messaggio municipale no. 34/2025

Comune di Ascona

Variante di Piano regolatore (PR) – Adattamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

v. rif.
n. rif. PB/AL
Risoluzione municipale no. 1997
Ascona, 10 settembre 2025

MESSAGGIO no. 34/2025

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di approvazione della variante di Piano Regolatore (PR) concernente l'adattamento del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di approvazione della variante di Piano Regolatore (PR) concernente l'adattamento del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

I. Finalità della variante di PR

La Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) ha introdotto alcune importanti modifiche legate ai documenti dei Piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno segnalati i documenti cartografici, ridotti a due piani, il **Piano delle zone (PZ)** ed il **Piano dell'urbanizzazione (PU)**, il **Programma d'urbanizzazione (PRU)** e la ridefinizione delle Norme di attuazione (NAPR) in un **Regolamento edilizio (RE)**. La LST ha inoltre definito un elenco di zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento. I PR vanno inoltre elaborati in forma di dati digitali secondo il nuovo Modello geodati 2016 e informatizzati in una banca dati cantonale, giuridicamente vincolante.

L'adattamento alla LST dei PR approvati ai sensi della ormai abrogata Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), non presuppone necessariamente una revisione del PR ma deve comunque essere affrontata tramite una variante pianificatoria.

Il Municipio di Ascona ha pertanto dato mandato allo studio SASA SA di procedere con la messa in conformità alla LST del PR attualmente in vigore.

Il Municipio ha deciso di procedere in un primo tempo con l'elaborazione del Regolamento edilizio con l'intenzione di sottometterlo all'esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio.

Esame preliminare che è stato effettuato e ha dato esito positivo. Con la presente variante si chiede vengano approvate anche le modifiche ai piani.

Si rileva che, dopo la procedura di consultazione ed informazione pubblica, il Municipio ha provveduto ad un'ultima verifica formale dell'apparato normativo definitivo (Regolamento edilizio), codificando una serie di modifiche formali, di cui si dirà meglio oltre al punto 7.

Si fa notare che i documenti della variante, per legge, devono essere caricati sul portale cantonale. Nel dispositivo del presente MM si chiede pertanto l'approvazione della variante in base ai dati pubblicati sul portale cantonale. Portale il cui indirizzo viene riportato nel dispositivo del MM. Viene pure caricato il codice QR tramite il quale è possibile accedervi. Ne sussegue che la documentazione della variante non viene più allegata al presente MM, ma è scaricabile da parte di tutti i Consiglieri comunali direttamente dal portale cantonale. I rimandi agli allegati contenuti nel presente MM sono da intendere in relazione ai documenti caricati sul portale.

II. Riepilogo della situazione pianificatoria del Comune

Il PR del Comune di Ascona è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 2438 del 17 giugno 2015. Contro questa decisione pende tutt'ora il ricorso da parte del Municipio del 19 agosto 2015, sospeso dalla decisione congiunta di voler procedere con i principali adeguamenti imposti dal CdS prima dell'evasione.

Nel frattempo, il CdS ha approvato la variante *Spazio riservato alle acque* (Ris. n. 3111 del 19.06.2024), apportando delle modifiche d'ufficio alla norma proposta (art. 45 RE, zona di protezione delle acque di superficie). Il Municipio ha interposto un ricorso cautelativo contro la decisione di approvazione e ha allo stesso tempo inoltrato un'istanza di rettifica della decisione. Istanza che è stata evasa il 20 agosto 2025 dal Dipartimento con l'accoglimento di alcune richieste del Municipio. Il Municipio sta pertanto valutando se riattivare o meno il ricorso cautelativo. La procedura è a tutt'oggi pendente.

Al momento, le seguenti procedure sono considerate nell'adattamento del Regolamento edilizio (RE):

Variante	**Procedura**	**Nr. articolo della proposta di RE**
Piano particolareggiato del nucleo PPN	Incarto in preparazione per l'adozione da parte del CC per la seduta di dicembre 2025	30 piano particolareggiato del nucleo 49 Beni culturali protetti
Alberi meritevoli di protezione	Incarto del 16 dicembre 2022 per l'adozione da parte del CC per la seduta di CC del mese di dicembre 2025.	43 Elementi emergenti (cpv. 3)
Inserimento paesaggistico	Esame preliminare del DT del 9 maggio 2023. MM per il CC di dicembre 2025.	9 Altezze 13 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva 55 Area verde
ZDV Castello del Sole	Adottata dal Consiglio comunale di Ascona il 22.12.2020 e adottata anche dal Consiglio comunale di Locarno in virtù del carattere intercomunale. Contro questa decisione è stato inoltrato un ricorso LOC che è stato evaso nel 2024. Si è quindi provveduto a pubblicare la variante ai sensi della LST. Contro questa pubblicazione la stessa cittadina ha nuovamente interposto ricorso. La procedura è a tutt'oggi pendente.	33 Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV
Spazio riservato alle acque	Approvata dal CdS, con modifiche d'ufficio. Il Municipio ha	35 Zona per scopi pubblici 45 Zona di protezione delle

	inoltrato istanza di revisione che è stata evasa con decisione 20.08.2025. Contemporaneamente il Municipio ha inoltrato ricorso cautelativo. Il Municipio sta valutando se riattivare il ricorso o meno. La procedura è a tutt'oggi pendente.	acque di superficie
Piano delle zone di pericolo	Adottato dal CdS 2.10.2024. Integrazione nel PR tramite procedura di variante che qui ci occupa.	39 Zona esposta a esposta a movimenti di versante

Il CdS ha adottato e pubblicato ai sensi della LTPNat il Piano delle zone di pericolo per i processi di crollo (Ris. n. 4805 del 2 ottobre 2024), ora cresciuto in giudicato. Esso contempla la modifica di tutte le zone esposte ai pericoli di movimenti di versante. Ciò comporta la necessità di riformulare l'art. 39 RE (Zona esposta a esposta a movimenti di versante.

Il presente adattamento del PR alla LST, fatta eccezione per le zone di pericolo come indicato al paragrafo precedente, non contempla varianti che stanno seguendo il proprio iter pianificatorio a sé stante. Esse sono considerate e menzionate, ma in questo contesto non sono oggetto di alcuna procedura formale.

III. Approccio metodologico

a) Il Regolamento edilizio

La Sezione dello sviluppo territoriale ha elaborato una guida che funge da modello di Regolamento edilizio e che presenta una proposta normativa dei principali e più frequenti aspetti da disciplinare, allo scopo di promuovere un testo uniformizzato per i Comuni ticinesi. Nell'esercizio della propria autonomia in materia di pianificazione territoriale, il Comune di Ascona non è però tenuto, nel rispetto della LST, a seguire pedissequamente la guida, che non ha carattere vincolante.

L'elaborazione del nuovo RE non presuppone quindi una conversione "meccanica" di tutti gli articoli delle NAPR, ma un adattamento con una scelta di articoli che potrebbero essere aggiunti come

proposti nella guida, altri riformulati o ancora altri semplicemente mantenuti nella loro formulazione originale in funzione delle specificità e della pertinenza della situazione del Comune.

Concretamente, è stata adottata la struttura normativa degli articoli della Guida RE a cui sono stati fatti corrispondere in una tabella, dove possibile, gli articoli (o i capoversi) in vigore delle NAPR (allegato 1). Per ogni articolo (o capoverso) è stata adottata un'"operazione di adattamento", secondo le tipologie riassunte nel seguente schema:

ARTT. NON RIPRESI DA GUIDA RE *Gli artt. non sono stati ripresi, poiché non pertinenti con il PR o il territorio di Ascona*
ARTT. NON RIPRESI DA NAPR *Gli artt. non sono stati ripresi, poiché ritenuti non necessari o desueti.*
ARTT. RIPRESI DA GUIDA RE *Gli artt. hanno un corrispettivo NAPR, ma è stata preferita la formulazione della Guida RE*
ARTT. AGGIUNTI EX NOVO DA GUIDA RE *Gli artt. sono nuovi, non hanno un corrispettivo nelle NAPR*
ARTT. MANTENUTI DA NAPR *Gli artt. sono mantenuti nella loro forma NAPR*
ARTT. RIFORMULATI RISPETTO A NAPR E/O GUIDA RE *Gli artt. sono riformulati nella struttura o nei contenuti rispetto alle NAPR e alla Guida RE*

Tipologia delle "operazioni di adattamento" delle NAPR

Questa variante non va considerata né una revisione del PR, né tantomeno l'occasione per apportare delle modifiche o delle correzioni di "contenuto" alle NAPR che si ritiene debbano essere affrontate con delle varianti di PR specifiche.

