



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 483/2026

Approvato con risoluzione no. 1436 del 23.02.2026

Richiesta d'approvazione della Variante di Piano regolatore – zona Due Cappelles

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone alla vostra attenzione la richiesta di approvazione della Variante di Piano regolatore relativa al comparto Due Cappelles, elaborata quale aggiornamento mirato degli strumenti pianificatori comunali.

1. Situazione pianificatoria attuale

Il Piano regolatore del Comune di Ronco sopra Ascona è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 4624 del 10 settembre 2008 ed è stato successivamente oggetto di varianti puntuali. Le NAPR attualmente in vigore sono state approvate dall'Ufficio della pianificazione locale il 27 dicembre 2019.

Il comparto Due Cappelles, identificato dal mappale 730 RFD di proprietà comunale, è oggi attribuito alla zona per Edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP). A Piano del traffico esso comprende un'area di svago e posteggi pubblici, in parte coperti (autorimessa con accesso da Via Livurcio) e in parte in superficie lungo Via Barcone.

Nel mese di dicembre il Consiglio Comunale ha approvato il credito per la progettazione dell'autosilo.

2. Percorso pianificatorio e motivazioni della variante

Nel 2018 il Municipio ha avviato un processo di riflessione partecipativo volto a definire indirizzi strategici per le zone centrali e sensibili del Comune. Tra le cinque aree chiave individuate figura anche la zona Due Cappelles.

Successivamente, tra il 2021 e il 2024, è stata svolta una procedura di Mandati di studio in parallelo (MSP) e, in seguito, un concorso di architettura per il comparto Due Cappelles. L'esito di tali procedure ha confermato l'opportunità di:

- mantenere una funzione di parcheggio pubblico adeguata;
- valorizzare l'area di svago quale spazio pubblico di qualità;
- introdurre, in aggiunta, una funzione di abitazione primaria, in particolare a favore delle famiglie.

Il progetto vincitore del concorso di architettura, denominato MATHILDE, ha costituito la base di riferimento per l'allestimento della presente Variante di PR.

3. Obiettivi della Variante di PR

La variante risponde alla volontà del Municipio di aggiornare i contenuti della zona EAP Due Cappelle, introducendo una nuova funzione residenziale compatibile con l'interesse pubblico e coerente con la visione di sviluppo del Comune.

Gli obiettivi principali sono:

- attribuire al mappale 730 RFD il vincolo di abitazioni primarie;
- favorire l'insediamento di famiglie e contrastare l'invecchiamento demografico;
- razionalizzare e ridurre il numero complessivo dei posteggi vincolati a PR;
- garantire la fruizione pubblica del parco/terrazza sovrastante l'autorimessa;
- migliorare l'inserimento paesaggistico e urbanistico del comparto.

4. Contenuti principali della variante

4.1 Piano delle zone

La zona viene rinominata in "**zona EAP e abitazioni primarie**", mantenendo la funzione pubblica e introducendo quella residenziale primaria.

4.2 Piano del traffico e degli EAP

Il comparto EP22 (Due Cappelle) comprende:

- 47 posti auto complessivi (numero massimo), così ripartiti:
 - 40 posti auto coperti in autorimessa, accessibili da Via Livurcio;
 - 7 posti auto in superficie lungo Via Barcone;
- area di svago pubblica;
- abitazioni primarie (nuova funzione).

I posteggi necessari alle abitazioni primarie sono inclusi nel numero complessivo sopra indicato.

4.3 Piano dei gradi di sensibilità al rumore

Non sono previste modifiche: viene confermato il grado di sensibilità II già in vigore.

4.4 Piano del paesaggio

È previsto l'accorciamento del vincolo di strada panoramica per un breve tratto di Via Barcone, al fine di consentire l'inserimento dell'edificazione residenziale, senza compromettere in modo sostanziale il carattere panoramico della strada.

4.5 Modifiche alle NAPR

Le principali modifiche riguardano:

- art. 6 – Aspetto estetico e inserimento: ammissione dei tetti piani per il comparto EP22;

- art. 41 – Edifici e attrezzature d'interesse pubblico: inserimento esplicito delle abitazioni primarie tra le funzioni ammesse e definizione dei parametri edificatori per il comparto Due Cappelles.

5. Ponderazione degli interessi

La variante risponde a un chiaro interesse pubblico. Ronco sopra Ascona presenta una struttura demografica fortemente sbilanciata verso le fasce di età più elevate e una presenza molto ridotta di famiglie con bambini.

L'introduzione di abitazioni primarie nel comparto Due Cappelles rappresenta un primo passo concreto per invertire questa tendenza, offrendo alloggi adeguati alle esigenze delle famiglie, senza consumo di nuovo territorio edificabile e valorizzando una proprietà comunale già infrastrutturata.

La presente variante di PR costituisce un primo passo concreto in vista della graduale riqualifica degli spazi strategici di Ronco sopra Ascona, a beneficio della collettività.

6. Procedura

Benché la variante interessi una superficie inferiore ai 2'000 m², il Municipio ha ritenuto opportuno applicare la procedura ordinaria ai sensi degli art. 25 e segg. LST, considerato l'impatto sull'intera collettività.

La popolazione è stata informata e coinvolta nel corso delle diverse fasi, in particolare in occasione della presentazione pubblica dell'esito del concorso di architettura e della variante di PR.

7. Conclusione e proposta di risoluzione

In considerazione di quanto precede vi invitiamo a voler

Risolvere

1. È adottata la Variante di Piano regolatore relativa al comparto *Due Cappelles*, comprendente:
 - le modifiche ai piani settoriali;
 - le modifiche alle NAPR;
 - il Rapporto di pianificazione.
2. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani del Piano regolatore sono adottati in forma di geodati ufficiali ai sensi dell'art. 7 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente link:
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08vvhn053100000&idPubblicazione=1>
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione secondo la Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco Il Segretario

2  

Paolo Senn Geo Gallotti

Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore