

Piano Regolatore di Ascona

Piano particolareggiato del nucleo
(PPN)

VARIANTE

Piano di indirizzo

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Documento per esame preliminare dipartimentale

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

Ascona, 11 novembre 2020

SOMMARIO

<u>Introduzione</u>	3
<u>1. IL QUADRO PIANIFICATORIO</u>	4
<u>2. LA LETTURA DELL'INSEDIAMENTO</u>	5
2.1 la struttura cresciuta	5
2.2 gli edifici	10
2.3 altri manufatti	11
2.4 destinazione	11
<u>3. LE SCELTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</u>	12
3.1 la delimitazione del nucleo nel PR, i comparti	12
3.2 la salvaguardia del nucleo, l'istituzione dei beni culturali	14
3.2.1 la tutela dell'insediamento originale	
3.2.2 la tutela degli edifici / le assegnazioni	
3.2.3 la tutela di altri manufatti	
3.3 promozione, densificazione	30
<u>4. LA VARIANTE DI PR</u>	31
4.1 Il sistema viario interno del nucleo	31
4.2 La zona nucleo, i comparti	31
4.3 Gli edifici, gli spazi liberi	36
4.4 Altri manufatti	42
4.5 Misure diverse	42
<u>5. L'IMPIANTO NORMATIVO</u>	44
<u>6. CONSEGUENZE FINANZIARIE DELLA PIANIFICAZIONE</u>	53
<u>7. PROCEDURA</u>	54

INTRODUZIONE

Nella decisione di approvazione del piano regolatore del Comune di Ascona del 17.06.2015 il Consiglio di Stato (C.d.S.) non aveva approvato ampia parte del piano particolareggiato del nucleo (PPN) poiché riteneva che quanto adottato dal Consiglio Comunale (C.C.) nel 2012 fosse impostato più sulla trasformazione del tessuto edilizio che non sulla sua conservazione e valorizzazione e quindi la premessa per un "*netto peggioramento*", che avrebbe consentito una "*disinvolta distruzione del tessuto storico originale*". Approvandone unicamente alcuni ritocchi, il Governo aveva perciò rimesso in vigore gran parte del PPN del 1989 (in seguito denominato PPN '89-2015), invitando il Comune a elaborare una variante *basata su una rilettura in senso conservativo*.

Il Municipio aveva ricorso contro questa decisione, ma si era dichiarato disposto a affrontare nuovamente il tema in modo costruttivo assieme ai servizi cantonali e assecondare il mutato clima generale nei riguardi dei nuclei storici - in modo particolare la tematica dei beni culturali (b.c.).

Un progetto di variante del 27.03.2017 era stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (D.T.). Dalle valutazioni dei servizi cantonali sono risultate osservazioni e interrogativi illustrati al Municipio e che richiedevano approfondimenti e giustificazioni tali da permettere *una valutazione tecnica positiva* (v. promemoria D.T. del 04.04.2018, allegato).

La presente variante costituisce l'aggiornamento e conclusione del progetto del 27.03.2017 che ora viene sottoposto al D.T. per esame preliminare. Essa include le risposte e esplicitazioni alle osservazioni formulate dai servizi cantonali.

1. IL QUADRO PIANIFICATORIO
La situazione in vigore a tutt'oggi, gli obiettivi della variante

I contenuti principali del piano particolareggiato (definizione, struttura in comparti, destinazione, contenibilità e sistema viario pedonalizzato con posteggi pubblici ai bordi) sono consolidati e non oggetto di discussione.

Il C.d.S. lamenta invece una insufficiente considerazione della *realtà monumentale* del tessuto storico e architettonico, per cui sollecita il Comune a elaborare una variante in cui risulti *un'impostazione normativa più conservativa*.

Il presente aggiornamento ha quindi principalmente per tema la riconsiderazione del PPN con sguardo sulle attuali esigenze di protezione ambientale: esso si confronterà in particolare con le raccomandazioni dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) - che classifica Ascona come insediamento di importanza nazionale - richiamata soprattutto la "sentenza Rüti" del 01.04.2009, oppure con le disposizioni della Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali.

Questo approfondimento presuppone perciò una circostanziata lettura dell'insediamento.

2. LA LETTURA DELL'INSEDIAMENTO

Un nucleo non è solo la somma di edifici: è un organismo che possiede in primo luogo una configurazione di assieme, una struttura, degli spazi liberi che lo articolano: come dice l'ISOS, *l'insediamento nel suo insieme è qualcosa di diverso e di più della somma delle sue parti.*

Prima di focalizzare le singole componenti - ciò che impedirebbe di percepire la dimensione completa - occorre perciò che l'analisi territoriale colga l'immagine d'assieme.

2.1. la struttura cresciuta

Il Municipio ha voluto dapprima accertare quale sia il nucleo "tradizionale", cioè **l'impianto urbanistico originale** a cui riferirsi.

L'insediamento nasce e si sviluppa¹ - come sovente - lungo l'unica via di comunicazione ai piedi del rilievo collinare, l'attuale via Borgo. Con il ritiro del lago nel 13° secolo si apre un nuovo tracciato lungo il quale prende forma un secondo insediamento sulla riva - i "castelli" dei Carcani, dei Duno, dei Ghiriglioni. Si costituisce così un assetto a due rami sarà durevole per molti anni. Tale assetto viene decisamente ridisegnato nel '600 con l'insediamento dell'impianto del Collegio Papio nell'ampio retroterra di orti e giardini.

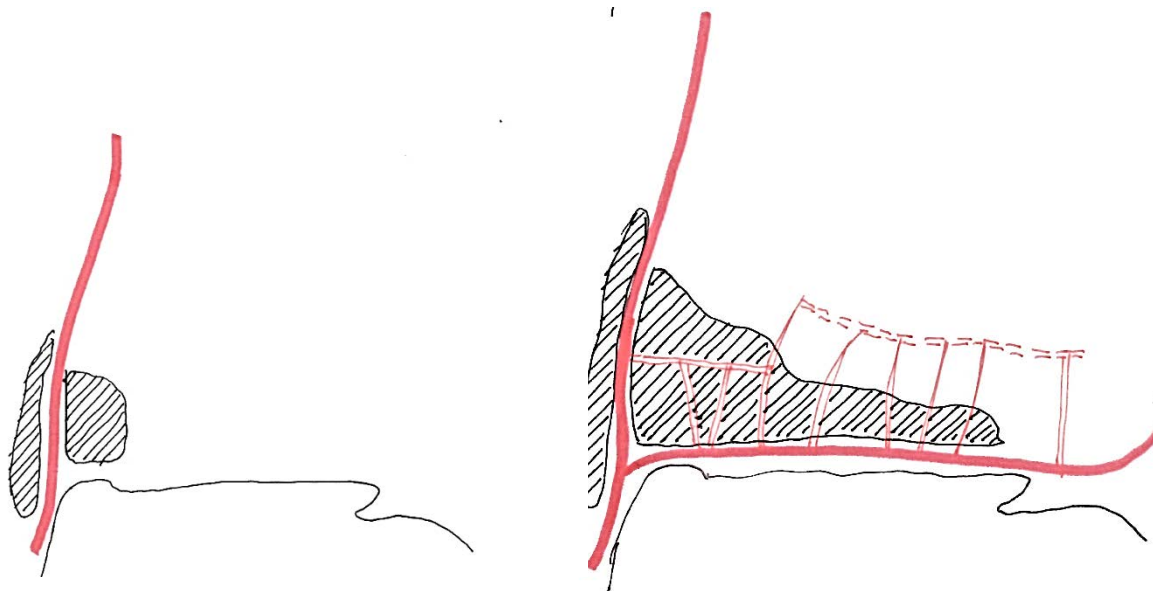
Verso la fine del 19° secolo la riva del lago assume la sua forma definitiva con l'innalzamento della quota e la posa dei platani, e si trasforma nella "piazza" che conosciamo. Infine, a metà anni '40 del 20° secolo, il nuovo tracciato di Viale Papio e le opere di circonvallazione chiuderanno il perimetro del nucleo.

Interessante è individuare la regola della crescita dell'agglomerato.

Partendo dalle due antiche direttrici, perpendicolari fra di loro, con il tempo si dirama nel retroterra un reticolo viario, che assicura soprattutto la comunicazione verso il lago, le *incisioni dei vicoli trasversali alla riva*, individuate anche dall'ISOS. Sono le "Carrà" delimitate da muri, che

¹ v. allegato: "schizzo dello sviluppo del borgo"

suddividono l'area dei campi in "orti" in un disegno quasi ortogonale. Attorno al 1600 convergeranno su via delle Cappelle - una "strada di servizio" parallela alla riva, che protegge dalla fastidiosa invernata.