È fatta eccezione per gli adeguamenti formali del Regolamento edilizio che il Municipio, con lo scopo di adattare il Regolamento edilizio alle specificità del territorio di Ascona e/o all'impianto normativo vigente, ha deciso di apportare (punto 7 del presente MM). Oltre a ciò, si rileva che, a seguito della pubblicazione del piano delle zone di pericolo della pubblicazione dei limiti del bosco, si rende necessario procedere ad un adeguamento di merito delle norme al fine di rispettare le nuove normative (punto 11 e punto 12 del presente MM). Per il resto -come detto- la variante non apporta modifiche di merito rispetto al PR attualmente in vigore.
Si ricorda che, come riportato precedentemente, il PR in vigore è stato oggetto di una recente revisione (2015), conseguentemente a ciò e con lo scopo di garantire la stabilità del diritto pianificatorio comunale, con la presente variante si è cercato di non stravolgere gli intendimenti soggiacenti alle NAPR. Il riferimento è in particolare alla definizione delle utilizzazioni

ammesse, quando queste si discostano in modo marcato da quanto esplicitato nella Guida cantonale. Nelle situazioni in cui si sono presentate queste casistiche si è fatta una scelta metodologica che consiste nell'applicare quanto attualmente in vigore con le NAPR con degli aggiustamenti minimi rispetto alla Guida cantonale in modo tale da garantire il perseguimento degli obiettivi della variante.

L'adattamento alla LST del PR ha comunque permesso di effettuare alcune modifiche minori di carattere tecnico/formale delle NAPR.

Tra queste vi è lo stralcio di quegli allegati che risultano essere ridondanti nella misura in cui, o riportano articoli legislativi il cui riferimento è già citato negli articoli normativi, o schematizzano gli intendimenti di questi ultimi, spesso però riportando situazioni che danno adito a fraintendimenti e interpretazioni diverse.

Gli articoli inseriti ex novo concernono delle esplicitazioni di tipo generale o fissano il quadro legale dei nuovi documenti del PR introdotti con la LST ("tipologia verde chiaro").

Dove è presente un corrispettivo Guida RE – NAPR e non in contrasto con gli intendimenti dell'articolo in vigore NAPR, è stata preferita la formulazione della Guida RE ("tipologia verde scuro"), al fine di adeguarsi all'uniformazione dei RE auspicata dal Dipartimento del territorio. Analogamente si è cercato di mantenere il più possibile la struttura del testo degli articoli Guida RE, adattandoli con i contenuti degli articoli NAPR ("tipologia azzurra").

b) L'adeguamento dei piani

Il Municipio ha deciso di procedere in un primo tempo solo con l'elaborazione del Regolamento edilizio da sottoporre all'esame preliminare del Dipartimento del territorio e di effettuare in un secondo tempo le modifiche ai piani.

L'adeguamento formale dei piani grafici del PR prevede unicamente l'operazione di **trasposizione da tre piani** (Piano del paesaggio, Piano delle zone e Piano del traffico secondo la LALPT) **a due** (Piano delle zone - PZ e Piano dell'urbanizzazione - PU come prevede la LST) e un **adeguamento della denominazione delle zone** (senza modifiche di merito), in particolare quelle edificabili come effettuato con il RE.

I piani LST sono stati elaborati con i geodati secondo il Modello 2016 conformemente a quanto richiede la LST. Questo passo ha potuto essere eseguito senza effettuare alcuna modifica geometrica ai piani LALPT già digitalizzati e caricati sul portale cantonale.

Con lo scopo di migliorarne la leggibilità, il Piano delle zone è disgiunto in due tavole, la prima con le zone base e la seconda con i vincoli. La cartografia del PR è pertanto composta dalle seguenti tre rappresentazioni grafiche:

1a) Piano delle zone
1b) Piano dei vincoli
2) Piano dell'urbanizzazione

Le **zone per scopi pubblici** sono rappresentate unicamente nel Piano delle zone (sono assieme al Piano del traffico nei piani LALPT), senza distinguere graficamente la proprietà tra Comune o altro Ente. Tale distinzione è esplicitata nell'elenco dell'art. 35 del RE, così come nei geodati.

