

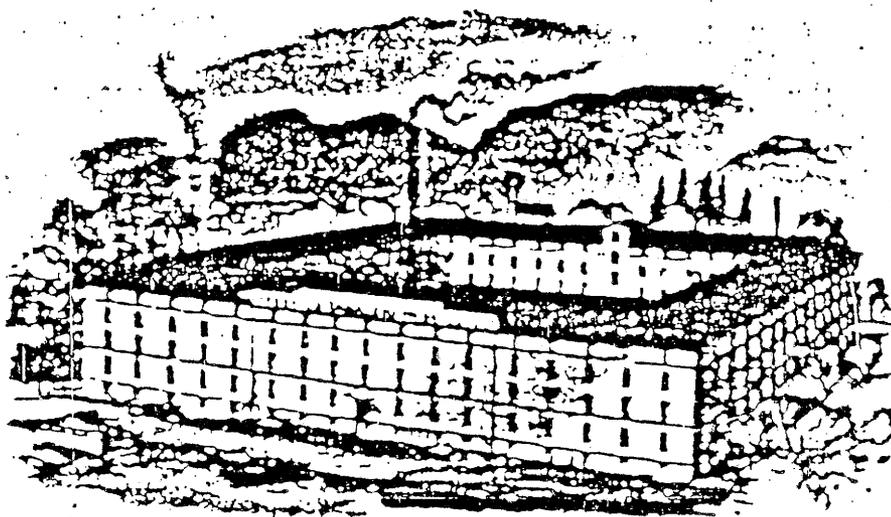
PP - FTB

COMUNE DI BRISSAGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

FABBRICA TABACCHI

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
E NORME DI ATTUAZIONE



DIE NEUE FABRIK IN BRISSAGO

B K R

Giovanni Buzzi

geografo

Lugano

Marco Krähenbühl

architetto

Lugano

Paolo Rossi

geografo

Agno

6900 Massagno

via Praccio 9

tel. 091 56.64.68

fax. 091 56.47.88

NOVEMBRE 1993

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. CRONISTORIA	2
3. OBIETTIVI.....	3
4. COMPARTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
5. METODO DI LAVORO.....	5
6. IPOTESI DI LAVORO – DETERMINAZIONE DELLE QUANTITA` EDIFICATORIE.....	6
7. INDIRIZZI DI INTERVENTO	8
8. SCHEMA DELLE DISPOSIZIONI PLANIFICATORIE.....	9
8.1 Utilizzazione	9
8.2 Disposizioni edificatorie.....	10
9. CONDIZIONI ESECUTIVE	12
9.1 Ruolo del comune nella realizzazione del porto	12
9.2 Permuta di terreni con il demanio cantonale	12
9.3 Realizzazione e gestione delle passeggiate, delle aree aperte al pubblico e dei posteggi.....	12
10. VALUTAZIONI QUANTITATIVE.....	13
11. RISULTANZA DELL'ESAME PRELIMINARE	14
12. ELENCO DEI PIANI.....	15

1. PREMESSA

Il presente rapporto di pianificazione, allestito secondo l'art. 27 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), espone:

- a) Il riassunto delle diverse fasi di elaborazione del PP, formalizzate nei seguenti documenti:
 - rapporto 21 aprile 1989, "Analisi quantitativa";
 - rapporto 14 febbraio 1990, "Analisi sinottica dell'edificabilità";
 - piani di indirizzo del PP del 5 febbraio 1990 e del 12 aprile 1990;
 - rapporto sugli approfondimenti del piano di indirizzo a seguito dei contatti avuti con la FTB Holding;
 - rapporti 15 gennaio 1991, 1 marzo 1991 e 8 maggio 1991 relativi ad aspetti particolari del PP;
 - rapporto 14 giugno 1991, "Schema delle disposizioni pianificatorie del PP" e relativi piani illustrativi.
- b) L'elenco degli obiettivi specifici della pianificazione particolareggiata del sedime della Fabbrica Tabacchi Brissago;
- c) La giustificazione delle scelte del Piano particolareggiato (PP).

I contenuti del PP si configurano come lo sviluppo delle indicazioni programmatiche discusse con le Autorità comunali e cantonali e presentate alla popolazione nell'agosto del 1990.

2. CRONISTORIA

- 1981 Approvazione del vigente Piano regolatore da parte del Consiglio comunale con l'assegnazione dei fondi di proprietà della Holding Fabbrica Tabacchi Brissago (mappali 19 e 20) alla zona R3s.
- 1983 Approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato condizionato all'obbligo di elaborare Piani particolareggiati per i sedimi della Fabbrica Tabacchi e del Grand Hotel.
- 1988 Mandato all'Ufficio BKR per l'elaborazione del Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi ed avvio dei lavori nel corso del mese di dicembre.
- 1989 Determinazione delle possibilità edificatorie dei mappali 19 e 20 (rapporto no. 1, aprile 1989).
- 1990 Presentazione al Municipio di un primo concetto di sistemazione del sedime FTB (rapporto no. 2 e piani allegati, maggio 1990).
- Presentazione e discussione dell'impostazione del Piano con il Consiglio di Amministrazione della FTB Holding (maggio 1990).
- Presentazione alla popolazione degli indirizzi pianificatori (agosto 1990).
- Elaborazione da parte della FTB Holding di un'ipotesi di intervento edilizio sulla scorta degli indirizzi pianificatori definiti dal Municipio (dicembre 1990).
- 1991 Redazione di una bozza di Piano particolareggiato e approvazione da parte del Municipio (giugno 1991).
- Invio della bozza alle Autorità cantonali per approvazione preliminare secondo l'art. 33 LALPT (novembre 1991).
- 1993 Congiuntamente al PR generale, il 23 febbraio il Dipartimento del territorio invia al Municipio il risultato dell'Esame preliminare.
- 1994 Il mese di gennaio il PP - FTB viene presentato alla popolazione (conferenza ed esposizione dei piani) ed il Municipio emana il messaggio all'indirizzo del Consiglio comunale.

3. OBIETTIVI

Gli obiettivi generali del Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi Brissago (PP – FTB) sono quelli definiti dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dalla rispettiva Legge cantonale di applicazione (LALPT).