L'insediamento cresce ora seguendo questo schema, con gli edifici che vanno a sistemarsi uno accanto all'altro **sul ciglio della via**, sostituendosi ai muri. Nascono così lotti e cortili sul reticolo precedentemente tracciato: è la regola che governa la crescita dell'agglomerato.

Questo principio regge fino attorno a metà dell'800 quando l'espansione si arresta; da quel momento il nucleo si addensa con innalzamento degli edifici (il fronte edificato del lungolago viene generalmente sopraelevato negli ultimi anni del 19° secolo). L'assetto così raggiunto resisterà molti anni: è l'impianto urbanistico originale che si cercava, descritto dal piano catastale del 1861, qui riprodotto.

Gli sviluppi del 20° secolo non rispetteranno più lo schema iniziale. A partire dai primi anni '30 e soprattutto negli anni '50/'70 inizia l'occupazione disordinata della "campagna", l'area che si trova oltre il limite del nucleo "antico".

I nuovi edifici si sistemano all'interno degli orti (questa volta **dietro ai muri** e non più sul ciglio delle

carrà) ciò che produce un carattere insediativo visibilmente diverso da quello originale.

Ciò che oggi ci viene consegnato è un tessuto differenziato per tipologia, densità e utilizzazione:

- edificazione di tipo urbano (la städtische Bauweise) nella parte del borgo "antico";
- edificazione aperta nell'area dei vecchi orti e giardini, a minore densità (ländliche Bauweise) con edifici a sé stanti, esclusivamente abitativi.

Risultano così percepibili due ambienti contigui diversi, il cui spartiacque è il perimetro del catasto del 1861.

Da questa lettura emergono alcuni tratti essenziali che saranno ripresi nel progetto di PPN.

- il principio insediativo consistente nell'indissolubile connessione tra il tessuto compatto e il sistema viario del vecchio nucleo, cresciuti assieme, caratterizzata dall'edificazione sul ciglio della via e dalle carrà cinte da muri. È l'impianto che nel PP merita la maggiore attenzione ed è anche la parte oggi meglio conservata.

- la rilevanza degli "insiemi", quale accostamento organico di diverse unità; i principali sono l'edificazione sui lati di via Borgo, oppure il fronte edificato del lungolago la cui forma "pittoresca" costituisce oggi la famosa Sky-line.

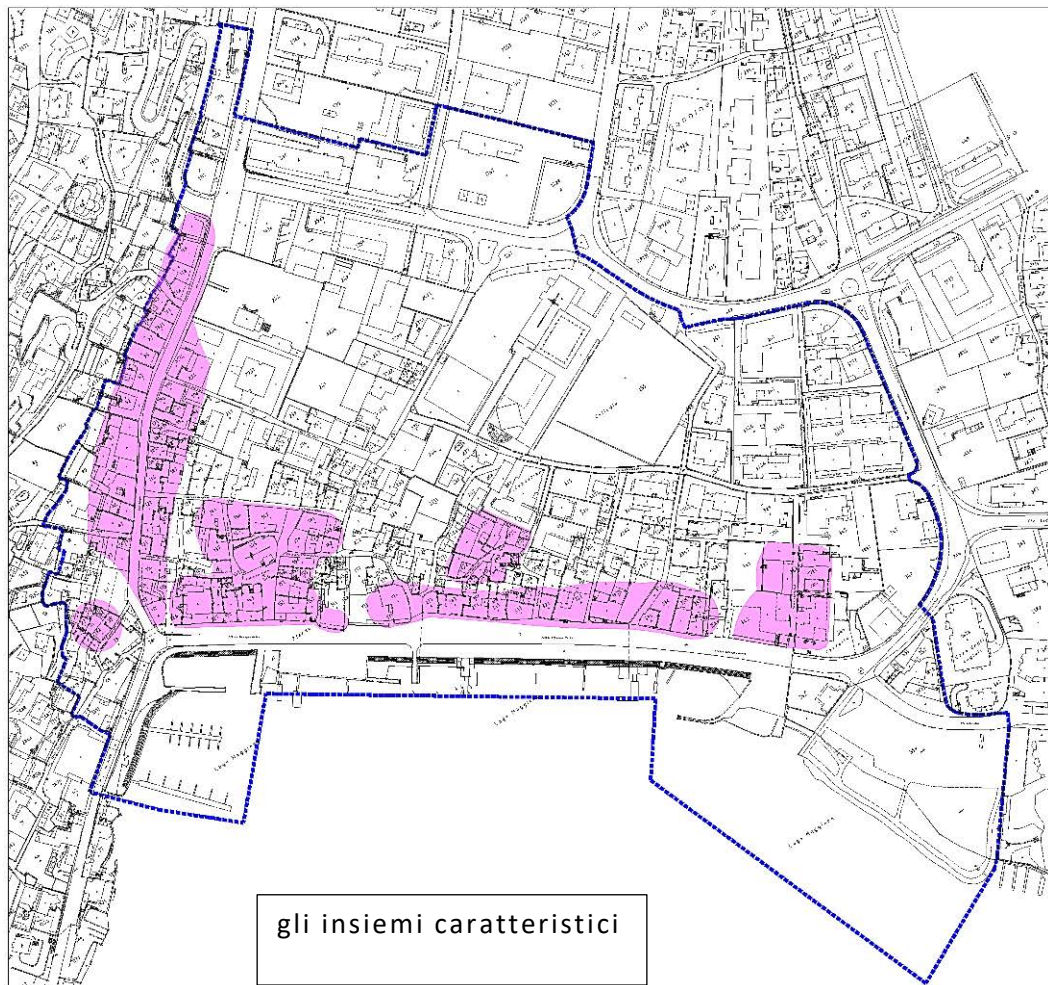
- il paesaggio della copertura a falde dei tetti a differenti altezze (la "Dachlandschaft") di grande effetto - anche questo, a modo suo, un insieme.

- l'elemento compositivo del tessuto è un modulo di 12-15 m, articolato solitamente su 3 piani, che si ripercuote sui ritmi delle facciate e dei tetti.

- gli spazi liberi, l'insieme delle aree interne cui spetta di articolare la sostanza edificata alla quale è strettamente legata, in buona parte cortili privati ineditati (e ineditabili). Per motivi di metodo il PPN li tratterà assieme agli edifici ("edifici e relativi cortili").

Il piano catastale del 1861





Interessante, a questo punto, un paragone con le annotazioni dell'ISOS. Poiché questo è interessato principalmente alla scala urbanistica, esso individua *parti omogenee costituenti l'insediamento* e i nuclei vengono colti come *insieme* (gruppi edilizi, perimetri edificati, intorni). Dell'"antico borgo" di Ascona, l'ISOS ritiene che caratterizzante non sia solo la sostanza architettonica, bensì soprattutto l'"immagine molto unitaria, le incisioni dei vicoli trasversali alla riva, i colmi dei tetti mai ad uguale altezza".

Gli "insiemi" che l'ISOS individua risultano da una lettura assai simile alla nostra.

P1	Il nucleo principale è un " perimetro edificato (n° 1) ".
G 0,1	Il complesso ecclesiastico e scolastico del Collegio Papio è un " Gruppo edilizio ".
I-Or I	Piazza Motta, sontuoso lungolago e passeggiata con un imponente impianto di platani è un " intorno orientato ". E' qualificato come parte irrinunciabile dell'insediamento.
I-Ci II	L'area parzialmente a vigna definita da muri di delimitazione alla via della Cappelle, incluso il giardino storico del Collegio Papio è un " Intorno circoscritto ".
I-Ci III	L'area residenziale adiacente al borgo "un tempo a vigna, mediazione tra insiemi edilizi" è un " Intorno circoscritto ". Comprende parti irrinunciabili e parti significative dell'insediamento.

2.2. gli edifici

Ascona conta pochissimi edifici emergenti (o che non si notano): il Collegio Papio, la casa Serodine, la Casa Duni, con la sua notevole posizione disassata e protesa nel fronte del lungolago. Tutti gli altri sono dignitose case borghesi, testimonianza di un passato di una comunità di commercianti benestanti (a dispetto della leggenda del villaggio di pescatori, dura a morire, sebbene utile alla propaganda turistica).

Il rilevamento degli edifici, inteso a selezionare gli oggetti da tutelare, è stato affidato ad un esperto, l'architetto e geografo G. Buzzi. Partendo dal "censimento dei beni culturali, cantonali e locali del Comune" fornito dal Cantone del 10.03.2016, l'esperto ha raccolto la complessa indagine nel rapporto "Rilievo dei beni culturali meritevoli di tutela" del 31.10.2016, documento separato allegato alla presente variante di PR.

Il rapporto scheda 47 edifici (e relativi cortili) come meritevoli di tutela e fornisce una circostanziata indicazione al Municipio su singoli oggetti suscettibili di salvaguardia.

Gli edifici segnalati dall'ISOS: singoli edifici non sono prioritari nella sua logica; esso ne segnala un certo numero suddivisi in "oggetti con obiettivo di salvaguardia", "segnalati" o "perturbanti". Il confronto con il PPN sarà riportato al cap 2.

2.3. Altri manufatti

Una serie di singoli manufatti (fontane, portali, cappelle, ecc.), censiti dal Cantone, verranno ripresi dal PPN.

2.4. Destinazione

Il nucleo di Ascona è il centro abitativo, lavorativo e aggregativo del Comune. L'utilizzazione multiforme caratterizza in particolare il comparto A, il cuore tradizionale del nucleo; gli altri comparti si presentano invece più specializzati: prevalentemente residenziali i comparti C e B, commerciale il comparto D, monumentale l'area del Collegio Papio, mentre il settore di maggior rilievo territoriale e di richiamo turistico è fuori dubbio il comparto F, il lungolago.

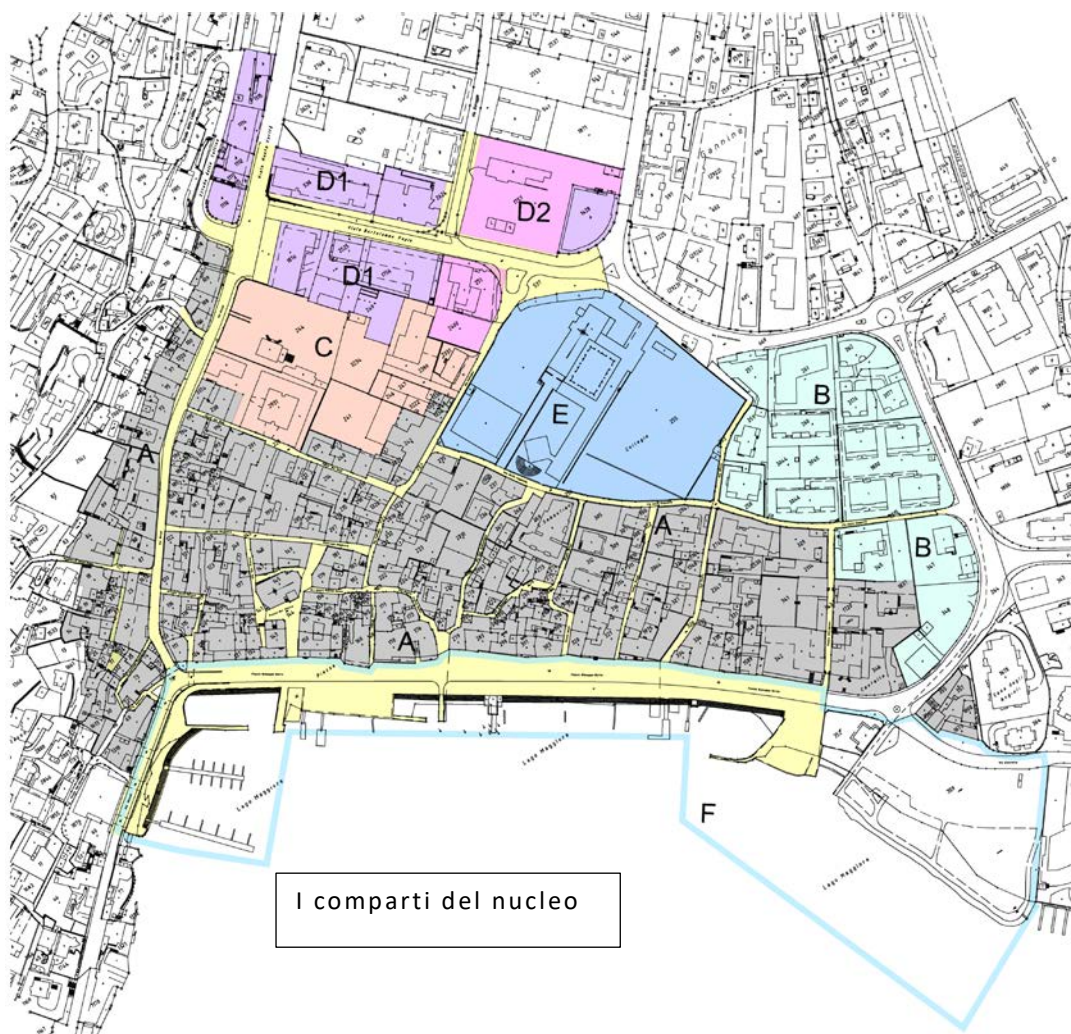
Questo schema di utilizzazione è costante e resistente nel tempo. E già stato assunto dal vecchio PPN e viene ripreso in quello in allestimento.

3. LE SCELTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il progetto di PPN prende spunto da quanto consegnatoci dalla lettura dell'insediamento, ed è indirizzato al consolidamento della struttura cresciuta ed a un atteggiamento essenzialmente protettivo della sostanza originale.

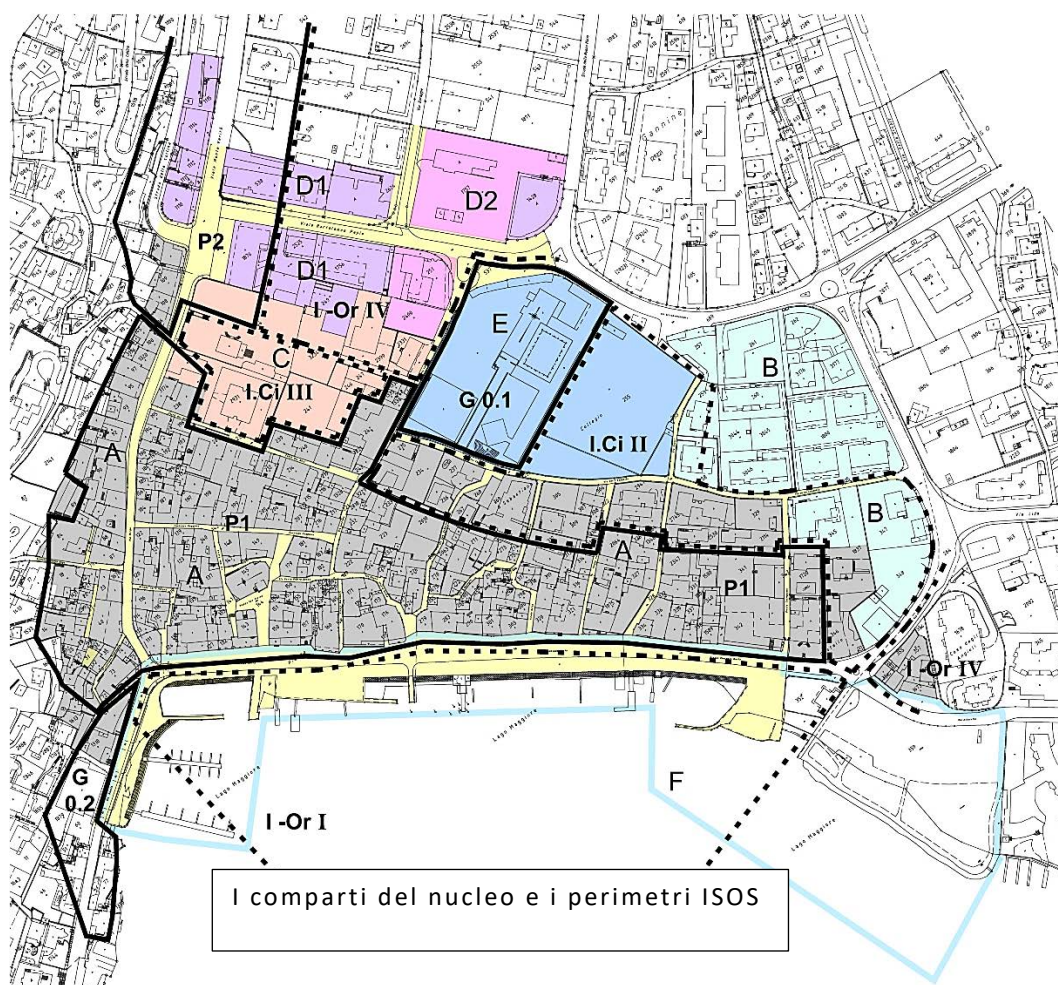
3.1. La delimitazione del nucleo nel PR, i comparti

La zona nucleo comprende l'insediamento antico, esteso alle aree adiacenti di recente formazione ed è strutturata dal sistema viario interno. L'area edificabile è suddivisa in comparti. Non è niente di nuovo, e ricalca nelle grandi linee la suddivisione del PPN '89-2015, del quale riconferma la validità.



Cosa dice l'ISOS? Poiché l'ISOS opera per "perimetri" e "intorni" il confronto con la strutturazione del PP appare immediato. Infatti:

- Il comparto A, corrisponde al "Perimetro 1" ("nucleo principale"), più parte dell'"intorno circoscritto II".
- Il comparto B, è il "residuo della primitiva campagna": coincide parzialmente con l'"intorno circoscritto II" dell'ISOS.



- Il comparto C, area residenziale adiacente al borgo primitivo è praticamente identico all'"intorno circoscritto III".
- Il comparto D, fa parte dell'intorno orientato IV" dell'ISOS.

- A differenza dal PP, per il quale il comparto E deve essere un'unità, l'ISOS divide l'impianto edificato del Collegio Papio dal suo giardino storico, che lega all'"intorno circoscritto II".
- Il comparto F è equivalente all'"intorno orientato I" dell'ISOS (Piazza Motta).

La sorprendente analogia tra PP e ISOS è riconoscibile dalla sovrapposizione cartografica. Confortante

3.2. **La salvaguardia del nucleo, l'istituzione dei beni culturali**

Raccomandando la "*conservazione della sostanza*", l'ISOS non ha sicuramente inteso che sia da tutelare tutto quanto è vecchio (o "pittoresco"); riteniamo invece che l'obiettivo debba consistere nella salvaguardia e nel recupero degli elementi originali di valore accertato. Nella definizione dei propri beni culturali il Municipio non si limita tuttavia a singoli oggetti, ma attribuisce primaria importanza a intere parti di tessuto (insiemi), rappresentative dell'immagine del nucleo.

3.2.1. **la tutela dell'insediamento originale**

L'obiettivo di conservazione va dapprima rivolto alla tutela del **sistema viario**, che rappresenta l'intelaiatura dell'insediamento originale. Gli elementi urbanistici che lo reggono sono il principio dell'edificazione sul ciglio della via oppure i muri delle carrà.

La sostanza da tutelare è identificata nel borgo "antico", ciò quanto compreso entro il limite del piano catastale del 1861. Prima ancora di singoli edifici vengono qui riconosciuti come beni culturali gli insiemi individuati, conformemente agli intendimenti dell'art. 2 LBC:

Art. 2 LBC: *Sono beni culturali i beni mobili e gli immobili che singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni.*

Beni culturali, in definitiva, non sono soltanto singoli edifici ai quali la collettività attribuisce importanza, in quanto testimonianza dell'attività creativa dell'uomo.

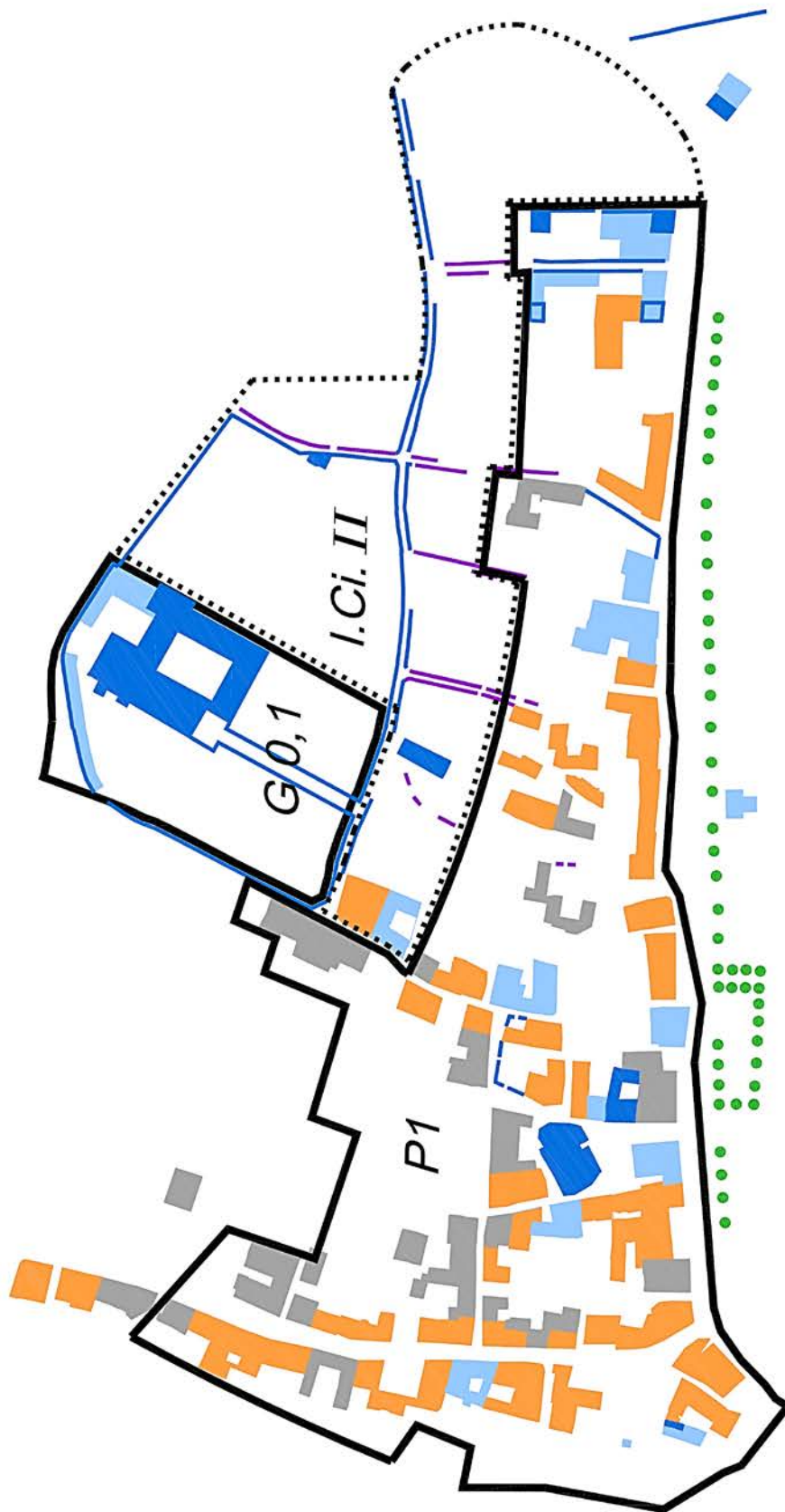
Bene culturale ai sensi della definizione data dall'art. 2 LBC è anche il loro insieme.

Tutto quanto si situa al di fuori dell'impianto urbanistico originale è edificazione recente e **non è da tutelare**. Non merita quindi tutela l'insediamento della "campagna" lungo via delle Cappelle, che ha banalmente occupato i vecchi orti e giardini, senza che sia stata seguita la struttura di crescita del nucleo antico.

E l'ISOS ? Un confronto cartografico dimostra una sorprendente congruenza tra la sostanza tutelata dal PPN (edifici protetti, da conservare e strutturanti) e il Perimetro 1 dell'ISOS ("nucleo principale").



PP Nucleo di Ascona
Limite dell'insediamento originale



L'insediamento tutelato del nucleo e i perimetri ISOS

3.2.2. La tutela degli edifici e la loro assegnazione alle categorie del PPN

Selezione dei beni culturali

Nel suo rapporto "Rilievo dei beni culturali meritevoli di tutela", l'esperto ha individuato 47 edifici ritenuti di interesse locale selezionati secondo la definizione dell'art. 2 LBC. A questi, il Municipio aggiunge altri 67 edifici che, a suo vedere, ugualmente rivestono interesse per la collettività, perché mettono in rilievo quanto determina l'immagine del nucleo - il vero capitale di Ascona. Oltre agli oggetti segnalati per il loro valore storico-architettonico, possono così risultare privilegiati anche edifici di valore modesto, ma che sono ritenuti importanti tasselli dell'impianto generale, oppure edifici che richiamano il trascorso ambiente sociale e culturale del borgo.

Contano così:

- Edifici nei quali si ritrova il senso di identificazione e hanno per così dire funzione simbolica (la casa Comunale / la casa Patriziale);
- Oggetti di particolare affezione legata all'epoca degli artisti (per esempio il caffè Verbano" storico luogo di incontro di intellettuali, artisti e nullafacenti degli anni '20/'30 del Novecento, che figura in ogni fotografia dell'epoca);
- Elementi che hanno sempre caratterizzato il luogo (per esempio l'imbarcadero - comunemente il "debarcadero", impianto dalla tipologia comune a tutte le località rivierasche del Verbano);
- l'effetto ambientale, che risulta utile all'attrattività turistica (castello dei Ghiriglioni);
- la destinazione culturale consolidata (la biblioteca Comunale nella fondazione Pasini al mappale 1975);

Nella sua selezione il Municipio "recupera" oggetti censiti dall'UBC, ma scartati dal rapporto Buzzi², oppure

2

- Gli edifici mappali 111 e 113 all'innesto di via Borgo sul lungolago, che costituiscono un importante snodo del tessuto del nucleo;
- I mappali 87, 120 e 195 che formano delle situazioni di angolo che marcano la struttura viaria;
- Altri importanti situazioni ad angolo sono il mapp. 334 (ex antiquario Kohler sul lungolago, con facciata da conservare); il mapp. 1328 (l'antica casa Duno, elemento sparti-acqua via Collegio - Carrà dei Nasi con facciate da conservare); il mapp. 1878 (edificio "pittoresco"), la cui facciata è allineata su Contrada Maggiore e che dà accesso ad un ampio apprezzato cortile di pubblico transito (e che è sede della storica coop del borgo negli anni '50/'60 del Novecento);
- L'edificio mappale 3229, uno snodo nell'angolo via Collegio - Carrà dei Nasi, la cui posizione aggettante segna l'imbocco verso il cuore del nucleo.

" promuove" a beni culturali perfino edifici finora non tutelati dal PP ('89-2015)³.

Diventano così beni culturali di interesse locale:

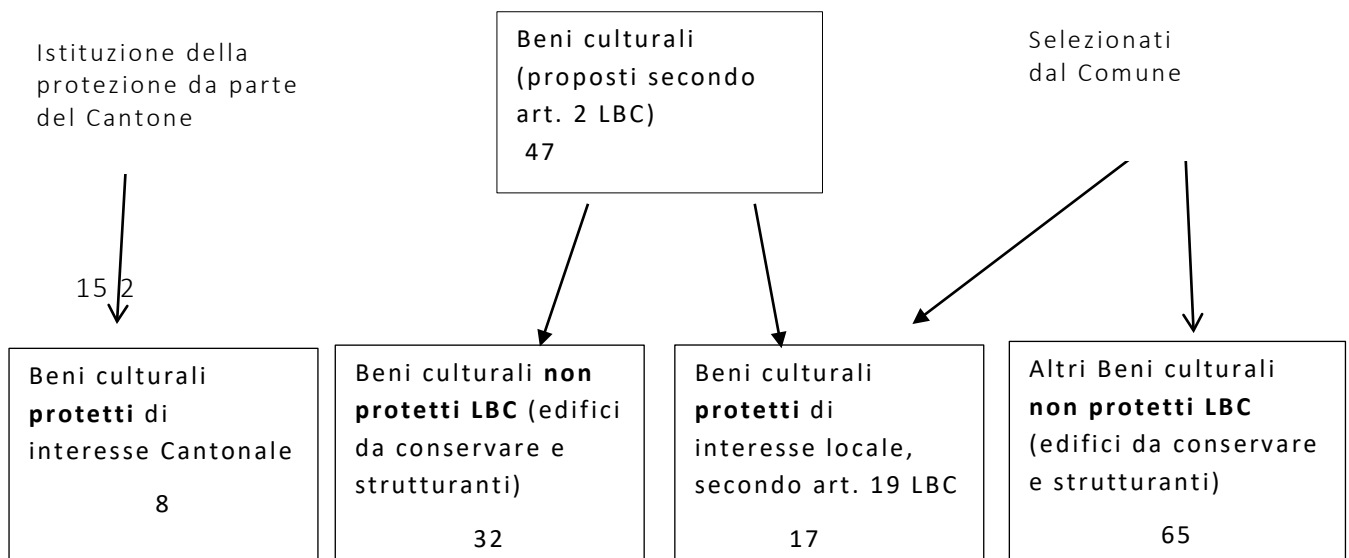
- edifici determinanti nella composizione dei fronti di via Borgo e del lungolago (da qui "strutturanti");
- edifici appartenenti a snodi particolari nel disegno del tessuto (ad esempio i mappali 149 e 179 sulla piazzetta Zenna, di fronte alla Chiesa parrocchiale);
- elementi che per posizionamento e allineamento evidenziano la struttura di crescita del nucleo (ad esempio i mappali 139 e 199 che marcano la Contrada Maggiore);
- situazioni di angolo e posizioni-chiave negli incroci della trama viaria (i mappali 1329 e 3229 allo snodo via collegio-Carrà dei Nasi);
- edifici in ubicazione particolarmente esposta e che fanno da testata (come i mappali 1878 e 111, che segnano inizio e fine di via Borgo);
- edifici che segnano gli importanti innesti delle Carrà sul lungolago (mappali 334 e 279);
- edifici che costituiscono gli spigoli di un isolato, quale il lotto Contrada Maggiore / via Borgo / Carrà dei Nasi / via Collegio, forse il più completo (mappali 195, 187, 1328, 217).

3

- La casa Naretto, mappale 73 (edificio strutturante) che acquista la protezione delle facciate grazie alla sua posizione dominante di angolo sulla Piazza;
- La piazzetta Ambrosoli, mappale 90 (edificio strutturante), l'unico slargo lungo la via Borgo;
- La casa Pina Pisoni, mappale 108 (edificio da conservare) che segna l'imbocco della via Borgo;
- La sala da ballo, mappale 196 (edificio da conservare) per le argomentazioni del rapporto Buzzi (*raro esempio in Ticino di una struttura del tempo libero diffusa nelle metropoli europee e nel continente americano durante la Belle Epoque*), prima sala da cinema ad Ascona e che sottolinea un angolo importante del quadrilatero via Borgo/Carrà/Contrada maggiore/Via Collegio.
- La villa Mirafiori, mappale 244 (edificio da conservare), per i motivi riportati dal rapporto Buzzi. Fa parte del comparto C per il quale il PP '89 non prevedeva assegnazioni di edifici, ma solo parametri di zona;
- (il Palazzo Otello, mappale 1756, che non diventa Bene Culturale, ma la sua facciata risulta "da conservare" visto che l'impiantazione di questo edificio aveva segnato il tracciato di viale B. Papio).
- Gli edifici mappali 111 e 113 all'innesto di via Borgo sul lungolago, che costituiscono un importante snodo del tessuto del nucleo;
- I mappali 87, 120 e 195 che formano delle situazioni di angolo che marcano la struttura viaria;
- Altri importanti situazioni ad angolo sono il mapp. 334 (ex antiquario Kohler sul lungolago, con facciata da conservare); il mapp. 1328 (l'antica casa Duno, elemento sparti-acqua via Collegio - Carrà dei Nasi con facciate da conservare); il mapp. 1878 (edificio "pittoresco"), la cui facciata è allineata su Contrada Maggiore e che dà accesso ad un ampio apprezzato cortile di pubblico transito (e che è sede della storica coop del borgo negli anni '50/'60 del Novecento);
- L'edificio mappale 3229, uno snodo nell'angolo via Collegio - Carrà dei nasi, la cui posizione aggettante segna l'imbocco verso il cuore del nucleo