I **posteggi pubblici** sono invece rappresentati sia nel Piano dell'urbanizzazione, con una colorazione analoga a quella della rete stradale, sia nel Piano delle zone. Laddove essi sono ubicati all'interno di una zona per scopi pubblici essi sono rappresentati graficamente come una zona sovrapposta (con un perimetro specifico, quando il piano del traffico in vigore lo prevede, e con un perimetro identico a quello della zona per scopi pubblici, laddove la loro ubicazione non è definita). In alcuni casi sono stati effettuati minimi adeguamenti del perimetro, per una migliore corrispondenza con le reali dimensioni dell'area di posteggio.

Le **linee di costruzione** sono rappresentate solo sul Piano delle zone, mentre le **linee di arretramento** sono rappresentate su tutte le tavole (Piano delle zone, Piano dei vincoli e Piano dell'urbanizzazione).

Nel PZ la **zona artigianale** Ar (art. 40 NAPR) è stata formalmente divisa in due zone distinte: Zona artigianale al Prà di Vizi (art. 31 RE) e Zona artigianale in Boscioredo (art. 32 RE), in quanto prevedono dei contenuti diversi. Tale distinzione è già prevista dall'art. 40 NAPR, per cui non è stata effettuata nessuna modifica di merito.

Un adattamento di dettaglio riguarda quattro **beni culturali** indicati erroneamente come di interesse locale nel Piano del paesaggio caricata sul portale: si tratta di due oggetti demoliti (fondo 233 e fondo 613) e di due oggetti presenti in doppio (fondo 981 e fondo 2394), che sono in realtà tutelati quali oggetti di interesse cantonale.

La **mappa catastale** di Ascona ha uno stato di "digitalizzazione provvisoria" e i limiti delle zone del Piano regolatore caricate sul portale cantonale delle varianti non combaciano necessariamente con quelli dei fondi del catasto, per cui, nemmeno nel contesto della presente variante di adeguamento alla LST è garantito che i limiti di zona combacino esattamente con i

fondi (per differenze comunque, in genere, millimetriche o di pochi centimetri). Questo argomento potrà essere definitivamente risolto solo al momento in cui il Comune di Ascona sarà dotato di una mappa catastale definitiva.

IV. Esame preliminare del DT

Il Municipio ha trasmesso al DT il piano d'indirizzo ai sensi dell'art. 25 LST il 6 febbraio 2019. Il dipartimento del territorio ha allestito l'esame preliminare il 5 aprile 2022.

Nel rapporto di pianificazione -punto 3- sono illustrate le osservazioni del DT e le decisioni prese dal Municipio al riguardo. Per tutti i dettagli si rinvia alla lettura del rapporto di Pianificazione. Nel presente MM ci si limita a rilevare che, in generale, il DT ha recepito e condiviso la volontà del Municipio di procedere con un adeguamento del PR alla LST con un carattere di natura prevalentemente formale, preavvisandolo favorevolmente.

V. Procedura di informazione e partecipazione

Il 29 aprile 2022, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante e dell'esame preliminare del DT, per il periodo dal 4 maggio 2022 al 2 giugno 2022.

È pervenuta un'unica osservazione, formulata dall'avv. Marazzotta, per conto dei gestori di telefonia mobile, segnalando che il documento posto in consultazione, per l'art. 54 "Antenne di comunicazione mobile", riprende una formulazione che è stata cassata dalla decisione del CdS del 19 gennaio 2022 (Ris. n. 242).

La decisione del CdS n. 242 del 19 gennaio 2022 è successiva all'elaborazione della documentazione allestita per l'esame preliminare del DT, motivo per cui non ha potuto tenerne conto. La formulazione dell'articolo sulla comunicazione mobile potrà essere oggetto di una procedura pianificatoria ad hoc. Per questo motivo il Municipio ha deciso di mantenere la numerazione dell'art. 54, senza testo, in attesa di un'eventuale variante specifica sugli impianti di comunicazione mobile.

VI. Proposta di regolamento edilizio

a) Obiettivi principali

Gli assi su cui si è operato per formulare la proposta del regolamento edilizio sono il mantenimento del Piano regolatore in vigore, l'adattamento della struttura e della terminologia alle

linee guida cantonali, l'aderenza alla volontà programmatica delle NAPR e la coerenza nei confronti delle procedure in corso.

