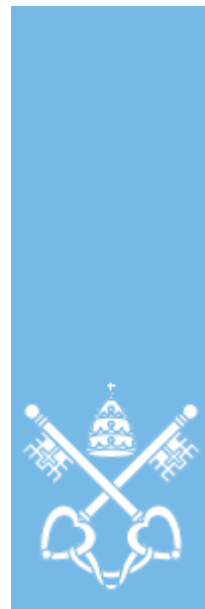


Piano regolatore di Ascona
Piano particolareggiato del nucleo (PPN)



VARIANTE

NORMA

(art. 32 zona del nucleo storico)

Documento per esame preliminare dipartimentale

Approvato dal Municipio con Ris.Mun. no. 2585 del 27 novembre 2020

Ascona, 11 novembre 2020

avv. Lorenzo Anastasi, consulente giuridico, Lugano
Peter Pisoni arch. dipl. ETH/SIA-NDS/ORL, Ascona
Stefano Wagner, pianificatore NDS-ETHZ, Lugano

Capo IV

ZONE EDIFICABILI

Art. 32

Zona del nucleo storico

A) COMPENSORIO / DESTINAZIONE / OBIETTIVI

1. Definizione, comprensorio, struttura

Il nucleo corrisponde all'abitato originale, nel quale si identifica l'idea del "borgo". Esso coincide con il centro abitativo, lavorativo ed aggregativo del Comune.

La zona del nucleo è strutturata in 6 comparti con struttura e caratteristiche funzionali proprie, disciplinati da specifiche schede.

Il nucleo storico è zona pedonale.

2. Destinazione

La zona del nucleo è destinata all'abitazione ed alle attività lavorative (commerciali e di servizio) non moleste o poco moleste (art. 3 bis NAPR), compatibili con la funzione residenziale, con la vocazione turistica di Ascona e con le caratteristiche specifiche del singolo comparto definite dalla relativa scheda.

Sono escluse superfici di vendita superiori a 250 mq per piano nei comparti A, B e C.

L'esercizio della prostituzione (locali erotici e appartamenti) è vietato.

Grado di sensibilità II e III.

3. Obiettivi e principi generali

Gli obiettivi della pianificazione della zona del nucleo sono:

- la conservazione e la valorizzazione dell'area pubblica;
- la conservazione, il ricupero e la valorizzazione della sostanza edilizia originale degna di tutela;
- la riqualifica della sostanza edilizia priva di particolare pregio;
- l'edificazione ordinata ed armoniosa delle aree edificabili;
- la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi pubblici e privati;
- la pedonalizzazione del nucleo;

B) DISPOSIZIONI EDILIZIE

1. Categorie degli edifici e modalità d'intervento

¹ Gli edifici della zona del nucleo sono classificati nelle seguenti categorie:

- beni culturali protetti
- edifici da conservare
- edifici strutturanti
- edifici comuni
- edifici da riqualificare

² Beni culturali protetti

Si tratta di edifici e di altri manufatti, di interesse cantonale o locale, formalmente assoggettati ai vincoli di protezione previsti dalla LBC.

Sui beni culturali protetti e all'interno del perimetro di rispetto sono di principio ammessi soltanto interventi di restauro e di valorizzazione, che rientrano nelle finalità di protezione indicate dalla scheda del singolo oggetto.

Alla procedura sono applicabili gli art. 24 e 25 LBC.

³ Edifici da conservare

Si tratta di edifici, parti di edificio e manufatti originali, di valore storico, architettonico, culturale od artistico o contenenti elementi di pregio, che devono essere conservati nei loro tratti essenziali e caratteristici.

Sono ammessi interventi di recupero della sostanza edilizia originaria ed interventi di riattamento, nella misura in cui sono volti a conservarne o ad adeguarne l'uso e la funzionalità.

La struttura interna e la morfologia esterna devono di principio essere mantenute. Piccole modifiche della volumetria e dell'aspetto esterno sono ammesse a condizione che siano dettate da esigenze funzionali e non alterino le caratteristiche morfologiche principali e gli elementi architettonici di pregio dell'edificio.

La demolizione è di principio esclusa.

