

# COMUNE DI ASCONA



**piano particolareggiato  
del nucleo tradizionale**

**norme di attuazione  
(NAPRNT)**

## COMUNE DI ASCONA

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO TRADIZIONALE

#### A) DEFINIZIONE E OBIETTIVI

##### Art. 1: Definizione del nucleo, delimitazione e suddivisione del comprensorio soggetto a piano particolareggiato

Come comprensorio del nucleo è da intendere il territorio in cui il Borgo di Ascona si identifica ambientalmente per le caratteristiche che hanno gli spazi pubblici e privati e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente ai secoli passati.

Tale territorio è delimitato come risulta negli elaborati grafici e, in Particolare, nel piano in scala 1:1000 "Regolamentazione degli interventi edilizi". In particolare il limite corre lungo l'asse di Via Papio, Via Circonvallazione, il lungolago e risale la collina come al piano sopra citato.

Il nucleo definito come sopra non è da considerare unitario nel suo tessuto. In effetti esso presenta 5 comparti differenti per la loro struttura che richiedono specifiche modalità di salvaguardia e che presentano diverse potenzialità di sviluppo.

Essi sono:

- Comparto A: comprende la parte originale del Borgo
- Comparto B: residuo della primitiva campagna ad est del Borgo
- Comparto C: territorio residenziale adiacente al Borgo primitivo
- Comparto D: zona di transizione tra il comparto C e la prospiciente zona R4
- Comparto E: recinto del Collegio Papio

Art. 2: Obiettivi generali della pianificazione del nucleo

- a) Messa in evidenza del Borgo originario rispetto all'edificazione del contesto urbanizzato circostante.
- b) Messa in evidenza delle caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo, tutelando ciò che esiste e disciplinando l'edificazione futura.
- c) Conservazione dei valori architettonici ed ambientali presenti, riguardanti:
- gli edifici che, pur se realizzati in epoche diverse, risultano integrati nel tessuto edilizio originario del nucleo,
  - gli spazi pubblici e privati di pregio e la vegetazione di valore ambientale in essi presente,
  - i rapporti fra il contesto pubblico e privato,
  - i contenuti e le modalità d'uso degli edifici e degli spazi pubblici
- d) Riqualificazione e potenziamento del tessuto urbano del nucleo:
- completando la trama edificata ove il Borgo originario non ha sviluppato i propri insediamenti,
  - creando nuovi spazi di riferimento e di identificazione,
  - accentuando la pedonalizzazione del nucleo,
  - favorendo l'abitazione, il commercio, ed i centri d'aggregazione socio-politica

Art. 3: Conservazione integrale

La conservazione integrale concerne:

- a) i seguenti monumenti:
- la chiesa di S. Pietro e Paolo
  - la chiesa di S. Sebastiano
  - la chiesa di S. Maria della Misericordia e l'annesso Collegio Papio
  - le Torri medioevali del Castello dei Ghiriglioni;
- b) le facciate soggette a vincolo di restauro; trattasi delle facciate che si presentano architettonicamente "finite" e compositivamente ordinate (p. es. la facciata del palazzo Serodine in Piazza S. Pietro)
- c) i seguenti singoli elementi architettonici di pregio:
- arco in via delle Fortezze (mapp. 37)
  - archi di pietra e stemma dei Duni (mapp. 31)
  - portale di granito (mapp. 185)
  - stemma del 1584 nell'atrio superiore della Casa Duni (mapp. 1328)
  - due arcate che danno accesso alla corte (mapp. 199)

- soffitti a volte nella Casa Tamaro (mapp. 321)
- capitello medioevale nella Casa Patriziale in cui ha sede il Municipio (mapp. 143)
- portali nel Vicolo Ghiriglioni (mapp. 343)
- antichi graffiti sulle facciate e sulla torretta della casa detta degli Angioli (mapp. 355)

#### Art. 4: Conservazione parziale

La conservazione parziale concerne:

- a) le facciate di valore ambientale degli edifici da conservare; trattasi delle facciate non soggette a vincolo di restauro ove si ritiene opportuno che vengono mantenuti i tratti architettonici fondamentali, ma dove sono possibili interventi di riordino, nuove aperture e nuove proposte progettuali parziali,
- b) le strutture e elementi determinanti carattere e tipologie degli edifici.

#### Art. 5: Rigualificazione e potenziamento del tessuto urbano

La riqualificazione e il potenziamento del tessuto urbano del nucleo di Ascona nei diversi comparti è subordinato alla completazione della rete dei percorsi pedonali costituiti dalle "carrà" che fungono da elementi di identificazione e ordinamento dello spazio urbano e dalla trama edilizia.

Per il potenziamento del nucleo il piano indica le costruzioni che possono essere:

- a) sopraelevate  
sono quegli edifici dove l'innalzamento è possibile o addirittura opportuno per adeguarsi alle volumetrie circostanti.
- b) ampliate:  
l'ampliamento tende a densificare il tessuto insediato migliorando lo sfruttamento degli edifici ed il loro inserimento nella trama urbana mediante soluzioni di contiguità.
- c) ricostruite:  
la ricostruzione sostitutiva di edifici esistenti (vecchi edifici di scarso valore o costruzioni recenti mal integrate) tende a rinnovare il tessuto urbano, adeguandolo alle esigenze attuali, pur mantenendo l'immagine degli spazi caratteristici, mediante l'unitarietà di prospetti e delle volumetrie.

## B) COMMISSIONE NUCLEO

### Art. 6: Scopo e composizione

La consulenza al Municipio inerente l'applicazione e l'interpretazione delle regole sul Piano Particolareggiato del Nucleo è affidata alla "Commissione Nucleo".

La Commissione è nominata dal Municipio all'inizio di ogni quadriennio.

Essa è formata da due membri del Municipio e da tre consulenti, diplomati in architettura presso un politecnico federale o in possesso di titolo equivalente.

Considerata la competenza estetico – paesaggistica cantonale, la Commissione potrà avvalersi a sua volta del parere preconsultivo della Commissione cantonale delle Bellezze naturali e del Paesaggio e, se del caso, anche della Commissione cantonale dei Monumenti Storici.

### Art. 7: Competenza

Alla Commissione sono affidate le seguenti competenze:

- a) L'esame di ogni intervento edilizio, pubblico o privato, concernente i fondi e gli immobili situati nel Nucleo. Le conclusioni dell'esame commissionale vengono indirizzate al Municipio in un preavviso scritto.
- b) La consulenza al Municipio in merito ad ogni aggiornamento o modifica del Piano Particolareggiato del Nucleo.
- c) L'informazione preconsultiva ai proprietari e progettisti, inerenti i problemi di progettazione del Nucleo.

Il preavviso della Commissione a domande di costruzioni riguardanti il Nucleo è obbligatorio.

Esso ha valore consultivo.

### Art. 8: Forma delle domande di costruzione

Le domande di costruzione, oltre agli elaborati prescritti dalla Legge Edilizia cantonale e dal relativo regolamento, dovranno contenere piante, facciate e sezioni che rappresentano il nuovo edificio o l'edificio rinnovato nel tessuto edilizio circostante, unitamente ad una esauriente documentazione fotografica e ai piani di rilievo dell'esistente.

Il Municipio ha la facoltà di esigere ulteriori documenti per una migliore interpretazione del progetto.

Art. 9: Tassa di esame

Il Municipio preleva con ogni licenza edilizia rilasciata per il nucleo una tassa, a copertura dei costi di esame della Commissione Nucleo.

## C) DIRETTIVE PARTICOLARI PER I SINGOLI COMPARTI

### Art. 10: Comparto A

In questo contesto hanno importanza determinante le specifiche collocazioni degli edifici, le articolazioni volumetriche, la tipologia edilizia e l'espressione architettonica determinata dagli elementi compositivi delle facciate e dall'uso dei materiali.

Non solo gli edifici hanno valore per l'aspetto e l'ambiente del comprensorio, ma massima importanza è da attribuire agli spazi pubblici e privati (piazze, vie, contrade) che, pertanto, vengono tutelati per evitare tutto ciò che potrebbe modificarli disarmonicamente.