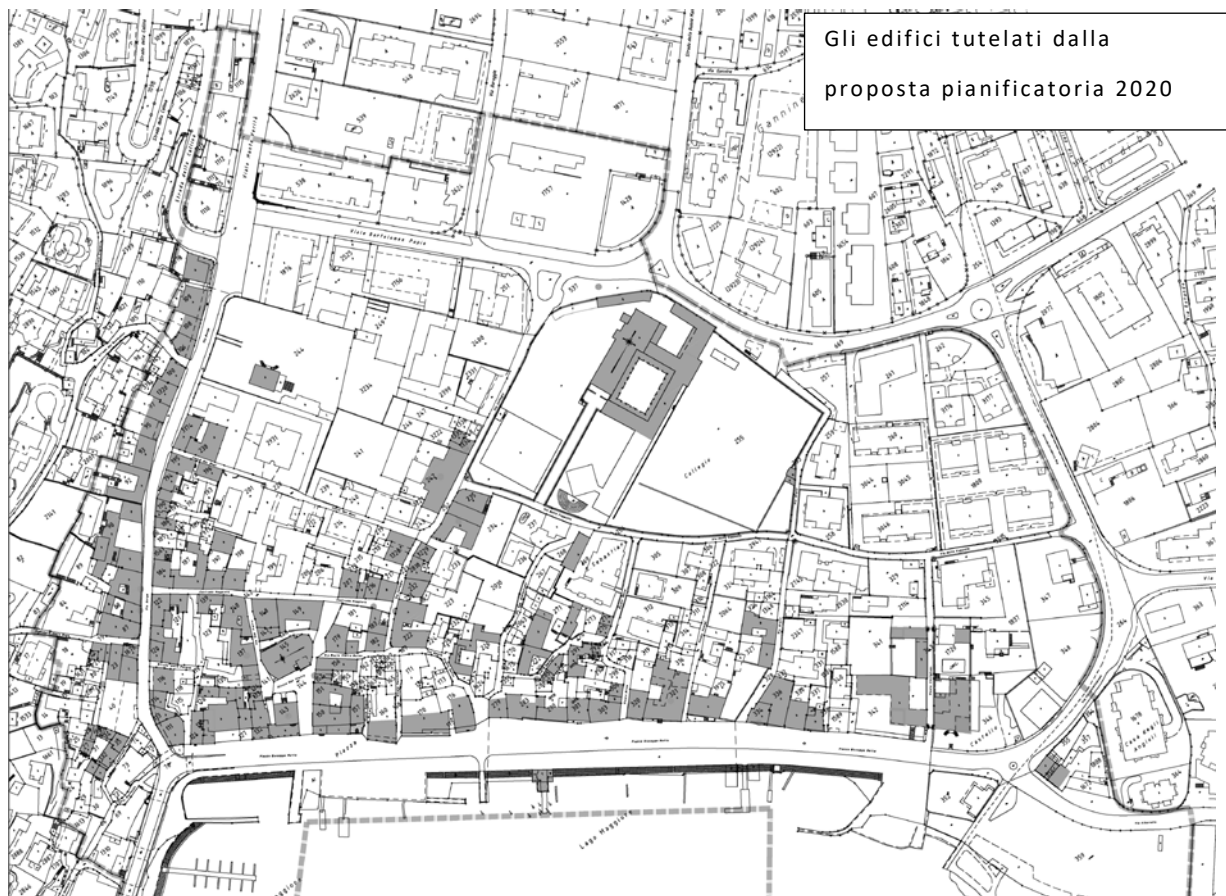
Tutti i 114 edifici così selezionati (i 47 proposti dall'esperto e i 67 selezionati dal Municipio) vengono ripresi nel PP quali beni culturali di interesse locale ai sensi dell'art. 2 LBC.

Dal punto di vista quantitativo, la strutturazione esposta è così riassunta:





Gli edifici tutelati
dal PPN in vigore (1989-2015)



Gli edifici tutelati dalla
proposta pianificatoria 2020

È interessante un confronto numerico: ora il PPN propone 114 edifici da conservare come beni culturali protetti o per altri motivi (suddivisi in 4 categorie); il PP del 1989 ne contava 98 distribuiti in due sole categorie (protetti dal Cantone e edifici da conservare). Un indirizzo "conservativo" del nuovo piano, dunque, come auspicato dal Dipartimento del Territorio.

L'assegnazione dei beni culturali alle categorie di edifici. I criteri del Municipio.

Gli edifici selezionati come beni culturali vengono assegnati alle categorie del PPN e strutturati secondo differenti gradi. Diventano **protetti** gli edifici per i quali vi è un *interesse prevalente rispetto ad altri interessi*, dove cioè si riconosce un alto valore aggiunto per la comunità, come inteso dall'art. 19 LBC.

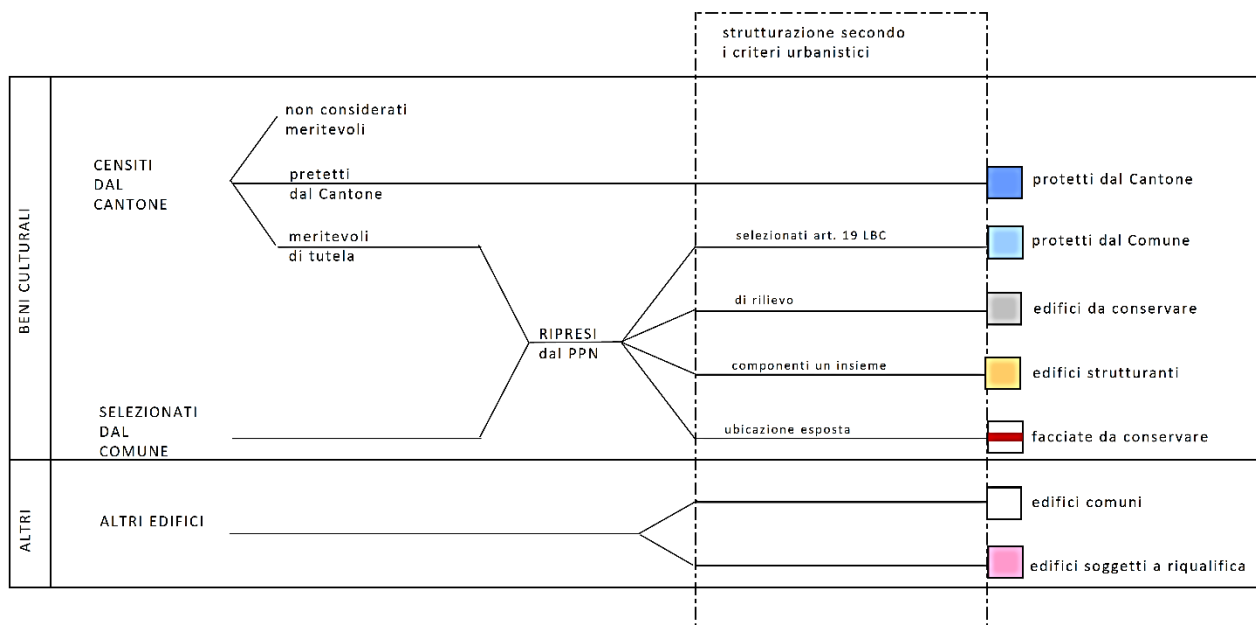
Art. 19 LBC *l'istituzione della protezione presuppone che l'interesse pubblico, cantonale o locale, alla conservazione de alla valorizzazione dell'oggetto in quanto testimonianza culturale, prevalga rispetto ad altri interessi.*

I criteri del Municipio nell'individuare l'"interesse prevalente" sono:

- alto valore - architettonico, ambientale o.a. - agli occhi della comunità o del visitatore;
- appartenenza ad un impianto significativo già riconosciuto;
- destinazione culturale o sociale consolidata;
- oggetti che caratterizzano un luogo significativo.
- le condizioni di proprietà (pubblica o privata);
- il presumibile onere finanziario che risulterebbe a carico del Comune a seguito dell'istituzione di una protezione secondo la LBC.

Nel processo di ponderazione vengono messi a confronto gli interessi legati alla sostanza urbanistica con gli interessi per i singoli edifici. Si può facilmente osservare che il Municipio privilegia la "sostanza" rispetto a singoli elementi, tenuto conto del fatto che Ascona è conosciuta soprattutto per la sua immagine e quasi mai per i suoi edifici.

Gli edifici del nucleo / i beni culturali / la ponderazione di interessi



Risultano così:

- BENI CULTURALI PROTETTI SECONDO LBC
 - o di interesse Cantonale
 - o di interesse Comunale
- BENI CULTURALI ALTRIMENTI PROTETTI dove il PP differenzia:
 - o Edifici da conservare quelli rilevanti per importanza storica, culturale ed apprezzamento locale dimostrato.
 - o Edifici strutturanti⁴ gli edifici per i quali il contributo alla struttura originale del tessuto è ritenuto superiore al loro valore intrinseco. Questa categoria comprende edifici ritenuti parti integranti di sostanza meritevole di conservazione e rappresenta perciò quella numericamente più consistente.

⁴ Il termine tedesco Stukturbildend è più efficace. Ci sono dei nuclei Svizzeri che conoscono solo questa categoria.

o Edifici con facciate da conservare

taluni edifici sono cruciali per la loro particolare ubicazione nel contesto urbanistico (fronte piazza, angoli particolarmente esposti); i loro fronti rivolti verso l'area pubblica devono perciò essere salvaguardati. Il vincolo riguarda sostanzialmente gli edifici strutturanti, ritenuto che per gli edifici protetti o da conservare tale tutela sia implicita.

Le attribuzioni di tutti i beni culturali del nucleo alle categorie del PPN risultano nell'elenco riportato in allegato.

Dove invece il Municipio, interpretando il sentimento della comunità, non ha individuato un interesse pubblico prevalente atto a giustificare una protezione, il bene culturale **non è protetto** secondo la LBC.

Non sono quindi beni culturali⁵:

- edifici comuni: *edifici privi di particolari qualità, che non incidono sull'immagine dell'insieme del nucleo.*
- edifici da riqualificare: *edifici o parti di edificio privi di qualsiasi pregio, che si inseriscono in modo inadeguato nel tessuto del nucleo e ne squalificano l'immagine.*

Il meccanismo di assegnazione descritto risponde così al D.T., che chiede di rendere espliciti *i criteri sui quali il Municipio ha fondato la sua scelta di proporre l'inclusione / esclusione nella lista dei beni da proteggere ai sensi della LBC* dei 47 edifici⁶ identificati dall'arch. Buzzi come meritevoli di tutela.

⁵ Dovrebbe qui essere chiarito l'interrogativo del D.T. perché non ci sia corrispondenza tra le 3 categorie di tutela dell'arch. Buzzi e le 5 categorie di edifici nel PP.

⁶ Nella lista Buzzi di 48 edifici il mapp. 1720 (torre del Castello dei Ghirigioni) è già protetto dal Cantone: gli edifici proposti come meritevoli di tutela a livello locale sono quindi 47.

I beni culturali del PPN

Ricapitolando, il Municipio ha confermato i seguenti oggetti quali beni culturali **protetti** ai sensi della LBC, seguendo le raccomandazioni del rapporto Buzzi.

mappale 27	Casa Bacchetta
Mappale 28	Casa dei Duno, la parte non già protetta dal Cantone (portico)
Mappale 89	Palazzo Pancaldi (museo comunale)
Mappa 137	Casa Vacchini
Mappale 143	Casa Comunale
Mappali 152 e 153	Casa a torre (Parrocchia)
Mappale 160	Casa Duni, parziale
Mappale 222 e 223	Casa Beato Pietro Berno
Mappale 234	Casa dell'arcipretura, parziale
Mappale 321	Casa Tamaro (albergo)
Mappale 341	Casa Rampazzi
Mappale 342	Ristorante la Torre / casa Perucchi, parziale
Mappale 346	Albergo Castello dei Ghiriglioni
Mappale 356 e 357	Casa degli Angioli (la parte non già protetta dal Cantone)
Mappale 1975 (15)	Biblioteca Comunale

Ha inoltre aggiunto i seguenti beni culturali protetti di interesse comunale:

Mappale 76 (sub A e B)	Imbarcadere
Mappale 255	Collegio Papio, foresteria e lavanderia
(2)	

Il Municipio ha invece **escluso** dal vincolo di protezione i rimanenti 32 edifici della lista Buzzi riportati nell'elenco che segue, per i quali non è stato riconosciuto un interesse pubblico prevalente rispetto ad altri interessi, ai sensi dell'art. 19 LBC.

Mapp.		Raccomandazione Buzzi	l'apprezzamento del Municipio	Attribuzione nel PP
73	Casa Naretto	Andrebbero conservate solo le facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo dell'assetto urbano, con facciate dominanti; • Architettura parzialmente manomessa al p.t. • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio strutturante • Facciate protette
88	Casa Ressiga	Regole di restauro conservativo a parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio strutturante e cortile
90	Piazzetta Ambrosoli (edificio e piazza)	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo; • Edificio anni '60, piuttosto irrilevante; interessante la piazzetta, unico slargo in via Borgo; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio strutturante e cortile
92	Casa Pancaldi	Regole di restauro conservativo a parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo con pregevole struttura a corte; • Sopraelevata di 1 piano rispetto all'originale; abbastanza alterata a piano terreno (negozi); • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile
100	Casa ex-Innovazione	Andrebbero conservate le facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo che caratterizza l'imbocco della via Rondonico (elemento ad angolo); • Manomessa a piano terreno (negozi); • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare
106	Casa Carlo Poncini	Andrebbero conservate solo le facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo che caratterizza l'imbocco della via Rondonico (elemento ad angolo); • Intatta nella sua struttura originale, ma piuttosto comune; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare
108	Casa Pina Pisoni	Andrebbero conservate solo le facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo; • Intatta nella sua struttura originale, ma piuttosto comune; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare

121	Antica Posta	Regole di restauro conservativo di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della via Borgo con pregevole struttura a corte; • Pregevole ma non giustifica una protezione; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile
124/ 125/ 126	Casa Ravelli	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo esposto del fronte Piazza con pregevole corte interna; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile; • Edificio strutturante; • Facciata da conservare
132	Casa "Berta"	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo del fronte Piazza; • Edificio presumibilmente rimasto inalterato; non giustifica però una protezione; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio strutturante; • Facciata da conservare
140	Casa angolo Contrada/via S. Pietro	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo e ad angolo della trama viaria; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare (parziale); • Edificio strutturante (parziale)
149	Casa Zenna	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Importante elemento urbano di snodo della trama viaria; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile
150	Albergo Elvezia	Andrebbero conservate solo le facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo del fronte Piazza; • Da conservare la facciata dell'edificio principale; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare; • Facciata da conservare
157	Casa delle dogane	Restauro conservativo di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Originale e pregevole elemento costitutivo del fronte Piazza, con cortile antistante; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile; • Facciata da conservare
187	Ristorante Torchio	Restauro conservativo di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della Contrada Maggiore con pregevole strutturazione a corte; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortile
196	Sala da ballo	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della Carrà dei Nasi, di importanza socio-culturale; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare
197	Casa Gottardo Pancaldi	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della Contrada Maggiore che racchiude un pregevole cortile; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare con cortile

			<ul style="list-style-type: none"> • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	
198	Casa Pedrazzini	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della Contrada Maggiore che racchiude un pregevole cortile; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare con cortile
207	Bar Mistral	Restauro conservativo di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento strutturante allo snodo Contrada-Piazzetta Zenna; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare
216	Antica Osteria Vacchini	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Elemento costitutivo della Contrada Maggiore; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare con cortile
217	Casa angolo Contrada-Via Collegio	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Importante elemento ad angolo nella trama viaria dalle significative facciate esposte nelle 2 direzioni; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio strutturante; • Facciate da conservare
226	Casa S. Cristoforo (Hotel al Porto)	Regole di restauro a parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Pregevole complesso edilizio articolato attorno a due cortili; • Radicali trasformazioni edilizie recenti; nuovi elementi architettonici; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare e cortili
238	Casa ex Ressiga-Vacchini (assieme al mapp. 3174)	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Nobile edificio borghese costitutivo della via Borgo (assieme a mapp. 3174) con modesto cortile; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare a cortile
242	Casa Borromeo	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Antico edificio ubicato in via Collegio, allo snodo di 3 comparti del nucleo (A,C,E); • Pregevole apertura sui cortili e spazi liberi antistanti; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare con cortili antistanti
244	Villa Mirafiori	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Signorile edificio nel comparto C all'imbocco della via Borgo, circondato da ampio parco, all'imbocco della via Borgo; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio da conservare
248/ 1334/ 1335/	Casa all'imbocco di via Collegio	Restauro delle parti pregiate	<ul style="list-style-type: none"> • Casa disabitata all'imbocco di via Collegio; 	<ul style="list-style-type: none"> • Parzialmente edificio da conservare, parzialmente edificio comune

3222			<ul style="list-style-type: none"> • Potrebbe essere adeguatamente completata e segnalare l'entrata al nucleo antico; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	
272	Casa S. Luca	Regole di restauro di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Antico edificio costituente il tessuto e la trama viaria originale con pregevole cortile; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Edificio da conservare con cortile
273	Grotto Baldoria	Regole di restauro di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio costitutivo del tessuto originale con cortile da salvaguardare; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Edificio strutturante con cortile
300	Casa Allidi	Regole di restauro di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio costitutivo della trama viaria del borgo con cortile da salvaguardare; • Portale menzionato fra i manufatti diversi; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Edificio strutturante con cortile;
326/ 347	Casa Antica	Regole di restauro di parti specifiche	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio costitutivo della trama viaria del borgo; pregevole rapporto verso i due cortili opposti; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Edificio da conservare e cortili
1756	Palazzo Otello	Andrebbero conservate le sole facciate	<ul style="list-style-type: none"> • Stabile edificato contemporaneamente all'apertura del viale B. Papio, del quale ha segnato il tracciato; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Facciata da conservare
3174	Casa ex Ressiga-Vacchini (assieme a mapp 238)	Regole di restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> • Nobile edificio borghese costitutivo della via Borgo (assieme a mapp. 238); • Modesto cortile; • L'interesse pubblico alla protezione non risulta preponderante; 	• Edificio da conservare e cortile

Il confronto con gli edifici segnalati dall'ISOS rende evidente una corrispondenza particolarmente univoca: gli oggetti di "salvaguardia A" sono quelli protetti; gli "elementi segnalati" sono edifici protetti o da conservare; gli "elementi perturbanti", invece, corrispondono ai nostri edifici "soggetti a riqualifica".