⁴ Edifici strutturanti

Si tratta di edifici privi di valore intrinseco e di pregi specifici, ma importanti in quanto elementi costitutivi di un particolare insieme di edifici, meritevole di protezione poiché definisce la struttura e l'aspetto caratteristico del circostante comparto del nucleo.

Oltre agli interventi di riattamento e di recupero sono ammessi interventi che modificano la struttura interna e la morfologia esterna.

Modifiche della volumetria e dell'aspetto esterno sono ammesse nella misura in cui vengano salvaguardate l'identità e la funzione dell'edificio quale elemento costitutivo della struttura del nucleo a condizione che siano riconducibili alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici originali del nucleo.

La demolizione è eccezionalmente ammessa a condizione che sia garantita l'immediata ricostruzione di un edificio che riprenda la funzione di elemento costitutivo del particolare insieme, rientri nella volumetria dell'edificio demolito con le modifiche che sarebbero state ammissibili e si adegui alle caratteristiche architettoniche degli edifici originali del nucleo.

⁵ Edifici comuni

Si tratta di edifici privi di particolari qualità, che non concorrono a definire l'immagine d'insieme del nucleo.

Possono essere oggetto di interventi di conservazione, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, demolizione e nuova costruzione nei limiti delle prescrizioni del comparto di situazione, secondo criteri architettonici sobri, che li pongano in un rapporto ordinato ed armonioso con gli spazi liberi e con il tessuto edificato circostanti.

⁶ Edifici da riqualificare

Si tratta di edifici o di parti di edificio prive di qualsiasi pregio, che si inseriscono in modo inadeguato nel tessuto del nucleo e ne squalificano l'immagine.

Per principio, possono essere conservati.

Interventi eccedenti la normale manutenzione sono ammessi soltanto se sono abbinati ad una sufficiente riqualifica dell'edificio, attraverso una riduzione dei momenti di contrasto

secondo criteri architettonici sobri, che si riallacciano, senza produrre falsi storici, alla tipologia e alla morfologia degli edifici originali del nucleo.

La demolizione è ammessa a condizione che sia seguita da nuova costruzione, nei limiti delle prescrizioni del comparto di situazione, secondo criteri architettonici sobri, che si ponga in un rapporto ordinato ed armonioso con il tessuto edificato circostante, a meno che lo spazio lasciato libero sia convenientemente sistemato e non sia percepibile come un vuoto pregiudizievole per l'immagine del tessuto edificato circostante.

2. Facciate da conservare

¹ Per principio, le facciate da conservare non possono essere modificate. Devono essere mantenute le strutture costruttive originali, il taglio e le proporzioni delle aperture, le campiture delle finestre, le quote dei colmi e delle gronde, come pure i rapporti di quota fra edifici contigui, i materiali e i colori originali.

² Le facciate del fronte-lago del nucleo sono tutelate nel loro insieme. Sono in particolare da conservare l'impianto, il gioco dei singoli volumi e delle altezze degli edifici alla gronda, l'andamento irregolare e spezzato lungo tutto il suo sviluppo.

³ Il disegno delle facciate, in particolare a livello del piano terreno, può essere oggetto di riordino, coerentemente con quello dei piani superiori al fine di eliminare interventi inadeguati e ristrutturazioni poco rigorose.

⁴ Singole parti di edifici, in particolare finestre o vetrine, possono essere modificate al fine di ricondurle al disegno originale della facciata.

⁵ Tende, ombrelloni, impianti pubblicitari ed altri manufatti o installazioni accessorie (banca-relle, distributori automatici e simili) sono ammesse soltanto a pianterreno, a condizione che per forma, colore e dimensioni si inseriscano in modo ordinato ed armonioso nel disegno della facciata. Avancorpi (gazebo, jardins d'hiver e simili) non sono ammessi.

3. Spazi liberi

¹ Gli spazi liberi (cortili, orti e giardini) indicati come tali nel piano devono per principio essere conservati nella loro compiutezza, nella loro articolazione per rapporto al tessuto edificato, nella loro relazione con facciate pregevoli e nella loro funzione di stacco verso l'edificazione.