L'edificazione del comparto A indicata sul piano "Regolamentazione degli interventi edilizi", si compone di:

#### 1). Edifici da mantenere

Sono quelli caratterizzanti il contesto e o quelli che hanno particolari pregi architettonici.

Possono essere sopraelevate unicamente le costruzioni specificatamente indicate come sopraelevabili sul piano sopra menzionato; per le facciate soggette a vincolo di conservazione integrale sono ammessi unicamente interventi di ripristino o di restauro; le altre facciate possono essere oggetto di riordino compositivo; eventuali interventi di riordino volumetrico sono possibili in corrispondenza dei prospetti, non segnalati come facciate di valore ambientale, che affacciano verso le corti o i giardini situati dietro le contrade.

#### 2). Edifici nuovi

Sono quelli realizzabili:

2.1 in sostituzione di edifici esistenti all'interno del tessuto edilizio da conservare; gli interventi di ricostruzione in questione devono rispettare gli allineamenti e le contiguità preesistenti;

2.2 nelle aree edificabili A1, A2, A3:

- in sostituzione di parti della trama urbana originaria, dove essa presenta discontinuità non motivate;
- quale riempimento di vuoti originati da demolizioni eseguite in epoca recente;
- nei terreni liberi riservati fin dall'origine allo sviluppo dell'edificazione del Borgo.

Le aree edificabili A1, A2, A3 costituiscono le superfici più importanti per la completazione e densificazione del tessuto urbano che compone il comparto A.

In esse sono possibili costruzioni in contiguità, allineate lungo gli spazi pubblici e con caratteristiche architettoniche rispettose dell'aspetto ambientale, nonché dei correnti parametri urbanistici relativi alle distanze, all'insolazione e ad altri requisiti igienici.

Sono possibili contiguità anche solo a PT. Le costruzioni che non affacciano verso gli spazi pubblici (carrà o piazze) devono rispettare le distanze dai confini privati e pubblici o da altri edifici indicate per i singoli comparti.

Il Municipio può imporre di volta in volta specifiche condizioni, dove le particolari qualità ambientali presenti lo richiedono, ritenuto che l'obbligo per i tetti in pioda vale unicamente per il mantenimento di quelli già esistenti (vedi anche art. 17). I contenuti dovranno essere indirizzati allo sfruttamento commerciale turistico, ai piani inferiori, e abitativo ai piani superiori.

#### Art. 11: \_\_\_ Comparto B

Il comparto in questione è composto dalle aree edificabili che si situano a est del nucleo e che possono essere edificate senza particolare riferimento alle regole dell'adattamento ambientale. Devono per contro essere rispettate le prescrizioni relative alle distanze dai muri limitanti gli spazi pubblici.

All'interno delle proprietà l'edificazione libera deve ottemperare ai parametri delle normative specifiche (cfr. art. 27).

I contenuti dovranno essere prevalentemente abitativi.

#### Art. 12: \_\_\_ Comparto C

Questo comparto rappresenta la zona di transizione fra il Borgo primitivo e l'edificazione delle zone urbanizzate i questo secolo.

Proprietà di maggior estensione, con i loro giardini, ne hanno determinato il carattere; si sono così tenuti liberi vasti terreni che rappresentano un potenziale edificabile, da considerare come zona di ampliamento delle attività caratterizzanti il centro del nucleo di Ascona.

Valgono le direttive relative alle aree edificabili del comparto A, per quanto attiene alle distanze o alle contiguità e agli allineamenti lungo gli spazi pubblici e, in particolare lungo le nuove carrà (larghezza 3.00 ml), di cui il piano particolareggiato prevede la formazione; tali carrà possono pertanto essere delimitate da edificazioni allineate (senza portici né importanti sporti) o da cinte a muro tipiche delle carrà esistenti.

Le carrà possono essere sopraedificate creando dei sottopassi.

Lungo Via Borgo deve essere rispettato l'allineamento obbligatorio previsto per l'edificazione. Su questo fronte edificabile non sono ammessi portici.



### Art. 13: \_\_\_ Comparto D

Il comparto in questione è composto dalle aree edificabili D2, D3; i terreni situati in queste aree sono soggetti a regolamentazione speciale.