Come indicato nel rapporto sugli indirizzi la riva del lago, caratterizzata dalla presenza di 4 elementi emergenti (la Chiesa di Madonna di Ponte, la Fabbricata Tabacchi, il Grand Hotel ed il Nucleo del Piano concluso dall'area comunale delle scuole) forma un asse di forza, unico elemento d'ordine capace di contrapporsi all'espandersi dispersivo e disordinato dell'edificazione.

Questo asse va rafforzato con la costruzione di un lungolago urbano (quai) e la ristrutturazione urbanistica dell'area comunale, del sedime FTB e dell'area del Lido..

Il PP deve sostanziare questo indirizzo attraverso:

- a) L'attuazione di una passeggiata accessibile al pubblico che colleghi il Nucleo del Piano con la Chiesa di Madonna di Ponte.
- b) La realizzazione di un percorso pedonale alberato lungo la strada cantonale.
- c) L'edificazione di volumi determinanti dal profilo urbanistico in sostituzione degli esistenti edifici industriali.

Accanto a questi obiettivi prettamente urbanistici il PP – FTB deve consentire di affrontare alcuni problemi funzionali del Comune, in particolare:

- d) La realizzazione di posti auto destinati all'uso pubblico per servire il Lido ed il Nucleo di Caregnano.
- e) La costruzione di alloggi primari e a pigione moderata.
- f) La formazione di impianti per lo sport e lo svago aperti al pubblico.
- g) La realizzazione di una sala multiuso aperta all'uso pubblico.
- f) La formazione di un'area portuale di interesse comunale.

4. COMPARTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Lo studio del Piano particolareggiato ha interessato i seguenti fondi:

Mappale	Superficie (mq)	Proprietario
17	1'500	Cantone Ticino
18	2'213	Comune di Brissago
19	11'877	FTB Holding
20	11'058	FTB Holding
22	1'260	Riva Parco S.A.
Totale	27'900	

Rispetto al comprensorio soggetto a PP secondo le direttive del Consiglio di Stato sono dunque stati aggiunti:

- a) I fondi di proprietà dell'Ente pubblico situati lungo l'argine del riale di Madonna di Ponte e inseriti nel Piano regolatore del 1982 nella Zona per edifici ed attrezzature pubbliche. In questo modo il comprensorio da pianificare viene delimitato verso sud da confini naturali.
- b) Una minima porzione del terreno compreso all'interno del PP del Grand Hotel al fine di permettere l'integrazione della pianificazione della FTB con il progetto Riva Parco S.A. per la ricostruzione del Grand Hotel e formulare così un disegno coerente della riva del lago.

5. METODO DI LAVORO

Il PP investe prevalentemente i fondi di un unico proprietario la Fabbrica Tabacchi Brissago Holding (1).

È apparso dunque opportuno, anche in ossequio ai disposti dell'art. 4 LPT e dell'art. 5 LALPT, operare in collaborazione con i proprietari in modo da formulare un progetto concordato che potesse soddisfare gli obiettivi di interesse generale posti dal Comune e le condizioni di fattibilità economico-finanziaria avanzate dai promotori immobiliari.

Per verificare queste compatibilità la FTB - H è stata autorizzata dal Municipio ad elaborare un progetto architettonico di massima sulla base degli indirizzi pianificatori e le cui risultanze sono servite da base per la formulazione della bozza definitiva del PP.

In questo conteso la FTB - H si è pure impegnata a sviluppare i seguenti approfondimenti specialistici (2):

- a) Allestimento di una perizia geologica sulla fattibilità tecnica degli interventi di ristrutturazione del delta del Riale della Madonna di Ponte, di formazione di un nuovo porto e di costruzione di nuovi fabbricati a lago.
- b) Valutazione di impatto ambientale del porto e dell'autosilo.

Il Municipio si è impegnato a sua volta a valutare tutte le possibilità di mantenere nel Comune la lavorazione del tabacco, ritenuta l'incompatibilità della continuazione della produzione con le destinazioni previste dal PP.

In questo senso sono state esperite ricerche per l'individuazione di un terreno idoneo al trasferimento della parte produttiva della FTB.

In particolare è stata valutata una correzione del Riale della Madonna di Ponte a monte dell'area di Caregnano e Madonna di Ponte che permettesse, attraverso la bonifica dell'alveo, di ricavare una superficie capace di rispondere ai bisogni della FTB. Questa ipotesi è stata però scartata vista la complessità dei problemi idraulici (3).

1 Vedi capitolo 4

2 Le risultanze di questi studi saranno aggiunte all'incarto per l'esame preliminare ed esposte nel rapporto di pianificazione che sarà sottoposto al Consiglio comunale per approvazione definitiva

3 Vedi perizia 14 febbraio 1991 dell'ing. Ammann

6. IPOTESI DI LAVORO – DETERMINAZIONE DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE

La determinazione della quantità edificatoria è stata esperita unicamente sui sedimi di proprietà della FTB-H. In effetti i fondi appartenenti all'Ente pubblico non possono essere computati nella formazione degli indici edificatori essendo inseriti in zona AP/EP, mentre la parte di proprietà della Riva Parco SA è già stata utilizzata per regolare l'edificazione all'interno del PP del Grand Hotel.

La superficie interessata è di:

Mappale no. 19 :	mq 11'877
Mappale no. 20 :	mq 11'058
Totale	mq 22'935

Da queste superfici dovrebbero essere dedotti ulteriori 2'000 mq destinati dal PR del 1982 ad usi pubblici. In questo caso si è però preferito, per ragioni di semplicità, non considerare questo vincolo. Ipotizzando dunque che la FTB conceda in diritto di superficie l'uso di questo sedime senza perdere la facoltà di computarlo con il resto della proprietà per il calcolo delle possibilità edificatorie.