² La loro superficie è computabile ai fini dell'edificazione dei fondi secondo i parametri della zona in cui sono ubicati. Elementi estranei e di disturbo devono essere eliminati. La copertura degli spazi liberi e dei cortili è per principio vietata. Sono ammesse costruzioni sotterranee non sporgenti dal terreno, che dovranno continuare ad assicurare l'eventuale uso pubblico in superficie.

³ Gli spazi liberi ad uso pubblico (mapp. 1876, 538, 2624) sono indicati nel piano.

⁴ Nella zona del nucleo non sono applicabili le prescrizioni delle NAPR sulle aree di svago (art. 2.4) e sulle aree verdi minime (art. 27).

4. Tipologia degli edifici / tetti / coperture / colore

¹ L'edificio caratteristico del nucleo si articola, di regola, su tre piani abitabili (piano terreno + 2 piani abitabili), sovrastati da un elemento finale (sottotetto).

Le parti piene delle facciate devono prevalere sulle aperture. Lo sviluppo verticale delle aperture deve prevalere su quello orizzontale. Resta riservata la formazione di vetrine a pianterreno sulle facciate rivolte verso l'area pubblica o privata aperta al pubblico, rispettivamente di loggiati ai piani superiori.

Sul fronte delle piazze, delle vie, dei vicoli e delle carrà dei comparti A e C deve predominare l'edificazione compatta e in contiguità. Le facciate dei singoli edifici prospicienti all'area pubblica non devono di principio superare la lunghezza di 20 metri.

² Nei comparti A e C la copertura degli edifici deve essere costituita da tetti a due o più falde, in tegole rosse o brune, con una pendenza variabile da un minimo di 35% ed un massimo del 50%. I tetti in pioda esistenti devono essere mantenuti. Tetti piani e terrazze di copertura praticabili sono ammessi soltanto per corpi di dimensioni ridotte, aggregati ad edifici più alti.

³ La formazione di squarci nelle falde dei tetti è vietata. Lucernari e abbaini sono ammessi se di forma e materiali confacenti e se contenuti per numero e proporzione (sviluppo orizzontale massimo complessivo: $\frac{1}{4}$ della lunghezza della facciata).

⁴ I colori delle facciate e degli infissi dei singoli edifici devono formare un'adeguata composizione cromatica d'insieme con quelli degli altri edifici della zona del nucleo.

5. Indice di occupazione

¹ L'indice di occupazione (i.o.) è fissato dalle schede dei singoli comparti.

² Trasferimenti di superficie edificabile sono ammessi soltanto tra fondi confinanti. Il trasferimento a catena non è ammesso.

6. Altezza degli edifici / altezza dei locali

¹ L'altezza massima degli edifici è fissata dalle schede dei singoli comparti.

² Nel caso di edifici contigui situati nei comparti A e C, le gronde e i colmi dei tetti devono presentare un'adeguata alternanza delle quote.

³ L'altezza minima dei locali (altezza-luce dei piani abitabili) per nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici è di m 2.60. Nel caso di ristrutturazioni, il Municipio può concedere deroghe al fine di salvaguardare le aperture delle facciate.

7. Distanze / contiguità

¹ Le linee di costruzione (allineamenti) e le linee di arretramento indicate nel piano sono obbligatorie per tutte le edificazioni (principali e accessorie) fuori terra.

² La contiguità è obbligatoria per una profondità di 8 m dove indicato nel piano. Può essere imperfetta (parziale) in particolare ove occorra assicurare l'alternanza delle quote dei tetti.

³ Distanza dall'area pubblica

In mancanza di linee di costruzione o di linee di arretramento, nuovi edifici principali o accessori devono rispettare le seguenti distanze dall'area pubblica:

- a confine con l'area pubblica o ad almeno m 4.00.
- in presenza di muri delle carrà protetti: ad almeno m 4.50 dal muro.
- in presenza di muri delle carrà non protetti: in sostituzione del muro, a confine con l'area pubblica, oppure ad almeno m 4.50 dal muro.

⁴ Distanze minime tra edifici (principali e accessori)

- nei comparti A e C:
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
 - verso un edificio con aperture: m 4.00;

La distanza tra edifici non si applica, nella misura in cui gli edifici sono separati da area pubblica,

- nei comparti B e D:
 - alla distanza pari alla somma delle distanze da confine prescritte dall'art. 6 cpv. 2 NAPR o in contiguità.