Mantenimento del Piano regolatore vigente

L'adattamento del PR alla LST presuppone il mantenimento del Piano regolatore in vigore, sia per quanto riguarda le componenti grafiche, sia dei contenuti normativi (se non limitatamente a modifiche formali, ma non sostanziali). Sono pertanto mantenute tutte le utilizzazioni previste dai Piani delle zone, dal Piano del traffico e dal Piano del paesaggio. Di conseguenza sono conservati tutti gli articoli che ad essi fanno riferimento.

Adattamento della struttura

Il principale intervento si è compiuto sulla struttura: i vari articoli delle NAPR sono stati riordinati seguendo la logica della Guida RE, che prevede un primo capitolo di norme introduttive (artt. 1-5) che rendono conto della base legale, degli obiettivi e delle componenti del regolamento edilizio. Fanno seguito al capitolo II le norme edificatorie generali che valgono quindi per tutte le zone. Quest'ultime sono invece riunite nel capitolo III, costituito dal Piano delle zone (sezione 1) e dal Piano dell'urbanizzazione (sezione 2). Infine, il capitolo IV riporta la possibilità di deroga e l'entrata in vigore del Regolamento edilizio.

Grazie alla sequenza logica con cui si susseguono gli articoli nel Regolamento edilizio, si sono potuti collocare in modo appropriato diversi articoli delle NAPR "fuori posto".

Anche i singoli articoli sono stati organizzati in maniera simile a quanto proposto dalla Guida RE, ad esempio con elenchi numerati.

Adattamento della terminologia, riordino delle zone e aderenza alle NAPR

In generale, laddove la Guida RE prevede una terminologia specifica e compatibile con quella utilizzata dalle NAPR in vigore, si è optato per l'adozione delle proposte della Guida. Il cambiamento principale risiede nella sostituzione del termine "residenza" con "abitazione", rispettivamente "residenziale" con "abitativa" come proposto dalla Guida RE. I contenuti di zona sono mantenuti inalterati. Quando possibile, si è cercato di rendere il più coerente possibile il linguaggio.

L'adattamento alla LST non deve essere pedissequo e appiattire lo spirito programmatico del Regolamento edilizio. Per questo motivo sono state mantenute tutte le normative, gli accenni e le menzioni alle particolarità specifiche del Comune di Ascona.

Sono pertanto state mantenute tutte le "zone speciali", che riguardano i comparti per il cui sviluppo è per l'appunto prevista una pianificazione particolare. Tra queste vi sono le due zone artigianali, la zona ZDV a destinazione vincolata per contenuti alberghieri e la zona speciale ZSA dell'aeroporto.

Articolo NAPR	Articolo RE
32 Zona del nucleo storico	30 Zona del nucleo
33 Zona residenziale unifamiliare a due piani (RU2)	23 Zona per l'abitazione unifamiliare a due piani AU2
34 Zona residenziale a 2 piani di pianura (R2)	24 Zona per l'abitazione a 2 piani di pianura A2
35 Zona residenziale a 2 piani collinare (R2c)	25 Zona per l'abitazione a 2 piani collineare A2c
36 Zona residenziale a 3 piani di pianura (R3)	26 Zona per l'abitazione a 3 piani di pianura A3
37 Zona residenziale a 3 piani collinare (R3c)	27 Zona per l'abitazione a 3 piani collinare A3c
38 Zona residenziale a 4 piani (R4)	28 Zona per l'abitazione a 4 piani A4
39 Zona residenziale - commerciale (RC)	29 Zona mista
40 Zona artigianale (Ar)	31 Zona artigianale al Prà di Vizi
40 Zona artigianale (Ar)	32 Zona artigianale in Boscioredo
41 Zone a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)	33 Zone a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)
42 Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)	35 Zona per scopi pubblici
43 Zona speciale dell'aeroporto (ZSA)	34 Zona speciale dell'aeroporto (ZSA)

VII. Adeguamenti formali del Regolamento edilizio

Dopo la procedura di consultazione ed informazione pubblica, il Municipio ha provveduto ad un'ultima verifica formale dell'apparato normativo definitivo (Regolamento edilizio), codificando una serie di modifiche in funzione di un migliore

adattamento alle specificità del territorio di Ascona e/o all'impianto normativo vigente. Tali modifiche riguardano i seguenti articoli del RE:

art. 6, n. 38: Definizioni (Posteggi)
Aggiunta della definizione dei posteggi pubblici ad uso privato, allo scopo di definire una situazione di fatto già oggi esistente nel PR di Ascona.
Tale codifica è menzionata nell'elenco dell'art. 62 RE, ma non sui piani.