Le norme edilizie tendono a definire la configurazione planovolumetrica delle costruzioni.

\* ....

Nel comparto D2 sono definite le linee di costruzione (allineamenti obbligatori) e le altezze vincolanti.

Il comparto D3 riservato a edifici di interesse pubblico (EAP) beneficia delle eccezioni applicative delle presenti normative, riservato l'obbligo di un allineamento prevalente lungo le strade che lo delimitano.

### Art. 14: \_\_\_ Comparto E

Questo comparto è quello del Collegio Papio. Esso rappresenta un insieme di pubblico interesse, sia per l'importanza architettonica ed artistica dei suoi monumenti (chiesa, convento, mura), sia per la sua funzione.

Pertanto ogni edificazione o trasformazione nel suo interno deve giustificarsi con specifici argomenti di interesse pubblico e nel quadro di un piano d'insieme particolareggiato.

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

---

\* abolito con la variante PR approvata il 06.06.2001

## D) DIRETTIVE GENERALI PER GLI OPERATORI EDILIZI

### Art. 15: Volumetria

Per ogni comparto edificabile segnalato sul piano particolareggiato del nucleo sono definiti i parametri che stabiliscono il potenziale edificatorio di ogni terreno. Tali parametri concernono l'occupazione del fondo, le altezze minime e massime possibili, le quote parte del volume SIA teorico risultante (cfr. art. 26) tenendo conto della superficie massima occupabile e dell'altezza massima consentita. Le volumetrie risultano perciò differenziate nei diversi sottocomparti a dipendenza della loro ubicazione.

Questo sistema lascia all'architetto il margine progettuale necessario per articolare i corpi edilizi in termini qualitativi.

Si evita così l'applicazione degli indici di sfruttamento che non si addicono alle zone dove le indicazioni normative devono prevalentemente tendere a definire la configurazione piano – volumetrica degli edifici.

### Art. 16: L'altezza

L'altezza massima per l'edificazione, ritenuta appropriata per le zone del nucleo, è quella necessaria per formare un piano terreno, due piani abitabili e un finale (gronda, parapetto, ecc...).

Per la piazza lungolago, verso via Circonvallazione e dove preesistono volumetrie che superano questo limite, valgono le quote attuali. Il rifacimento o il riordino di un edificio di questo tipo richiede il mantenimento dell'altezza preesistente e il numero massimo di piani come l'edificio originale.

La completazione o sopraelevazione di edifici più bassi può raggiungere l'altezza massima di ml 11.00.

### Art. 17: Tetti e sottotetti

La copertura degli edifici deve essere realizzata con piani inclinati aventi una pendenza minima del 30% e massima del 40% ad eccezione dei tetti in piode.

L'obbligo per i tetti in piode si estende unicamente per il mantenimento di quelli già esistenti.

Nel comparto A e C le coperture devono concorrere a creare un'immagine di unitarietà di forme e materiali. Al fine di evidenziare i valori ambientali originali di edifici pubblici e privati di particolare valore architettonico o storico culturale, è prescritta la copertura con tetti in piode per gli edifici che sono soggetti a vincolo conservativo e che non possono essere sopraelevati, fatta eccezione per le costruzioni (del XIX o dell'inizio del XX

secolo), specificatamente segnalate sul piano in scala 1:1000 "Regolamentazione degli interventi edilizi".

Per la copertura in pioda potranno essere concessi dei sussidi che faranno oggetto di un regolamento specifico concordato tra Cantone e Comune.

In principio in tutto il nucleo i sottotetti possono essere sfruttati quale superficie abitabile.

Parti piani, comprese nella linea delimitata dal 35% di pendenza a partire dalla gronda, sono concesse nei comparti B e D e in questo caso tali superfici dovranno essere finite con materiali idonei, a giudizio della "Commissione Nucleo".

#### Art. 18: Posteggi

L'obiettivo della pedonalizzazione del nucleo di Ascona esclude di per sé la creazione di posteggi all'interno del nucleo stesso.