⁵ Distanze minime dal confine

- nei comparti A e C:
 - a confine o a m 1.50 dal confine per facciate prive di aperture, a m 2.00 dal confine per facciate con aperture;

- nei comparti B e D:
secondo l'art. 6 cpv. 2 n. 1 NAPR.

⁶ Distanza per costruzioni sotterranee

secondo l'art. 6 cpv. 2 n. 1 NAPR.

⁷ Isolazione termica

Il Municipio può negare il permesso per l'isolazione termica esterna degli edifici per motivi estetici o di occupazione dell'area pubblica.

8. Demolizioni

Demolizioni sono ammesse soltanto nei limiti delle precedenti norme. Il Municipio può chiedere adeguate garanzie per la ricostruzione.

9. Area pedonale / posteggi

¹ Nella zona del nucleo definita dal piano dell'area pedonale vale il divieto generale di circolazione veicolare. Per principio, i percorsi interni al nucleo non sono accessibili ai veicoli.

² Il Municipio stabilisce mediante ordinanza le necessarie eccezioni a favore dei residenti e delle attività lavorative presenti nel nucleo o dei fondi raggiungibili soltanto attraverso il nucleo.

³ Nuovi posteggi sono di principio esclusi in tutta la zona pedonalizzata del nucleo. Sono ammessi soltanto sui fondi accessibili da strade aperte alla circolazione veicolare (in particolare, via Circonvallazione, parzialmente via Collegio, via B. Papio, piazzale Posta, viale Monte Verità, via Collina, via San Michele, e via Rondonico).

I posteggi esistenti, censiti dall'inventario, possono essere mantenuti.

⁴ Posteggi sotterranei sono ammessi soltanto se l'imbocco si situa all'esterno del perimetro pedonalizzato e l'accesso è interamente sotterraneo.

10. Muri delle carrà

I muri delle carrà sono protetti come beni culturali laddove indicato dal piano.

I proprietari devono conservarli e mantenerli. Manomissioni gravi ed evidenti devono essere rimosse.

L'altezza dei muri può variare da 2.30 a 3.50 m; sono ammessi varchi larghi al massimo m 3.00 se il fondo è liberamente accessibile con veicoli, altrimenti di m 2.00 per passaggi pedonali.

11. Portici

Sono ammessi soltanto i portici obbligatori indicati nel piano, che devono essere mantenuti liberi al passaggio pubblico.

12. Manufatti, strutture, insegne e tende da sole sporgenti sull'area pubblica

¹ Manufatti, insegne, impianti pubblicitari, tende da sole e altre strutture applicate alle facciate degli edifici, che sporgono sull'area pubblica o sono visibili dall'area pubblica sono soggetti a licenza edilizia e ad autorizzazione per occupazione dell'area pubblica (art. 74 del regolamento comunale del 22 febbraio 2010).

² Impianti pubblicitari (figure, scritte, vetrine, tavole, volumi, colonne, o altri elementi, anche mobili, destinati alla pubblicità) sono ammessi solo se vincolati all'attività esercitata nell'edificio. Insegne e altri impianti pubblicitari estranei all'attività esercitata nell'edificio sono per principio esclusi.

L'insegna deve essere integrata in modo discreto e misurato, per dimensioni forma, materiali ed illuminazione, nella composizione architettonica dell'edificio; deve rispettare il suo intorno e non arrecare disturbo all'immagine del nucleo.

Di regola, è ammessa una sola insegna per facciata; più insegne esigono l'elaborazione di un concetto grafico d'insieme. Il Municipio può imporre a spese dei proprietari un concetto grafico vincolante.

Le scritte devono essere in lingua italiana; altre lingue sono ammesse solo se abbinate a quelle in lingua italiana. È ammesso l'uso di termini stranieri d'uso corrente.

³ Tende da sole sporgenti sul suolo pubblico devono essere avvolgibili, retrattili o ribaltabili, limitate all'ingombro minimo; devono inoltre integrarsi convenientemente per forma, dimensioni e colori nella composizione architettonica delle facciate e non arrecare disturbo all'immagine del nucleo. Sono vietate strutture fisse o di carattere stagionale come gazebo, jardins d'hiver e simili.

Le tende da sole sporgenti su suolo pubblico non soggiacciono alle distanze da confine o tra edifici.

13. Corpi tecnici emergenti o sporgenti dall'edificio

¹ Canne fumarie, impianti di ventilazione e di climatizzazione, locali macchine ed attrezzature analoghe sono da installare entro il profilo dell'edificio. Quelli sporgenti per esigenze di natura tecnica, devono limitarsi all'ingombro minimo indispensabile e integrarsi convenientemente nella composizione architettonica dell'edificio principale.

² La posa di pannelli solari sui tetti degli edifici del nucleo soggiace a licenza edilizia. Sui tetti a falde degli edifici non protetti come beni culturali dei comparti A, C ed E del nucleo, la posa di pannelli solari deve essere limitata nella misura massima ammissibile al fine di salvaguardare la loro funzione di "quinta facciata". Per gli edifici dichiarati beni culturali protetti del nucleo fa invece stato l'art. 18a cpv. 3, seconda frase LPT. I pannelli solari sui tetti a falde devono inserirsi in maniera ordinata ed armoniosa nel contesto paesaggistico del nucleo. Essi devono in particolare:

- Risultare complanari alla falda del tetto, nella quale devono integrarsi in modo da ridurre la sporgenza nella misura massima esigibile secondo lo stato più aggiornato della tecnica;
- Formare un insieme regolare e compatto, convenientemente rapportato al disegno, al colore ed alle dimensioni della falda, che deve rimanere visibile in misura adeguata tutt'attorno all'area dei pannelli; le tubazioni e i raccordi devono essere completamente occultati nel tetto;
- Presentare il più basso grado di riflessione esigibile secondo lo stato più aggiornato della tecnica.

³ Su edifici plurifamiliari è ammessa al massimo un'antenna parabolica (couterenza).

⁴ I corpi tecnici sono autorizzati soltanto nella misura in cui sono indicati con chiarezza nella domanda di costruzione.

Comparto A

Descrizione	<ul style="list-style-type: none">• Parte originale ed antica del borgo• Superficie: 60'000 mq
Funzione	<ul style="list-style-type: none">• Il comparto A è destinato all'abitazione, alle attività lavorative, alle attività di servizio ed alle attività di promozione del turismo.• Sono ammesse soltanto attività non moleste o poco moleste in quanto compatibili con la funzione residenziale e di promozione del turismo.• L'esercizio della prostituzione non è ammesso.
Interventi ammissibili	<ul style="list-style-type: none">• Secondo la categoria di appartenenza del singolo edificio• Sostanza non tutelata (edifici comuni) immediatamente connessa a edifici protetti: gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'impianto originale del nucleo.• Su fondi inedificati: nuove costruzioni
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none">• Indice di occupazione (i.o.): 70% delle superfici dei fondi libere o liberate da costruzioni. Le costruzioni esistenti non soggiacciono all'i.o. fintanto che non sono oggetto di ampliamenti orizzontali.• Altezza massima: m 11.00• Distanze: cfr. art. 32 cap. B cifra 7
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• A falde
GdS	<ul style="list-style-type: none">• III

Comparto B

Descrizione	<ul style="list-style-type: none">• Residuo della primitiva campagna ad est del borgo antico• Superficie: 20'000 mq
	<ul style="list-style-type: none">•
Funzione	<ul style="list-style-type: none">• Il comparto B è destinato prevalentemente (almeno 60% della SUL) all'abitazione. Attività commerciali e di servizio sono ammesse nella misura in cui la quota di SUL abitativa minima è raggiunta e se risultano compatibili con la funzione residenziale.• Sono ammesse soltanto attività non moleste.• L'esercizio della prostituzione non è ammesso.
Interventi ammissibili	<ul style="list-style-type: none">• Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni, cambiamenti della destinazione d'uso, demolizioni.
	<ul style="list-style-type: none">•
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none">• Indice di occupazione (i.o.): 50%• Altezza massima: m 11.00• Distanze: cfr. art. 32 cap. B cifra 7
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• Di principio a falde.• Tetti piani sono ammessi come terrazze di attici, che non sono computati sull'altezza dell'edificio se sono compresi nell'ingombro di un ipotetico tetto a falde inclinate con una pendenza del 35%, insistenti sul parapetto, computabile sull'altezza, che deve essere allineato sulle facciate sottostanti.
	<ul style="list-style-type: none">•
GdS	<ul style="list-style-type: none">• II

Comparto C

Descrizione	<ul style="list-style-type: none">• Area residenziale adiacente al borgo antico.• Superficie: 11'000 mq
Funzione	<ul style="list-style-type: none">• Il comparto C è destinato all'abitazione, alle attività commerciali, alle attività di servizio, incluse le attività di promozione del turismo.• Sono ammesse soltanto attività non moleste o poco moleste in quanto compatibili con la funzione residenziale e di promozione del turismo.• L'esercizio della prostituzione non è ammesso.
Interventi ammissibili	<ul style="list-style-type: none">• Il piano delle zone definisce i perimetri e le superfici all'interno delle quali è ammessa l'edificazione. L'area compresa fra questi perimetri è computabile come superficie edificabile, ma non è costruibile e deve essere conservata come giardino.• Il numero (2), la larghezza minima (m 4.50) e l'altezza minima (m 6.00) dei canali di vista sono vincolanti; la posizione è vincolante con un margine di \pm m 1.00. Verso l'area pubblica possono essere chiusi con cancelli ad una o due ante, alti al massimo m 2.50, pieni semmai sino all'altezza di m 1.00 e ad inferriata (rapporto pieno/vuoto 1:10) per la parte rimanente.
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none">• Indice di occupazione (i.o.): 50%• Altezza massima: m 11.00• Distanze: cfr. art. 32 cap. B cifra 7
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• A falde
GdS	<ul style="list-style-type: none">• III