art. 8, cpv. 2: Distanze minime (tra edifici)
Introduzione della possibilità di accordo tra privati su una diversa ripartizione delle distanze dai confini, riservato il rispetto della distanza tra edifici e l'iscrizione dell'accordo quale servitù a Registro fondiario. In questo senso il Municipio è più formale e restrittivo rispetto alle direttive cantonali che propongo un accordo semplice iscritto a registro delle quantità edificatorie.

art. 8, cpv. 3: Distanze minime (tra edifici)
Ripresa dell'art. 6, cpv 5, p.to 1 NAPR, che ammette il solo rispetto della distanza da confine in caso di nuove costruzioni verso edifici su un fondo contiguo, realizzati prima del 1987 e che sorgono ad una distanza inferiore rispetto a quella determinata secondo la cifra I.

art. 13, cpv. 2: Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva
Le esigenze di conservazione del terreno naturale esistente sono formulate in modo leggermente meno restrittivo.
Il Municipio, dopo attenta riflessione, ritiene che la norma prevista dalle linee guida sia troppo restrittiva nei confronti dei proprietari di terreni liberi da costruzioni. Per questo motivo ha ritenuto opportuno inserire la facoltà di concedere delle deroghe, se motivate.

art. 16: Tinteggi
È stato stralciato il secondo capoverso, che elencava una serie di tonalità di tinteggio ammesse, in quanto non congruenti con quelle tipiche e presenti nell'abitato di Ascona.
Il Municipio, dopo attenta analisi, non ritiene opportuno inserire delle prescrizioni sui colori ammessi, in quanto potrebbe portare a delle situazioni nelle quali essi non si inseriscono in

modo ordinato e armonioso nel territorio di Ascona.
Questa modifica tiene altresì conto del fatto che il Municipio sta elaborando una variante sull'inserimento paesaggistico delle costruzioni. Per coerenza è quindi importante che nelle NAPR non vi siano norme che contraddicano i principi elaborati con la prevista variante.

art. 63, cpv. 5 Posteggi privati
È stata introdotta una formulazione meno rigida inerente il calcolo del contributo sostitutivo in caso di mancata realizzazione di posteggi, evitando in particolare la menzione di un calcolo specifico e rimandando all'elaborazione di un'Ordinanza municipale.
Il Municipio ritiene che il calcolo del contributo non debba essere ancorato nelle norme e debba essere stabilito in un'ordinanza. Ciò al fine di creare maggiore flessibilità così da poter adattare il costo del contributo tenuto conto dei costi di un posteggio sul mercato.

art. 65: Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi
Viene specificato che l'ammissione di filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano nelle aree destinate al traffico è valida unicamente per le aree pubbliche.
Questa norma ha quale scopo quello di tutelare la viabilità nelle aree destinate al traffico di proprietà privata.

VIII: Coordinamento con le procedure pianificatorie in corso

La proposta di Regolamento edilizio illustrata nell'Allegato 3 tiene conto delle procedure in corso, riservando lo spazio ai futuri articoli oggetto di variante. Si intende in questo modo produrre un documento coerente con il prospettato assetto pianificatorio del Comune, senza che si rendano necessarie modifiche subito dopo la sua adozione e approvazione.

Le procedure in corso sono considerate nel contesto della presente procedura in base ai seguenti princìpi:

a) il loro iter è descritto nell'allegato 2 e nel presente rapporto, laddove ve ne è la necessità;
b) sono considerate nella numerazione degli articoli del RE;
c) la proposta di RE illustra la versione dell'articolo in vigore, segnalando la procedura in corso.

Gli articoli oggetto di procedure specifiche non sono quindi formalmente parte del presente adattamento del PR e non sono pertanto integrate nella proposta di RE (Allegato 3).

Piano particolareggiato del nucleo PPN / Zona del nucleo (art. 30 RE)
La variante in corso riguarda il Piano particolareggiato del nucleo (PPN). Il MM sul PPN verrà sottoposto a cod. Consiglio Comunale durante la seduta del mese di dicembre 2025.