Gli edifici presenti sui fondi 19 e 20 presentano le seguenti caratteristiche:

Fondo	Subalterno	Costruzioni	Superficie edificata (mq)	Volume (calcolo FTB) (mc)	Superficie lorda mas-sima (SLM) (mq)
19	A	Fabbrica	2'335	42'911	14'304
	B	Macchine	188	963	321
	D	Refettorio	302	2'114	705
	E	Deposito	36	124	36
	F	Caldaia	48	225	48
	G	Sosta	392	1'509	392
	U	Autorimessa	152	608	152
	V	Tettoia	39	78	39
		Subtotale		3'492	48'532
20	A	Magazzino	2'092	18'508	6'169
	B	Depositi	206	1'009	206
		Subtotale	2'298	19'517	6'375
	TOTALE		5'790	68'049	22'372

Sulla base di queste indicazioni è possibile estrapolare l'indice di sfruttamento (Is) e l'indice di occupazione (Io) attuali per l'insieme della proprietà FTB:

Io dedotto : 25%
Is dedotto : 1,0

Alla luce dell'importanza urbanistica del sito si ritiene che l'Is dedotto dall'analisi dell'edificazione attuale deve essere assunto come parametro di riferimento per l'elaborazione del PP - FTB.

Questo parametro è d'altronde congruente con quello concesso ai sedimi del Grand Hotel nell'ambito dello specifico PP (4) e comunque inferiore agli indici previsti nelle zone intensive a monte della strada cantonale (Is = 1.5).

4 La definizione di uguali parametri edilizi si giustifica anche con la constatazione che la risoluzione 1983 del Consiglio di Stato di approvazione del PR di Brissago richiedeva l'elaborazione di un unico PRP per l'intero comparto GH - FTB

7. INDIRIZZI DI INTERVENTO

La sistemazione del sedime FTB secondo gli obiettivi fissati dall'Autorità comunale e concordati con la proprietaria del terreno si fondano su:

- a) La realizzazione di un edificio sulla punta del cono di deiezione che richiami la posizione e il volume dell'attuale edificio della fabbrica.
- b) La formazione di nuovi volumi edificati nella parte est della proprietà in sostituzione dei depositi esistenti e dove dovrebbero essere ubicate, secondo le richieste del Municipio, gli alloggi primari (il 25% della SUL realizzata di cui almeno la metà a pigione moderata), le strutture turistiche, di servizio e per lo svago aperte all'uso pubblico (5).
- c) L'inserimento di una passeggiata pedonale interna al sedime FTB che collega, lungo la riva del lago, la proprietà del Grand Hotel con la Chiesa di Madonna di Ponte.
- d) L'inclusione a lato della passeggiata pedonale di un porto di interesse comunale capace di ca. 90 posti barca per soddisfare le esigenze degli utenti dei fabbricati FTB, del Grand Hotel e, parzialmente, del Comune di Brissago.

Attorno a questi 4 elementi dovranno essere organizzate le aree libere nonché gli accessi carrabili e le costruzioni sotterranee dove dovranno essere ubicati i posteggi d'uso pubblico richiesti dal Comune.

5 Piscina coperta, bowling, atelier, negozi, ecc.

8. SCHEMA DELLE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE

8.1 Utilizzazione

In conseguenza delle scelte illustrate al capitolo 7 l'area soggetta a Piano particolareggiato è stata suddivisa in 4 zone di utilizzazione destinate in generale alla residenza, ad attività alberghiere, turistiche e di servizio, a uffici ed a attività produttive compatibili:

- 1) *Aree edificabili*. Ingombri massimi destinati alle nuove edificazioni (6) situate: la prima (A) nella parte sud-est del fondo, la seconda (B) a monte del porto.
- 2) *Area delle costruzioni sotterranee* situate a monte del porto e destinate ad accogliere le strutture di servizio agli stabili residenziali/commerciali (parcheggi, ecc.)
- 3) *Area aperta all'uso pubblico* localizzata nella parte sud del fondo tra il riale, la strada d'accesso al sedime FTB, il lago e lungo il porto. Quest'area è destinata a scopi ricreativi (parco, giardino).
- 4) *Area libera privata* localizzata nella parte prospiciente il lago a nord del fabbricato A e nell'area a monte del fabbricato B, destinata allo svago dei residenti e degli utenti degli alberghi (sono ammessi impianti inerenti tale attività come campi da tennis, ecc).

Sono inoltre stati definiti

- *Accessi carrabili* comprendenti la strada d'accesso al comparto FTB e la terrazza parallela alla strada cantonale (con i parcheggi destinati all'uso pubblico).
- *Percorsi pedonali* comprendenti la passeggiata a lago tra il sedime Grand Hotel e l'area pubblica del Lido ed il sentiero tra i mappali 20 e 21.
- *Area portuale di interesse comunale* ricavata da un'escavazione allineata alla passeggiata a lago secondo il progetto Riva Parco S.A. per il Grand Hotel, con una lunghezza di ca. 170 m ed una larghezza di ca. 25 m.

Infine, in ossequio alle disposizione dell'art. 43 dell'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico, l'intera superficie di PP è stata assegnata al grado II di sensibilità al rumore che comporta un limite massimo di immissione di 60/50 dB (A) (7).

-
- | | |
|---|--|
| 6 | Edificio A destinato alla residenza e/o ad attività alberghiere e fabbricato B con contenuti pubblici, commerciali e residenziali lungo il porto |
| 7 | Valore giorno/notte |

8.2 Disposizioni edificatorie

a) Area edificabile A

- Superficie edificata: 2'500 mq;
- SUL massima 11'000 mq;
- SUL minima 8'250 mq;
- Altezza massima 229,00 msm (12);
- Sistemazione del tetto funzionale ed architettonicamente conclusa;
- Destinazione residenziale, turistica ed alberghiera;
- Ubicazione vincolata da linee di arretramento;
- Vincolo di formazione di uno spazio multiuso aperto al pubblico.

b) Area edificabile B

- Superficie edificata: 2'200 mq;
- SUL massima 11'000 mq;
- SUL minima 5'500 mq;
- Altezza massima 229,00 msm (8);
- Sistemazione del tetto funzionale ed architettonicamente conclusa;
- Ubicazione vincolata da linee di arretramento;
- Destinazione residenziale, turistica, di servizio e per lo svago;
- Destinazione vincolata del 25% della SUL realizzata a servizi aperti al pubblico (piscina coperta, centro fitness, bowling, uffici, negozi atelier, ecc.);
- Destinazione vincolata del 25% della SUL realizzata a residenze primarie, di cui almeno la metà a alloggi a pigione moderata.