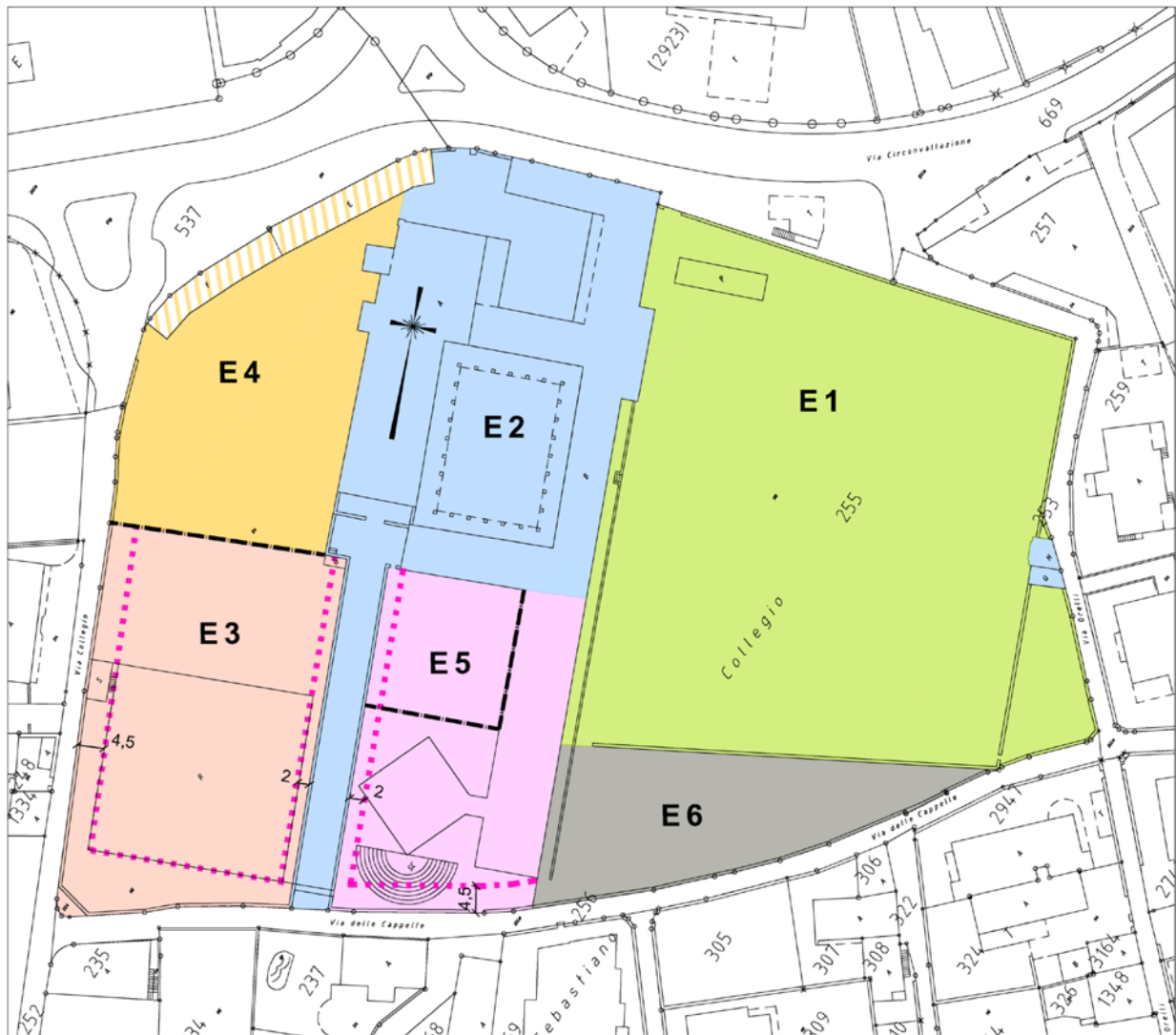
Comparto D

Descrizione	<ul style="list-style-type: none">• Zona di transizione verso le nuove aree urbanizzate.• Superficie: 17'000 mq
Funzione	<ul style="list-style-type: none">• Il sottocomparto D1 è destinato prevalentemente alle attività commerciali, alle attività di servizio ed alle attività di promozione del turismo. È ammessa anche l'abitazione.• Il sottocomparto D2 è riservato a edifici di interesse pubblico, secondo destinazione indicata nel piano delle zone generale EAP.• Sono ammesse soltanto attività non moleste o poco moleste in quanto compatibili con la funzione residenziale delle zone circostanti.• L'esercizio della prostituzione non è ammesso.
Interventi ammissibili	Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, trasformazioni, cambiamenti della destinazione d'uso, demolizioni.
Parametri edilizi	Sottocomparto D1: <ul style="list-style-type: none">• i.o. 60%• Altezza massima degli edifici: quota superiore gronda 219.80 m/sm Sottocomparto D2: <ul style="list-style-type: none">• Linee di costruzione e portici dove indicati nel piano.• Altezza massima degli edifici:<ul style="list-style-type: none">◦ 13.00 m sul mapp. 1757 (autosilo)◦ quota superiore alla gronda 219.80 m/sm sul mapp. 251 (polizia)
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• Di principio a falde.• Tetti piani sono ammessi come terrazze di attici, che non sono computati sull'altezza dell'edificio se sono compresi nell'ingombro di un ipotetico tetto a falde inclinate con una pendenza del 35% insistenti sul parapetto, computabile sull'altezza, che deve essere allineato sulle facciate sottostanti.
GdS	<ul style="list-style-type: none">• III

Comparto E

Definizione	<ul style="list-style-type: none">• Chiesa di S. Maria della Misericordia e Collegio Papio, insieme di edifici di pubblico interesse sia per l'importanza architettonica e artistica (monumento nazionale), sia per la sua destinazione (edificio di culto e scuola privata);• Superficie: 17'000 mq
Funzione	Il comparto E è destinato al culto (chiesa), all'educazione, all'insegnamento ed all'esercizio di attività didattiche e culturali.
Beni culturali	<ul style="list-style-type: none">• Chiesa di S. Maria della Misericordia e Collegio Papio (edifici formanti il chiostro, ala nord, esclusi ala sud, edificio a forma di cubo, palestra e mensa)• Muro di cinta perimetrale
Interventi ammissibili	<ul style="list-style-type: none">• <u>Sottocomparto E1</u> (orto-giardino):<ul style="list-style-type: none">- non è edificabile.• <u>Sottocomparto E2</u> (chiesa e viale alberato, edifici formanti il chiostro, ala nord, edificio affacciato su via Circonvallazione):<ul style="list-style-type: none">- sono ammessi soltanto interventi minori che non alterano in misura apprezzabile la sostanza edilizia esistente.• <u>Sottocomparto E3</u> (palestra):<ul style="list-style-type: none">- l'edificazione fuori terra è ammessa soltanto all'interno del perimetro definito dal piano del comparto; altezza massima degli edifici: m 206.25 m s/m.• <u>Sottocomparto E4</u> (cortile esterno, posteggio):<ul style="list-style-type: none">- è ammessa la costruzione di un posteggio sotterraneo a condizione che la copertura sia convenientemente arredata e non sia utilizzata come posteggio di superficie,- all'interno dell'area tratteggiata, al posto della tettoia e del muro perimetrale, è inoltre ammessa la costruzione di un edificio di due piani, quale prolungamento dell'edificio esistente (convitto femminile).• <u>Sottocomparto E5</u> (ala sudovest, cubo su pilastri):<ul style="list-style-type: none">- sono ammessi la demolizione dell'edificio a forma di cubo e l'ampliamento orizzontale della nuova ala all'interno del perimetro definito dal piano; altezza massima degli edifici: altezza alla gronda della nuova ala.• <u>Sottocomparto E6</u> (mensa):<ul style="list-style-type: none">- sono ammessi soltanto interventi minori che non alterano in misura apprezzabile la sostanza edilizia esistente. <p>Domande di costruzione per nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere corredate da rendering che documentino in dettaglio l'intervento proposto ed il suo rapporto con le costruzioni e gli spazi liberi circostanti.</p>
GdS	<ul style="list-style-type: none">• II

Comparto E (Collegio Papio) - Sottocomparti



- ◆◆◆ arretramento dai muri protetti
- limite di ingombro dell'edificazione

Comparto F

Definizione	
Elementi da conservare	<ul style="list-style-type: none">• Filare di platani• Pavimentazione pregiata (lastricato in granito e selciato in porfido)• Gli antichi porticcioli San Pietro, Carcani e Torre
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">• Per principio, l'area pubblica non è edificabile; sono ammesse sistemazioni di riordino della riva e delle aree destinate a manifestazioni.• Utilizzazioni commerciali della piazza a lago sono ammesse soltanto nei limiti stabiliti dal Municipio mediante ordinanza o decisioni concrete ed individuali.• Il mapp. 352 (parco) non è edificabile; l'esercizio della ristorazione esistente può essere mantenuto.• Posteggio al mapp. 359, posti-auto indicativi: 150• Porti: posti barca (inclusi quelli esistenti) indicativi: 180
	<ul style="list-style-type: none">•
GdS	<ul style="list-style-type: none">• III

C) COMMISSIONE, DOMANDE DI COSTRUZIONE

1 Commissione nucleo

Il Municipio designa la "Commissione Nucleo" con il compito di:

- a) fornire ai privati la consulenza necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi,
- b) esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati,
- c) fornire consulenza al Municipio in merito ad ogni aggiornamento o modifica del piano.

La commissione è composta da due membri del Municipio e da tre consulenti esterni. Della commissione devono far parte almeno due architetti, diplomati presso un politecnico federale o in possesso di titolo equivalente, e un giurista con esperienza in materia di pianificazione ed edilizia.

Il Municipio stabilisce mediante ordinanza la remunerazione dei consulenti esterni della commissione.

2 Contenuto delle domande di costruzione

Nelle domande di costruzione gli elaborati usuali prescritti dalla LE e dal RLE devono essere accompagnati da:

- rilievo completo georeferenziato della situazione esistente, inclusa una documentazione fotografica dell'oggetto e delle adiacenze;
- rappresentazione georeferenziata della nuova situazione nel contesto circostante;
- nel caso di interventi parziali o a tappe, una indicazione d'assieme della soluzione finale.

Il Municipio può esigere ulteriori documentazioni (p. es. modello, rendering) per una migliore comprensione del progetto.