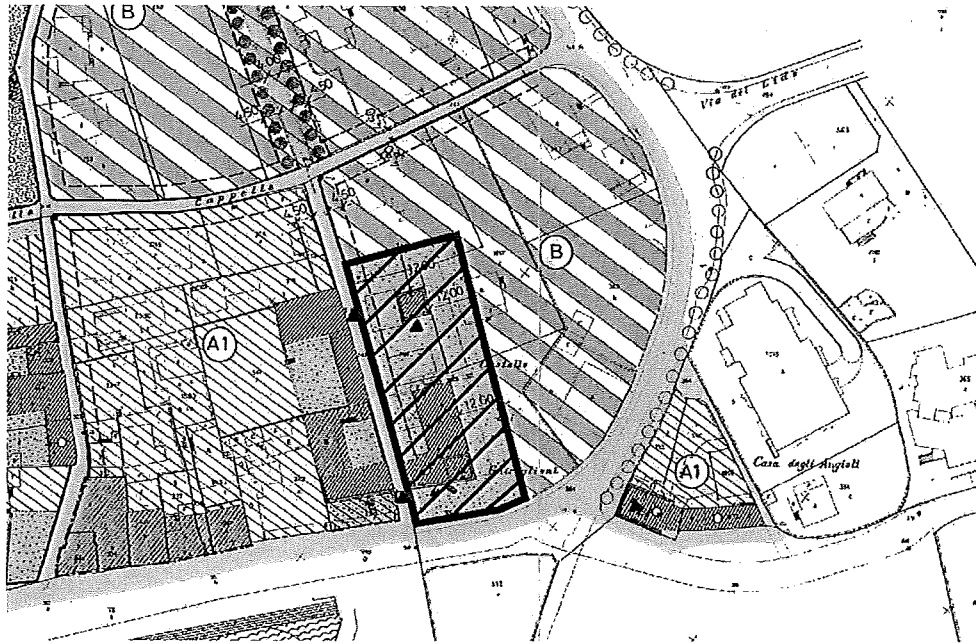
Fondi inseriti nella disciplina del
comparto D2 in base al PP 89



Allegato n. 18
(cfr. considerando 6.6)



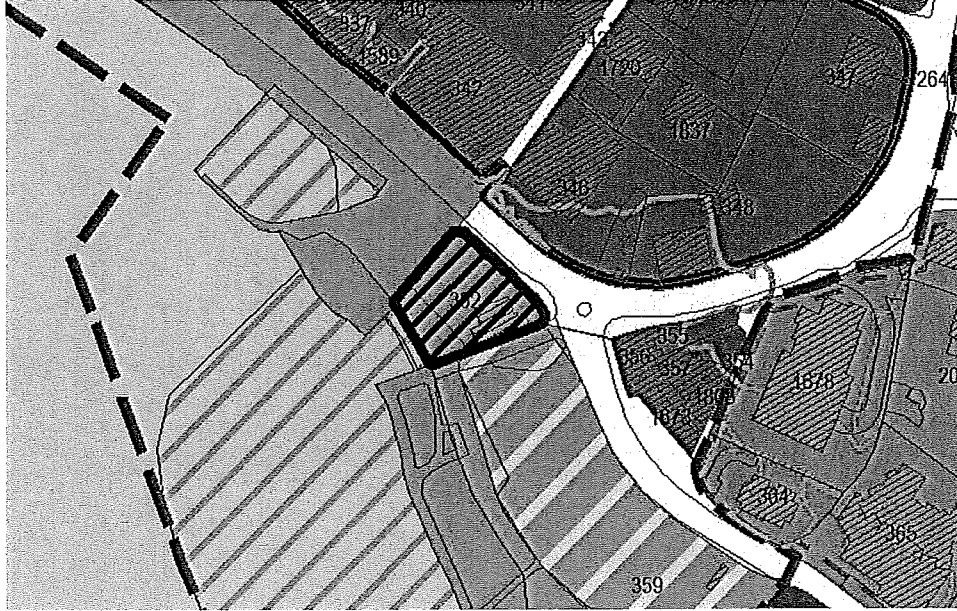
Spazio verde reintrodotta in corrispondenza dell'Albergo Castello



Allegato n. 19
(cfr. considerando 6.6)



Non approvazione della "zona di protezione di edifici o comparti originali"



Allegato n. 20
(cfr. considerando 8.3)



Modifica d'ufficio del fmn 971 da
"spazio privato non edificabile" a
Zona AP-EP 8.7 (Lido)