La variante prevede l'adeguamento degli elenchi dei beni culturali protetti (art. 25 NAPR / 49 RE e una modifica dell'articolo 32 NAPR / 30 RE, con una denominazione diversa e il riferimento all'impianto normativo specifico relativo al PPN, già nella forma di regolamento edilizio RE-PPN.

La proposta di RE (Allegato 3) riporta il testo attualmente in vigore. Le modifiche sono demandate alla procedura specifica del PPN.

Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV (art. 33 RE)
La variante, elaborata congiuntamente con il Comune di Locarno ha lo scopo di colmare un vuoto pianificatorio che si protrae da anni e di permettere l'utilizzazione dei fondi, confermando la sua destinazione alberghiera, attraverso una modifica dell'art. 41 NAPR / 33 RE. Essa è stata adottata dai Legislativi di Ascona e di Locarno. Dopo l'evasione di un ricorso ai sensi della LOC, essa è tuttora oggetto di un ricorso a seguito della pubblicazione ai sensi della LST, su cui il CdS, nell'ambito dell'approvazione, non si è ancora espresso.

La formulazione dell'articolo, così come adottata dai due CC è ripresa nell'Allegato 2, che mette a confronto NAPR e proposta di RE, ma non nella proposta di RE per adozione (Allegato 3), dove rimane l'articolo nella sua formulazione vigente.

Zona per scopi pubblici (art. 35 RE)
La variante "spazio riservato alle acque" ha proposto l'adeguamento dell'art. 42 NAPR Zona per attrezzature e edifici pubblici (35 RE Zona per scopi pubblici) al cpv. 2 relativo alla pista di ghiaccio. La modifica è stata approvata dal CdS ed è ripresa nella proposta di RE.

Elementi emergenti (art. 43 RE)
La variante ha l'obiettivo di codificare nel PR una serie di alberi o gruppi, o filari di alberi meritevoli di essere protetti, tramite una modifica dell'art. 26 NAPR / 43, cpv. 3 RE.

Ritenuto che la proposta di modifica del PR deve ancora essere sottoposta al CC per adozione, la presente documentazione riprende la formulazione in vigore dell'art. 26 NAPR,

integrandola nell'art. 43 RE, cpv. 3. Gli altri capoversi riprendono le formulazioni delle linee guida cantonali.

Zona di protezione delle acque di superficie (Spazio riservato alle acque – art. 45 RE)
La variante ha lo scopo di adeguare il PR ai disposti dell'ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc). Essa è stata approvata dal CdS, con modifiche d'ufficio, contro la quale il Municipio ha interposto un ricorso cautelativo e una richiesta di rettifica della decisione.

La variante riguarda l'art. 21bis NAPR (spazio riservato alle acque) / 45 RE (protezione delle acque di superficie).

In attesa della decisione sul ricorso e sull'istanza di rettifica della decisione del CdS, la proposta di RE (Allegato 3) prevede la formulazione decretata dal CdS con l'approvazione della variante.

Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi (art. 58 RE)
La variante ha l'obiettivo di disciplinare l'inserimento degli interventi edilizi dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e comporta diverse modifiche puntuali delle NAPR agli artt. 7 Altezze degli edifici e dei locali, tetti (art. 9 RE), 10 Sistemazione del terreno (artt. 13 e 14 RE), 27 Area verde (art. 55 RE) e 28 Fascia verde lungo le strade (art. 56 RE).

La presente proposta di RE non illustra le modifiche previste, bensì gli articoli in vigore.

IX. Tipologia degli adattamenti proposti

Nel rapporto di pianificazione (punto 5.4) sono presentate le giustificazioni delle scelte di adattamento operate sugli articoli (o i capoversi) per l'elaborazione della proposta di Regolamento edilizio.

Negli atti della variante è pure presente un raffronto tra il nuovo testo ed il relativo testo delle NAPR. Si rinvia per una migliore comprensione alla lettura dei citati documenti.

X. Allegati

L'adattamento del PR alla LST comporta lo stralcio di alcuni allegati delle NAPR, resi obsoleti o non più necessari dalle nuove formulazioni previste con il RE.

Allegato 1 "Utilizzazioni"

Le definizioni riprese dal "Commentario" di Adelio Scolari sono superate e sostituite dai contenuti dell'art. 6 RE "Definizioni".

Allegato 4 "Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore"
La ripresa di indicazioni dall'OIF è potenzialmente fonte di errori e malintesi, qualora esse dovessero subire delle modifiche.
La menzione dell'OIF presente nell'art.19 RE è sufficiente.