Sono accessibili veicolarmene solo i fondi confinanti con viale Papio e Via Circonvallazione dove le esigenze lo richiedono; in tali lotti il Municipio può imporre la formazione di posti auto pubblici sotterranei, a copertura del fabbisogno di aree di posteggio nel comprensorio del nucleo, inteso che i costi d'esecuzione saranno a carico dell'ente pubblico.

Alla norma sopraccitata il Municipio, quando esiste un interesse pubblico prevalente, può concedere deroghe motivate esaminando di volta in volta le richieste dell'istante.

I posteggi esistenti e interni allo stabile potranno essere mantenuti fintanto che non verranno richieste ristrutturazioni importanti dello stesso.

Il Municipio, per i casi che procurano problemi di ordine tecnico e compromettono la praticabilità della pedonalizzazione, può richiedere l'eliminazione dei posti auto esistenti.

I posteggi attualmente inseriti su aree aperte edificabili o non, perderanno il loro diritto di esistere al momento dell'edificazione dell'area stessa o della ristrutturazione importante delle proprietà.

La normativa che regola l'imposizione dei tributi compensativi si basa sui seguenti parametri:

- per case di abitazione:

un posteggio per ogni appartamento destinato a residenza secondaria, ritenuto un minimo di un posteggio per ogni 100 mq di superficie utile lorda;

- per bar, caffè, ristoranti:

un posteggio per ogni 6 mq di superficie utile lorda adibita al pubblico;

- per alberghi, case di cura, case per anziani:

un posteggio per ogni 4 letti; + 1 posteggio per ogni 3 addetti al servizio; per le case di cura e per anziani si dovranno riservare i necessari posteggi per visitatori;

- per uffici:

un posteggio ogni 20 mq di superficie utile adibita a ufficio;

- per artigianato e altre attività produttive:

il numero dei posteggi è determinato caso per caso. Vale di regola il principio di un posteggio per ogni addetto;

- per negozi:

un posteggio ogni 30 mq di superficie utile adibita alla vendita.

Il calcolo dei posteggi va considerato anche nel caso di cambiamento di destinazione di parte o tutti i contenuti dello stabile, dedotta l'esigenza iniziale della parte non modificata.

Il Municipio nei casi sopraccitati impone ai proprietari l'obbligo di pagare un tributo compensativo pari al 25% del costo della costruzione del posteggio, compreso il valore commerciale della parte edificabile del terreno.

Il Municipio elaborerà la relativa ordinanza.

Art. 19: Carrà

Le carrà non saranno veicolabili se non per i casi specificatamente ordinati dalle norme di interesse pubblico elaborate dal Municipio (servizi).

Art. 20: Portici verso l'area pubblica

Nei comparti A, B e C non sono ammessi nuovi portici ad eccezione di quelli indicati nel piano; tale limitazione non si applica lungo i fronti prospicienti via Circonvallazione.

## E) NORME DI EDIFICAZIONE

### Art. 21: Protezione dei muri lungo le carrà

La protezione dei muri lungo le carrà si attua mediante il mantenimento e il risanamento di quelli esistenti, la completazione di quelli che sono stati demoliti impropriamente, la costruzione di quelli nuovi a seconda delle esigenze o della scelta di edificazione di ogni singolo fondo la dove è indicato sul piano e generalmente dove si applica il concetto dell'edificazione "libera", non allineata lungo l'area pubblica.

### Art. 22: Carrà

Le carrà avranno una larghezza minima di 3.00 ml e massima di 4.00 ml ad eccezione di quelle segnalate sui piani.

I muri di altezza varianti tra i ml 2.25 e 3.50 potranno essere forati per una larghezza massima di ml. 3.00 per gli accessi veicolari di servizio, e di ml. 2.00 per passaggi pedonali.

Per la formazione di questi accessi non sono ammessi spacchi di tutta altezza del muro. L'inizio e la fine di una carrà dovrebbero essere contraddistinte da una cosiddetta "porta".

Questo vale anche per carrà secondarie che si immettono su queste principali.

I muri della carrà sui passaggi pubblici devono essere in pietra.

I casi particolari per muri che chiudono spazi privati il Municipio, sentito il parere della "Commissione Nucleo", può concedere deroghe nell'uso dei materiali.