c) Costruzioni sotterranee

- Ingombro massimo definito dalle linee di arretramento;
- Quota minima 192,00 msm.

d) Area aperta all'uso pubblico

- Parco urbano destinato allo svago e alla distensione.

e) Area libera privata

- Area riservata per utenti degli stabili FTB-H e gli ospiti delle strutture alberghiere previste. Sono ammessi impianti inerenti l'attività di svago.

f) Parcheggi

- 1 ogni 100 mq SUL residenziale (almeno 1 per alloggio);
- 1 ogni 500 mq SUL residenziale per visitatore;
- 1 ogni 15 mq SUL per ristoranti;
- 1 ogni 3 posti letto per alberghi.
- 150 posti auto a disposizione del pubblico (9).

g) Area portuale

- Porto senza strutture di servizio, capace di ca. 90 posti barca (10).

-
- 9 Il fabbisogno medio è stato stimato in ca. 420/460 posti auto. Secondo la nostra valutazione i posteggi previsti nella struttura sotterranea, in Piazza del Sole e sotto la terrazza parallela alla strada cantonale dovrebbe risultare sufficienti.
- 10 **N.B.** L'area destinata alla realizzazione del porto è stata computata al fine della determinazione delle quantità edificatorie (vedi capitolo 6)

9. CONDIZIONI ESECUTIVE

L'attuazione del PP - FTB comporta la necessità di definire alcuni ulteriori aspetti normativi e di gestione relativi a:

- 1) Rapporti tra le parti interessate per la realizzazione del porto;
- 2) Permute di superficie con il demanio cantonale;
- 3) Passeggiate aree ed impianti aperti all'uso pubblico;
- 4) Posteggi

9.1 Ruolo del comune nella realizzazione del porto

Il PP indica lo spazio portuale come area di interesse pubblico.

Questo vincolo permette, in conformità ai disposti della legge sul demanio pubblico, di adeguare l'offerta di posti barca all'importanza degli interventi previsti dal PP.

Una convenzione regola i rapporti tra le parti interessate, in particolare definendo le modalità attuative che possono prevedere:

- a) la realizzazione diretta del porto da parte del Comune;
- o
- b) la realizzazione da parte di privati (11).

9.2 Permuta di terreni con il demanio cantonale

I terreni sottratti al lago secondo il PP - FTB (ca. 1'200 mq) verranno assegnati in usufrutto dal Cantone al Comune.

Nell'ambito della convenzione il Comune può utilizzarli per compensare le servitù per usi pubblici (passeggiata, parco, ecc.) richieste alla FTB (12).

9.3 Realizzazione e gestione delle passeggiate, delle aree aperte al pubblico e dei posteggi

La convenzione regolerà gli aspetti attuativi e di gestione di queste strutture in analogia con quanto definito nel paragrafo 9.1.

-
- 11 In questo caso il Cantone pretende però il pagamento di una tassa annuale fino a 100 fr/mq per la superficie lacuale occupata dalla struttura, rispettivamente di 1 fr/mq per l'uso dell'acqua in porti posti su terreno privato. In caso di realizzazione da parte del Comune si prevede invece l'esenzione da questo pagamento.
 - 12 Vedi Piano 02

10. VALUTAZIONI QUANTITATIVE

Il progetto di pianificazione del sedime FTB-H comporta una correzione della riva tramite un'operazione di ripiena del lago per una superficie di ca. 1'100 mq.

Il comparto interessato dal Piano particolareggiato ingloba di conseguenza una superficie totale di 29'000 mq, suddivisa nelle seguenti aree:

Area edificabile A	2'500 mq
Area edificabile B	2'000 mq
Area aperte all'uso pubblico	5'725 mq
Area libera privata	10'850 mq
Area portuale	3'875 mq
Percorsi stradali e pedonali	4'050 mq

In conseguenza delle disposizioni edilizie enunciate al capitolo 8 nell'area edificabile B è possibile realizzare:

- a) ca. 2'750 mq SUL per la residenza primaria, di cui:
 - 1'375 mq, pari a 12 alloggi (13), liberamente disponibile sul mercato;
 - 1'375 mq, pari a 15 alloggi (14), destinati ad abitazioni a pigione moderata.
- b) ca. 2'750 mq SUL destinata a servizi aperti al pubblico.

-
- 13 Superficie per alloggio variabile tra 110 e 130 mq
 - 14 Superficie per alloggio variabile tra 80 e 100 mq

11. RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE

Nel corso del 1992 (18.11.91 - 23.02.93) il Piano particolareggiato FTB è stato esaminato dal Dipartimento del territorio conformemente alle disposizioni dell'art. 35 LALPT e contemporaneamente al PR generale.

Le risultanze dell'esame sono state sostanzialmente positive (v. PR generale). L'Autorità cantonale ha comunque sollevato alcune osservazioni in merito a specifici contenuti formali e materiali del PP-FTB, in particolare:

- la richiesta di esaminare l'opportunità di utilizzare lo strumento del Piano di quartiere in sostituzione di quello del Piano particolareggiato;
- la mancanza di disciplinamento delle aree soggette a PP nell'ambito delle NAPR del PR generale;
- una migliore definizione del perimetro del PP;
- l'approfondimento degli accertamenti geologici;
- la definizione di un indice di sfruttamento, di parametri edificatori più dettagliati, del numero dei posteggi pubblici e della natura giuridica delle zone semi-pubbliche.

Il Municipio, dopo attenta valutazione delle sopraccitate osservazioni, ha ritenuto di:

- non procedere al cambiamento dello strumento pianificatorio in quanto il ricorso al PP era stato a suo tempo esplicitamente richiesto dallo stesso Consiglio di Stato nell'ambito della decisione di approvazione del precedente PR generale e in quanto esso meglio si presta alla definizione e tutela degli interessi urbanistici del Comune all'interno del comparto di pianificazione;
- non introdurre norme di disciplinamento delle aree soggette a PP nelle NAPR generali in quanto risulterebbero un inutile doppione;
- considerare esaustivi i parametri edificatori previsti dalle NAPP-FTB (SUL, Superficie edificata ammissibile, linee di arretramento e allineamento, altezze massime) per controllare l'edificazione dell'area sia nei suoi rapporti interni che nelle relazioni esterne;

Per contro il Municipio ha proceduto alla revisione del confine del PP-FTB, all'approfondimento degli aspetti geologici, dei problemi inerenti i posteggi pubblici e delle aree aperte all'uso pubblico, erroneamente definite dal Dipartimento zona semi-pubblica (vedi bozza di convenzione concordata tra FTB - Holding e Municipio).

12. ELENCO DEI PIANI

- 01 Piano delle utilizzazioni, in scala 1:1'000 (PIANO NORMATIVO);
- 02 Schema delle permutate e dei cambiamenti dello stato fisico e della proprietà dei fondi, in scala 1:1'000 (PIANO INDICATIVO);
- 03 Piano esemplificativo degli interventi, in scala 1:1'000 (PIANO INDICATIVO).

PIANO PARTICOLAREGGIATO FABBRICA TABACCHI BRISSAGO

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 **Campo di applicazione**

- ¹ Le presenti norme si applicano al comprensorio delimitato sui piani.
- ² Le disposizioni del Piano regolatore generale sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.
- ³ Convenzioni regolano la gestione delle aree, degli impianti e delle costruzioni aperte all'uso pubblico.

Art. 2 **Componenti**

Il Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi Brissago (PP - FTB) si compone dei seguenti documenti:

- Piano delle utilizzazioni;
- Norme di attuazione;
- Rapporto di pianificazione.

Art. 3 **Suddivisioni**

Il comparto del PP - FTB è suddiviso in:

- Area edificabile A;
- Area edificabile B;
- Area aperta all'uso pubblico;
- Area libera privata;
- Area portuale.

Art. 4
Destinazioni

Nel comparto del PP – FTB sono ammesse in generale destinazioni residenziali, attività alberghiere, turistiche e di servizio, uffici e attività produttive compatibili con il grado di sensibilità al rumore II definito dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

Art. 5
Distanze e altezze

Il piano di utilizzazione indica le quote massime, le linee di allineamento e di arretramento per le costruzioni e gli impianti fuori terra e sotterranei.

Art. 6
Area edificabile A

- ¹ Nell'area edificabile A sono ammesse nuove costruzioni secondo le seguenti prescrizioni:
- SUL massima 11'000 mq;
 - SUL minima 8'250 mq;
 - Superficie edificata 2'500 mq;
 - Sistemazione funzionale ed architettonicamente conclusa del tetto.
- ² All'interno dell'area edificabile A deve essere realizzata uno spazio polivalente aperto all'uso pubblico.

Art. 7
Area edificabile B

- ¹ Nell'area edificabile B sono ammesse nuove costruzioni secondo le seguenti prescrizioni:
- SUL massima 11'000 mq;
 - SUL minima 5'500 mq;
 - Superficie edificata 2'200 mq;
 - Rispetto di una linea di arretramento fissata a 5,00 m dal confine del porto per i primi 5,00 m d'altezza e a 3,00 m per altezze ulteriori;
 - Sistemazione funzionale ed architettonicamente conclusa del tetto.
- ² All'interno dell'area edificabile B:
- il 25 % della SUL realizzata deve essere destinato a servizi aperti al pubblico e in particolare a piscina coperta, centro fitness, ristorante, bowling, uffici, negozi, atelier.
 - il 25% della SUL realizzata deve essere destinato alla residenza primaria e di questa la metà ad alloggi a pigione moderata;

Art. 8
Area aperta all'uso pubblico

- ¹ Quest'area è destinata ad attività sportive, di distensione e svago aperte all'uso pubblico.
- ² Sono ammessi solo impianti inerenti tali utilizzazioni.

Art. 9
Area libera privata

- ¹ L'area libera privata è destinata ad attività sportive, di distensione e di svago.
- ² Sono ammessi solo impianti inerenti tali utilizzazioni.

Art. 10
Area portuale

- ¹ L'area portuale è destinata alla realizzazione di un porto di interesse comunale.
- ² Sono ammessi solo impianti inerenti tali utilizzazioni.

Art. 11
Accessi carrabili e percorsi pedonali

- ¹ Gli accessi carrabili ed i percorsi pedonali sono destinati all'uso pubblico.
- ² I tracciati riportati sul Piano di utilizzazione hanno carattere indicativo.

Art. 12
Posteggi

- ¹ L'edificazione prevista dal PP – FTB comporta la realizzazione di posteggi, dimensionati conformemente alle norme VSS–SNV, secondo i seguenti parametri:
 - a) Per la residenza 1 posto auto ogni 100 mq SUL o frazione superiore, ma almeno uno per alloggio.
 - b) Per uffici 1 posto auto ogni 100 mq SUL.
 - c) Per negozi 1 posto auto ogni 60 mq SUL.
- ² Per le utilizzazioni non menzionate nel cpv. 1 il numero di posti auto viene determinato caso per caso dal Municipio al momento del rilascio della domanda di costruzione.
- ³ All'interno del comparto FTB devono inoltre essere realizzati 150 posti auto a disposizione del pubblico.

Art. 13
Disposizioni esecutive

- ¹ Ogni intervento edilizio è subordinato alla presentazione di una domanda di costruzione che indichi:
 - la sistemazione dell'intero comparto;
 - le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- ² Con la domanda di costruzione devono essere definite le convenzioni relative alla realizzazione ed alla gestione delle costruzioni e degli impianti d'uso pubblico.
- ³ Interventi che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno devono essere accompagnati da una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con la sicurezza delle costruzioni.
- ⁴ Nell'ambito delle singole tappe di realizzazione devono essere eseguiti un numero proporzionale di posteggi aperti all'uso pubblico nei limiti definiti dall'art. 12 cpv. 3.
- ⁵ La domanda di costruzione (cpv.1) può comportare modifiche non sostanziali ai limiti previsti dal Piano delle utilizzazioni.

Art. 14
Modifica di PP del Grand Hotel

- ¹ Il Piano particolareggiato del Grand Hotel è modificato come dal Piano di utilizzazione di cui all'art. 2 delle presenti norme.
- ² La superficie del fondo no. 22 utilizzata per la realizzazione del porto rimane comunque computabile ai fini della determinazione degli indici parametrici (Is e Io).
- ³ Con la domanda di costruzione devono essere definite le convenzioni con il Comune e tra privati relative alla realizzazione ed alla gestione del porto e della passeggiata a lago.

ALLEGATO

SCHEDA ESPLICATIVA SULLE
CONDIZIONI PER LA
REALIZZAZIONE DEL PORTO

1. Permesso cantonale

- La costruzione di un porto, indipendente dal proprietario del sedime su cui viene realizzato, è soggetta ad una concessione cantonale (uso di bene demaniale).
- La concessione viene rilasciata ad una persona fisica o giuridica che è responsabile della corretta gestione del porto (stessa).
- Preferibilmente il Cantone tende ad intrattenere rapporti con altri Enti pubblici (1).
- La concessione definisce in particolare:
 - a) la chiave di riparto dei posti barca tra le parti interessate (2);
 - b) i canoni d'affitto (3) calcolati secondo le modalità fissate dal regolamento di attuazione della Legge cantonale di applicazione della LF sulla navigazione interna (art. 28 cpv.3) (4);
 - c) il divieto di alienazione dei singoli posti barca (5).
- La concessione non è trasferibile se non con il consenso dell'Autorità cantonale.

-
- 1 E' però pensabile che la concessionaria sia la FTB - H stessa o una società mista costituita ad hoc
 - 2 Ripartizione tra gli utenti degli edifici FTB e GH, clienti delle strutture alberghiere e terzi (vedi anche punto 2)
 - 3 Questa limitazione è giustificata dalla necessità di evitare uso speculativo di beni demaniali (in questo caso dell'acqua)
 - 4 La proposta del canone d'affitto è stilata dal proprietario del porto sulla base degli "effettivi costi per la costruzione e l'amministrazione dell'impianto considerando un'adeguata corresponsione degli interessi" ed è approvata dall'Autorità cantonale
 - 5 La vendita di singoli posti barca è vietata in quanto provocherebbe una miniaturizzazione della concessione

2. Ipotesi di ripartizione dei posti barca

2.1 Posti barca a disposizione della Riva Parco S.A.

- Il Grand Hotel di Brissago disponeva di una piccola struttura portuale. Questa dotazione è stata assunta come base per il computo dei posti barca da assegnare al progetto di nuova edificazione presentato dalla Riva Parco S.A.
 - Il calcolo effettuato nell'ambito delle valutazioni preliminari per la domanda di costruzione prevede (6):
 - Posti barca permanenti assegnati nell'ambito della ristrutturazione della proprietà + ca. 6 - 11
 - Posti barca temporanei assegnati ai servizi alberghieri e di ristoro presenti sul sedime + ca. 6 - 8
-
- | | |
|-----------------------------------|--------|
| Totale posti barca a disposizione | ca. 20 |
|-----------------------------------|--------|

2.2 Posti barca a disposizione della FTB - H

- In analogia con l'iter illustrato per la Riva Parco S.A. è possibile valutare il numero di posti barca di cui potrebbe usufruire la FTB-H nell'ambito del PRP, calcolando una base di ca. 10 posti barca esistenti nel piccolo approdo esistente:
 - Posti barca permanenti assegnati nell'ambito della ristrutturazione della proprietà + ca. 20
 - Posti barca temporanei assegnati ai servizi alberghieri e di ristoro presenti sul sedime + ca. 6 - 8
-
- | | |
|-----------------------------------|--------|
| Totale posti barca a disposizione | ca. 30 |
|-----------------------------------|--------|

6 Il numero effettivo dei posti barca verrà stabilito sulla base del progetto definitivo

2.3 Posti barca di interesse comunale

- Il Comune può ottenere posti barca supplementari da affittare a terzi (di cui una parte in sostituzione di campi di boe esistenti) (7).
- E' ipotizzabile comunque che l'Ente pubblico metta a disposizione dei partner privati un certo numero di questi posti barca.

7 Per il porto della Riva Parco S.A. è stata ipotizzata la concessione di 13 posti barca supplementari. Nel caso di un porto comune Riva Parco / FTB si potrebbe raggiungere una dotazione aggiuntiva di 30/40 posti barca

3. Condizioni di gestione

- L'usufrutto della concessione tra i diversi enti interessati (Comune, FTB-H, ev. Riva Parco S.A.) è regolata da una convenzione che:
 - a) definisce delle servitù iscritte a registro fondiario;
 - b) regola diritti e doveri dei contraenti.

- In particolare nella convenzione vengono stabiliti:
 - a) le tappe di realizzazione e le chiavi di riparto dei costi (8);
 - b) le disposizioni in caso di rinuncia di uno dei contraenti;
 - c) i diritti di accesso, costruzione, ecc. ;
 - d) in caso di vendita in PP della proprietà FTB-H o della Riva Parco S.A. la delega ad un unico rappresentante legale dei diritti di accordo con le altre parti interessate (9).

8 Ad esempio in caso di anticipazione dei lavori da parte di uno dei contraenti

9 In questo modo si evita che le scelte debbano essere ratificate dall'assemblea dei condomini

4. Costi ricorrenti di concessione

4.1 Porti su terreno privato (10)

- Fino ad una superficie di 50 mq 50.- fr;
- Superficie compresa tra 50 - 100 mq 100.- fr;
- Oltre una superficie di 100 mq 1:- fr/mq
ma al massimo 5'000.- fr.

Base legale art. 20 della Legge sul demanio pubblico e art. 9 regolamento esecutivo Legge sul demanio pubblico.

4.2 Porti su terreno demaniale (11)

- Opere sporgenti fino a 100.- fr/mq.

La determinazione del montante locativo avviene sulla base dell'uso del porto (commerciale, privato, ecc.) e del valore commerciale del terreno circostante.

Base legale art. 20 e 21 della Legge sul demanio pubblico

4.3 Esenzioni

L'art. 23 della Legge sul demanio pubblico stabilisce che le opere realizzate senza fine di lucro (in generale opere comunale) sono esentate dal pagamento delle tasse di cui ai Pti. 1 e 2 (12).

-
- 10 Diritto d'uso dell'acqua
 - 11 Occupazione dello specchio d'acqua
 - 12 In caso di realizzazione di una struttura mista (pubblico/privato) l'esenzione si applica unicamente alla superficie destinata a scopi pubblici

PP - FTB

COMUNE DI BRISSAGO

01

PIANO PARTICOLAREGGIATO

FABBRICA TABACCHI

PIANO DELLE UTILIZZAZIONI

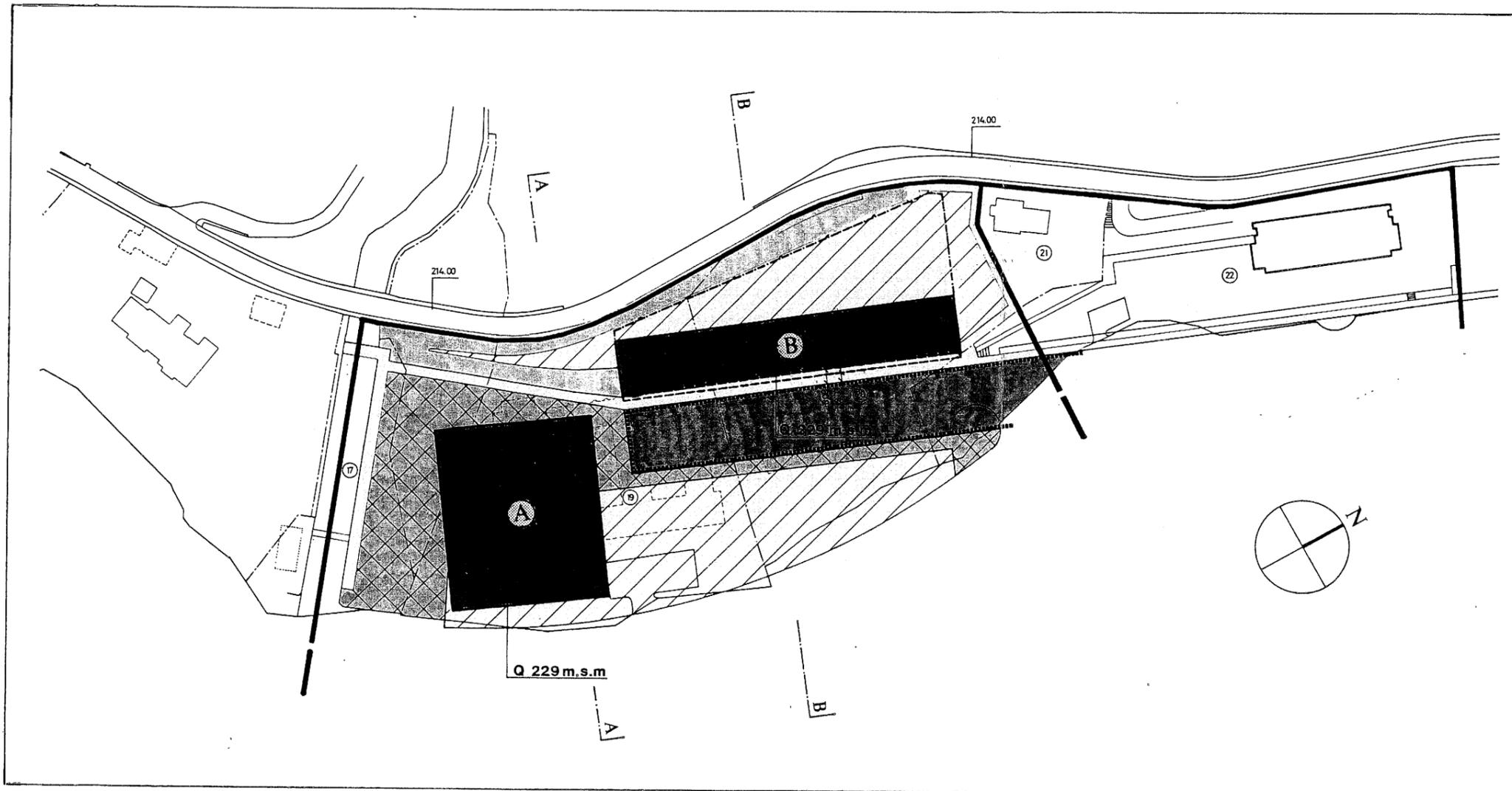
-  COMPRESORIO DEL PP
-  EDIFICI ESISTENTI
-  AREE EDIFICABILI
-  LIMITE DELLE COSTRUZIONI SOTTERRANEE
-  AREE APERTA ALL' USO PUBBLICO
-  AREE LIBERE PRIVATE
-  AREE PORTUALE
-  ACCESSI CARRABILI APERTI ALL' USO PUBBLICO
-  PERCORSI PEDONALI APERTI ALL' USO PUBBLICO
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DAL PORTO
-  QUOTE MASSIME

B K R

Giovanni Buzzi
geografo
Lugano
Marco Kirschenbuhl
architetto
Lugano
Paolo Rossi
geografo
Ago

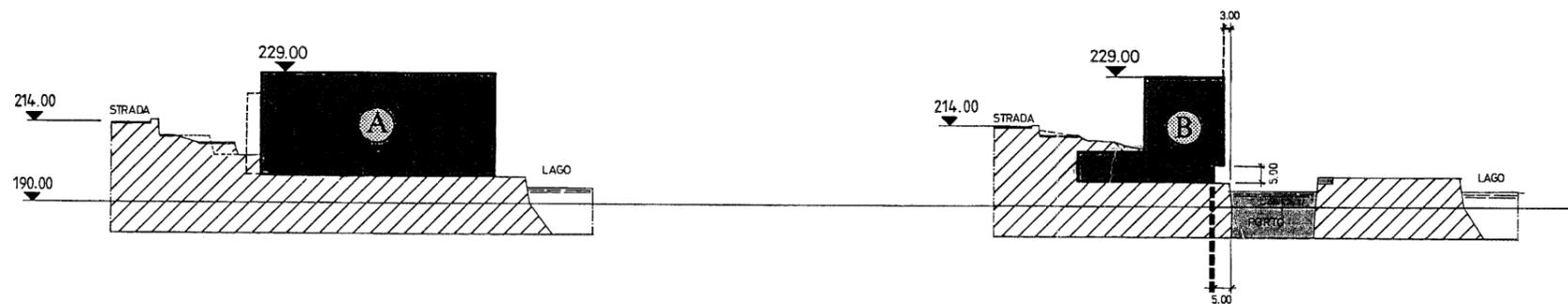
6900 Massagno
via Praccio 8
tel. 091 58.64.88
fax. 091 58.47.88

SCALA 1 : 2000 NOVEMBRE 1993



SEZIONE A-A

SEZIONE B-B



Il Dipartimento del territorio

Lodevole
Municipio di Brissago
6614 Brissago

Osservazioni dipartimentali alla variante di Piano regolatore di Brissago concernente il Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi (modifica di poco conto).

Onorevoli signori Sindaco e Municipali,

sulla proposta di variante di PR presentata il 19 luglio 1999 relativa alla modifica del Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi (FTB) vi formuliamo le seguenti note.

1. Premessa

Il 23 marzo 1986 il Consiglio comunale di Brissago ha adottato il Piano particolareggiato relativo al sedime del Grand Hotel di Brissago, che è stato successivamente approvato dal Consiglio di Stato il 31 marzo 1987.

Nel 1993 lo stesso legislativo comunale adottava pure il Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi di Brissago (FTB), approvato dal Consiglio di Stato il 3 ottobre 1995, che comprendeva in variante al PP Grand Hotel la centralizzazione del porto in un unico punto comune per i due comparti (porto ricavato da un'escavazione di parte dei mappali del Grand Hotel e della FTB e allineato alla passeggiata a lago proveniente dal nucleo).

2. Proposte di modifiche

Codesto Municipio, dopo aver ponderato e presentato alcune proposte di variante, chiede in sostanza di

- a) ampliare la larghezza del porto di 6 metri (passando quindi da 25 a 31 metri) onde permettere lo stazionamento e la manovra di battelli di classe IV (lunghezza 12 metri);
- b) prendendo spunto dalla richiesta di cui al punto a) il Municipio vuole cogliere l'occasione per aggiornare il PP con il tracciato della passeggiata a lago definito nel quadro della convenzione stipulata tra Comune e Riva Parco SA (convenzione di cui anche il Cantone ha preso visione in relazione alle eventuali possibilità di occupazione degli spazi demaniali) e ripreso nella domanda di costruzione approvata.

3. Conclusioni.

Il Dipartimento del territorio, considerate le motivazioni a sostegno della variante, approva integralmente le modifiche proposte. La soluzione oggetto della presente variante prospetta infatti una coerenza con le scelte urbanistiche e di organizzazione del territorio alla base del PP e nel contempo facilita la realizzazione del porto stesso, o almeno di una sua prima tappa.

Il Dipartimento del territorio tiene però a ricordare come la riva naturale esistente tra l'imbocco del nuovo porto e l'edificio A debba essere tutelato, in quanto protetta ai sensi degli articoli 18 e 21 della LPN e articolo 7 della LFP. Al momento dell'inoltro di una domanda di costruzione consigliamo quindi un preventivo contatto con gli uffici cantonali preposti onde stabilire le misure da adottare per detta tutela.

Tenuto conto di quanto sopra vi autorizziamo ad intraprendere la procedura prevista dagli articoli 14 e 15 RLALPT (modifica di poco conto). In particolare essa prevede la pubblicazione agli albi comunali e il contemporaneo avviso ai proprietari dei fondi interessati.

Contro la modifica è dato ricorso al Consiglio di Stato giusta l'articolo 35 LALPT.

L'entrata in vigore avviene automaticamente con la crescita in giudicato o, in caso di ricorso, con la decisione da parte del Consiglio di Stato.

Invitiamo l'esecutivo a voler dare comunicazione allo scrivente Dipartimento una volta cresciuta in giudicato la decisione, indipendentemente dal fatto che ci siano ricorsi.

Il Dipartimento tramite la Sezione della pianificazione urbanistica è a vostra disposizione per ulteriori chiarimenti o informazioni.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Direttore


Marco Borradori

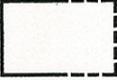
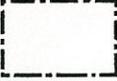
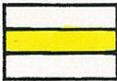
Il Direttore della Divisione della
pianificazione territoriale


Benedetto Antonini

Copia: – Municipio di Brissago (5);
– Sezione della pianificazione urbanistica (5);
– Commissione delle bellezze naturali;
– Ufficio protezione della natura;
– Ufficio caccia e pesca

01

PIANO PARTICOLAREGGIATOFABBRICA TABACCHIVariante di poco conto
del piano delle utilizzazioni

	COMPRESORIO DEL PP
	EDIFICI ESISTENTI
	AREE EDIFICABILI
	LIMITE DELLE COSTRUZIONI SOTTERRANEE
	AREA APERTA ALL'USO PUBBLICO
	AREE LIBERE PRIVATE
	AREA PORTUALE
	ACCESSI CARRABILI APERTI ALL'USO PUBBLICO
	PERCORSI PEDONALI APERTI ALL'USO PUBBLICO
	LINEA DI ARRETRAMENTO DAL PORTO
	QUOTE MASSIME

Scala: 1:1000 - Disegnato: lb - Dimensioni: 29.7x 126

Agosto 1999

STUDI ASSOCIATI S.A.

via Zurigo 19

6904 Lugano

tel 091 921 01 90 - fax 091 923 99 55



214.00

214.00

Q 229 m.s.m

Q 229 m.s.m