Allegato 5 "Elenco cappelle e affreschi"
L'elenco è ripreso per esteso nell'art. 49 "beni culturali protetti", cpv. 2 ed è stato oggetto sia dell'esame preliminare del DT, sia della procedura di informazione e partecipazione.

Allegato 7 "Nucleo – tipologia dell'edificio".

Allegato 8 "Nucleo – altezza e volumetrie"
Entrambi gli allegati fanno riferimento a parti di testo che sono stati stralciati dalla decisione del CdS n. 2438 del 17 giugno 2015.

Gli allegati rimanenti sono invece confermati e ripresi quali allegati del RE, con una nuova numerazione.

XI. Pericoli naturali

Successivamente all'esame preliminare del DT del 5 aprile 2022, che indicava come la proposta di RE coprisse "adeguatamente i criteri di protezione e sicurezza dai pericoli di caduta sassi" e alla procedura di informazione e partecipazione, con deposito atti dal 4 maggio 2022 al 2 giugno 2022, il CdS con decisione n. 4805 del 2 ottobre 2024, ha adottato e pubblicato ai sensi della LTPNat il Piano delle zone di pericolo per i processi di crollo.

Le modifiche dei perimetri delle zone esposte a pericolo derivante da processi di crollo adottate dal CdS, che riguardano tutti i gradi di pericolo, sono riprese nel Piano dei vincoli.

La proposta dell'art. 39 RE "Zona esposta a pericolo di movimenti di versante" riprende la denominazione e la formulazione proposta dalle linee guida cantonali. Si osserva che la denominazione "movimenti di versante", comprende sia il "crollo di roccia", sia l'"arretramento d'orlo", i due pericoli individuati per il Comune di Ascona (Ris. CdS n. 4805 del 2 ottobre 2024).

Questa integrazione è pertanto da considerare una variante di merito del PR nell'ambito della presente procedura, nonostante il vincolo a seguito della procedura LTPNat sia formalmente in vigore.

XII. Adeguamento del limite del bosco

Come da pubblicazione sul Foglio ufficiale del 07.02.2020, i limiti del bosco sono adeguati in funzione del più recente accertamento del limite dell'area forestale a confine con la zona edificabile e vanno ripresi nel Piano regolatore (anche in questo caso come modifica di merito).

Ciò comporta le seguenti tipologie di adeguamento rispetto al PR in vigore:

- laddove il nuovo limite dell'area forestale si sovrappone alle zone del PR adiacenti, con un aumento quindi della superficie protetta, esse sono ridotte di conseguenza;
- laddove il nuovo limite dell'area forestale determina una riduzione della superficie protetta e una conseguente superficie senza alcuna destinazione, essa è di principio, dove le modifiche sono minime, assegnata all'adiacente zona del PR;
- laddove il nuovo limite dell'area forestale determina una nuova superficie senza alcuna destinazione, senza zona limitrofa, essa è assegnata ai vuoti pianificatori, oppure alle zone senza destinazione specifica, in funzione della casistica più indicata.

Le modifiche del limite dell'area forestale all'interno della zona per scopi pubblici n. 8.6 Golf e quelle nell'area boschiva collinare confinante con Losone e Ronco s. Ascona, per le importanti implicazioni pianificatorie che determinano (valutazione paesaggistica delle aree alberate nel golf e assegnazione dei percorsi pedonali pavimentati ad una categoria stradale adeguata), dovranno giocoforza essere oggetto di una procedura pianificatoria specifica che esula dal presente adeguamento formale alla LST e che dovrà definire le corrette destinazioni delle aree liberate dal vincolo forestale.

XIII. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione Piano regolatore.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 cpv. 1 LOC combinato con l'art. 13 lett. d LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).

XIV. Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare:

1. È adottata la variante di Piano Regolare "Adattamento del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), giusta il Rapporto di pianificatore, il Regolamento edilizio (con i suoi allegati), il Piano delle Zone ed il Piano dell'urbanizzazione secondo i geodati caricati sul Portale cantonale delle pubblicazioni al seguente indirizzo:

   https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production/?target=DMZ.test&guid=LST&idOggettoVariante=ch25tpw2002100000&idPubblicazione=5

2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Giorgio Gilardi

COMUNE DI ASCONA

Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi