

SCHEDA TECNICA



Terreni:	particelle no. 3123 e 3124 RFD di Ascona inserita nella Zona artigianale al Prà di Vizi
Proprietario:	particella no. 3123: Porzioneria Parrocchiale, Ascona Particella no. 3124: Caneparia di San Pietro, Ascona c/o Parrocchia di Ascona CP 612, 6612 Ascona
Consulente:	3G architetti SA, Arch. Fabio Galliciotti Via San Nicolao 13, 6598 Tenero, fabio@3ga.ch

Parametri di Piano Regolatore (PR):

Inserimento delle particelle no. 3123 e 3124 in zona artigianale Ar.

La Zona artigianale al Prà di Vizi sottostà alle prescrizioni dell'art. 40 delle NAPR e, nello specifico, a quanto esposto al cpv. 1.

La **destinazione** del comparto Ar al Prà di Vizi è riservata al solo "artigianato classico" e alla raccolta separata di rifiuti; sono escluse imprese di costruzione e giardinaggio; è ammessa l'abitazione del custode se è giustificata dalle circostanze.

In particolare, il comparto Ar al Prà di Vizi è messo a disposizione di quelle strutture fino a oggi sistemate disordinatamente nella zona residenziale Boscioredo, purché artigianali nel senso classico.

Inoltre, è ammesso lo svolgimento di attività volte alla produzione di beni su piccola scala, con l'impiego di limitate risorse personali e infrastrutturali, come laboratori da falegname, fabbro, elettricista, sanitari e piastrellista. Sono considerate come artigianali anche attività di produzione di beni e servizi su piccola scala, quali laboratori di sartoria, di tipografia, di riparazione di televisori, di computer, uffici di liberi professionisti, ecc. (NAPR art. 3).

L'edificazione della zona artigianale in Via Prà dei Vizi è soggetta a **piano di quartiere obbligatorio (PQ)**, e deve tener conto dell'allineamento indicato nel piano delle zone (10 metri dalla Via Prati del Noce). Non si applica l'art. 27 delle NAPR (area verde).

Il **grado di sensibilità ai rumori** è pari a III. Pertanto, non sono ammesse attività industriali, ritenuto che per questo tipo di attività il grado di sensibilità ai rumori è pari a IV.

Indice d'edificabilità = 4.0 m³/m²

Indice d'occupazione = 50%

Altezza massima degli edifici alla gronda = 9.80 m

Altezza massima degli edifici al colmo = 11.60 m

Premesso che verso il lato nord è imperativo l'allineamento indicato nel Piano delle zone (10 metri dalla Via Prati del noce), la distanza minima dal confine degli **edifici** (con altezza della gronda fino a 9.80 m) è di 4.50 m (NAPR art. 2 cpv. 1).

Premesso che verso il lato nord è imperativo l'allineamento indicato nel Piano delle zone (10 metri dalla Via Prati del noce), le **costruzioni accessorie** possono sorgere a confine senza aperture, ma in ogni caso a 4.00 m verso un edificio con aperture (NAPR art. 2 cpv. 2).

Premesso che la distanza minima dal confine è di 4.50 m, edifici situati su fondi diversi devono mantenere tra loro una distanza minima di 9.00 m. Tuttavia, questo parametro non si applica nei riguardi degli edifici sulle particelle no. 3125 e 3266 (Brusa rivestimenti SA), in quanto con il proprietario di questi fondi vi è un accordo per costruire in contiguità.

Dovesse concretizzarsi lo stesso accordo con il proprietario della particella no. 3123 (Patriziato di Ascona), anche in questo caso l'arretramento minimo di 4.50 m dal confine verrebbe a cadere.

La distanza minima tra edifici sullo stesso fondo è invece di 6.00 m (NAPR art. 6 cpv. 3).

Area a disposizione:

A disposizione del diritto di superficie di per sé stante e permanente vi sono 4'151 m² della particella no. 3123 e 3'829 m² della particella no. 3124 per un totale complessivo di **7'980 m²** (tutta la superficie delle particelle no. 3123 e 3124 RFD).

Accessi veicolari disponibili:

Accesso 1: da sud-ovest esercitando il diritto di passo sulla particella patriziale no. 3121).

Accesso 2: da nord, dalla strada comunale Via Prati della Noce.

Valore delle particelle no. 3123 e 3124:

Superficie totale dei fondi = 7'980 m²

Valore unitario = **435 CHF/m²**

Valore totale dei fondi = 7'980 m² x 435 CHF/m² = CHF 3'471'300.- arrotondato **CHF 3'470'000.-**

Allegati:

Allegato 1: estratto catastale 1:1000

Allegato 2: piano di situazione con indicate le linee di arretramento e allineamento

3G architetti SA
Arch. Fabio Galliciotti

F. Galliciotti

Tenero, 12 maggio 2022