La pavimentazione deve essere di materiale granitico.

### Art. 23: Allineamenti e distanze verso le carrà

L'edificazione può essere allineata lungo le carrà eliminando così il muro, sia dietro lo stesso.

In questo ultimo caso le nuove costruzioni dovranno distare almeno ml 4.5 dal muro delle carrà.

### Art. 24: Distanze tra edifici

Le distanze tra edifici all'interno dei comparti A e sottocomparti, B e C sono regolate dalle seguenti disposizioni:

- verso un edificio senza apertura: in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00
- verso un fondo non ancora edificato: in confine o a ml. 1.50 per pareti cieche o a ml 2.00 per pareti con aperture

Nel sottocomparto D2 viene applicata la distanza in vigore nella zona R4 del PR vigente.

#### Art. 25: Contiguità

La contiguità è auspicata in tutti i comparti del nucleo ed è obbligatoria dove è indicata nel piano.

#### Art. 26: Disposizioni determinanti le volumetrie

Per la progettazione e l'edificazione sono da tenere in considerazione le indicazioni risultanti nel piano "Regolamentazione degli interventi edilizi" a dipendenza della situazione di ogni intervento e dell'ubicazione di ogni mappale nel contesto del tessuto adiacente.

L'altezza massima per l'edificazione nei comparti A e sottocomparti B e C è di ml 11.00.

Valgono le eccezioni all'art. 16.

\* L'altezza massima concessa per il comparto D2 è di 219.55 m <sup>s</sup>/m (quota superiore di gronda).

In tutti i comparti le volumetrie massime sfruttabili sono regolamentate prescrivendo, come limite, un valore percentuale prefissato relativo alla cubatura ottenuta moltiplicando la superficie massima occupabile (1) per l'altezza massima consentita (2); la cubatura in questione (3); ottenuta dalla percentuale permessa per ogni singola zona, deve essere calcolata secondo la norma SIA 116.

Lungo Via Papio (sui due lati) e Via Circonvallazione i posteggi sotterranei sono esclusi dal computo delle volumetrie sfruttabili sopra indicate.

Nel rispetto delle presenti norme l'edificazione è pertanto possibile nei limiti conseguenti dalle disposizioni indicate nella tabella relativa all'art. 27.

---

\* modifica introdotta con la variante PR approvata il 06.06.2001

Art. 27: TABELLA DELLE DISPOSIZIONI PER OGNI SINGOLO SOTTOCOMPARTO

	Indice di occupazione (1)	Altezza edificio principale (2)	Altezza al colmo	Pendenza del tetto*		Volumetria sfruttabile (3)
				min.	max.	
A 1	70%	11.00 ml	13.50 ml	30%	40%	100%
A 2	70%	11.00 ml	13.50 ml	30%	40%	80%
A 3	40%	9.00 ml	10.50 ml	30%	40%	80%
B	50%	11.00 ml	13.50 ml	30%	40%	90%
C	50%	11.00 ml	13.50 ml	30%	40%	100%
D1 <sup>1</sup>						
D 2	60%	219.55 m <sup>s/m<sup>1</sup></sup>	---	---	---	90%
D 3	Aree riservate ad edifici d'interesse pubblico e soggette a valutazione caso per caso					
E						

\* con eccezioni per tetti in pioda

Art. 28<sup>2</sup>: Spazi liberi aperti all'uso pubblico

Gli spazi liberi di uso pubblico indicati nel piano concernono i mapp. 1876, 538 e 2624. La loro superficie è computabile ai fini dell'edificazione dei fondi secondo i parametri della zona a cui sono correlati.

Sono ammesse costruzioni sotterranee non sporgenti dal terreno, che dovranno tenere conto dell'uso pubblico in superficie.

F) DISPOSIZIONI FINALI

Sono abrogati i seguenti articoli:

- art. 39 NAPR,
- litt. e) dell'art. 45 NAPR

Adottato dal Consiglio comunale nella seduta del 21 marzo 1988

<sup>1</sup> modificati con la variante di PR approvata il 06.06.2001

<sup>2</sup> aggiunta dopo variante di poco conto approvata il 20.03.2007