GLI EDIFICI SEGNALATI DALL'ISOS ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO (COMPARTI A, C, E-COLLEGGIO PAPIO) E LA LORO TUTELA NEL PP

P	1. Nucleo principale conservante caratteri spaziali medievali, fortemente caratterizzato dal fronte di rappresentanza a lago, in parte porticato; secc. XH-X, X e interventi seriori		
	o Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo dominante la piazza interna principale, rifacimento del sec. XVI di chiesa citata nel 1264; facciata storicizzante del 1869	A	BC protetto (Cantone)
	o Casa comunale, già Palazzo Papiro, porticato ad arcate su colonne di granito nella fronte verso lago; rifacimenti del sec. XVI e successivi di edifici medievali	A	BC protetto
	o Casa Serodine con sontuosa facciata tardo rinascimentale, compartita da fasce marcapiano con graffiti, bassorilievi e gruppi plastici; 1620	A	BC protetto (Cantone)
	o Interventi realizzati con modalità e linguaggio stridenti con il fronte a lago; ultimo quarto sec. XX	*	Edifici strutturanti
	o Biblioteca comunale, edificio a 2 piani e 4 assi, con balconcino infero battuto sopra l'ingresso, arretrato rispetto all'allineamento	0	BC protetto
	o Albergo Castello con torre merlata, trasformazione ottocentesca di dimora incorporante elementi del medievale Castello Ghirigioni	A	BC protetto (Cantone)
	o Torre un tempo parte del complesso del Castello dei Ghirigioni	A	BC protetto
	o Edificio giustapposto alla torre medievale	*	Soggetto a riqualifica
	o Edificio di configurazione ottocentesca riattato con appariscente trattamento dell'intonaco a grisaille	0	BC protetto
	o Casa Beato Bemo a 2 piani, marca all'incontro di due importanti percorsi; sec. XVII, oggi Centro culturale	0	BC protetto
	o Casa Vacchini, nota "S. Carlo Borromeo", a 2 piani, marca al limite del nucleo, e edicola dedicata al Santo, inserita in muro di cinta; ca. sec. XVII, interventi seriori sulla facciata, oggi ristorante	0	Edificio da conservare
	o Palazzo Pancaldi, facciata rinascimentale a 3 piani e 5 assi; conservante sulla fronte elementi originari del '500 e affresco datato 1590, oggi Museo comunale	0	BC protetto
G	0.1 Complesso ecclesiastico e scolastico, un tempo Collegio Papiro; ca. 1583-1605 e recenti aggiunte e trasformazioni alla cinta muraria e nel cortile interno		
	o Chiesa di S. Maria della Misericordia, edificata tra 1399 e 1442; facciata tardo romanica, con anteposto atrio a tre arcate del sec. XVII, inquadrata da viale alberato	A	BC protetto (Cantone)
	o Collegio Papiro con chiostro centrale porticato e loggiato di riferimento lombardo; 1585-1602, oggi semola media e liceo	A	BC protetto (Cantone)
I - C	II. Area parzialmente a vigna definita da muri di delimitazione alla Via delle Cappelle		
	o Cappella dei SS. Fabiano e Sebastiano, aula rettangolare; nucleo originario probabilmente di origine longobarda, oggi museo	A	BC protetto (Cantone)
	o Rifacimenti alteranti la sostanza originaria e la spazialità, inserimenti in spazi già a vigna; dalla 2ª metà sec. XX	*	Soggetti a riqualifica
	o Piccolo manufatto con campanile a vela e parete con aperture ad arco; ingresso ad antico complesso religioso	0	----
	o Edificio residenziale, ampliamento di preesistenza, parzialmente nascosto dietro muri di cinta	0	----
I - C	III. Area un tempo a vigna, mediazione tra insiemi edilizi		
	• Edificio un tempo a corte aperta, scuderia e rimessa, riattato come centro residenziale e commerciale; ca. 1995	Nuovo	Soggetto a riqualifica
	• Casa Mirafiori, dimora di prestigio a 2 piani entro parco cintato; primi decenni sec. XX	0	Edificio da conservare
I - C	IV. Area di edifici di piano terreno a tre o quattro assi, edificazione un tempo a rade dimore inizio sec. XX; fortemente addensato, soprattutto a partire dalla 2ª metà sec. XX		
	o Casa degli Angioli, già Casino Baciocchi, sopravvivenza di edificio cinquecentesco, con decorazioni a graffio, corpo a torretta, oggi ristorante	0	BC protetto (parziale Cantone)
		Salvaguardia ISOS	Grado di protezione PPI

3.2.3

La tutela dei edifici di piano terreno a tre o quattro assi, edificazione un tempo a rade dimore inizio sec. XX; fortemente addensato, soprattutto a partire dalla 2ª metà sec. XX

A obiettivo di salvaguardia

0 elemento segnalato

* elemento perturbante

Gli oggetti censiti dal Cantone (Beni già protetti dal Cantone 28 oggetti, proposti per la tutela Comunale 10 oggetti), vengono ripresi per intero dal PPN.

Il Comune ne aggiunge altri (beni culturali locali).

- il camino nel mapp. 1334 in via Collegio;
- lo stemma di Carlo Borromeo nella casa Duno, mapp. 1328, via Collegio / Carrà dei Nasi;

inoltre specifica, nell'ambito dei beni già segnalati:

- al mapp. 76 (lungolago):
 - o Porticciolo S. Pietro (33 posti barca);
 - o Porticciolo Carcani (9 posti barca);
 - o Porticciolo Torre (34 posti barca).

3.3. Promozione / densificazione

La promozione dello sviluppo centripeto è da tempo un obiettivo di base della pianificazione del territorio. Il Municipio ritiene tuttavia che il nucleo asconese non possa sopportare ulteriore densificazione, pena una inopportuna modifica della contenibilità e dell'equilibrio raggiunti; inoltre, l'obbiettivo di conservazione della sostanza edilizia presente nel nucleo esclude a priori qualsiasi velleità di intensificazione dell'uso del suolo.

Il Municipio rinuncia perciò a ulteriori misure di densificazione.

4 LA VARIANTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO Conferme, modifiche e precisazioni

4.1 Il sistema viario interno del nucleo (area pubblica)

L'area pubblica è di principio inedificabile (la sua occupazione commerciale temporanea è ammessa entro i limiti stabiliti dal Municipio). Ciò vale per analogia anche per gli spazi privati accessibili pubblicamente.

La superficie viaria del PPN è stata precisata su alcuni tratti finora poco chiari (imbocchi della via Circonvallazione in zona collegio/Coop, rispettivamente in zona albergo Castello). La "nuova carrà" prevista dal PP '89-2015 attraverso i fondi privati⁷ del comparto C è abolita, poiché inutile e non richiesta.

L'area pubblica è pedonalizzata⁸; di conseguenza la formazione di nuovi posteggi non è ammessa, salvo per i fondi raggiungibili con veicoli dall'esterno dell'area pedonalizzata. I posteggi esistenti, conformi alle autorizzazioni della Polizia comunale, riportati nell'inventario del gennaio 2020 allegato, possono essere mantenuti.

4.2 La zona nucleo, strutturazione in comparti

Il PPN disciplina l'utilizzazione dei singoli fondi secondo i parametri del comparto a cui appartengono; non prevede invece interventi a scala superiore (impianti a grandi dimensioni, viali o.a.). Nel comparto A non sono di principio edificabili i "giardini", gli spazi liberi e i cortili.

Il perimetro e la strutturazione in comparti della zona nucleo rimangono di principio invariati.

⁷ mappali 1335/1334/3222/246/3234/239/241/244/2931

⁸ V. tavola nr. 510-13 allegata

Comparto A

è la parte originale del borgo, che comprende il nucleo tradizionale oltre all'area dei vecchi orti e giardini a sud della via delle Cappelle. È il comparto più consistente nel quale è ubicato il maggior numero di edifici e impianti tutelati.

Comparto B

è il residuo della primitiva "campagna", in origine costituita da orti e giardini a est del borgo e circonscritta dalla via Circonvallazione, che giustifica la sua assegnazione alla zona del nucleo.

Comparto C

area residenziale adiacente al borgo primitivo, di carattere estensivo.

Comparto D

è l'area di transizione verso le zone urbanizzate a nord. La sua inclusione nel perimetro del nucleo non è da ricondurre a motivi morfologici o tipologici del suo insediamento, ma piuttosto al taglio degli edifici e alla densità edificatoria tipica dei nuclei moderni.

Comparto E

è il complesso del Collegio Papio, monumento nazionale.

Comparto F

il lungolago di Ascona che include l'espressiva area pubblica della "piazza", la riva, i suoi porticcioli storici e il caratteristico filare di platani.

Le delimitazioni dei comparti hanno richiesto i seguenti ritocchi:

- spostamento del limite del comparto C sul mapp. 2931, un adeguamento alla situazione di fatto dopo la realizzazione dell'edificio "Borghetto";
- adeguamento del limite del comparto A in zona albergo Castello;
- abbandono della distinzione in sotto-comparti A₁ e A₂ poiché priva di reale giustificazione;
- ritocco e resa più realistica dei limiti est del comparto D (edificio Coop e polizia).

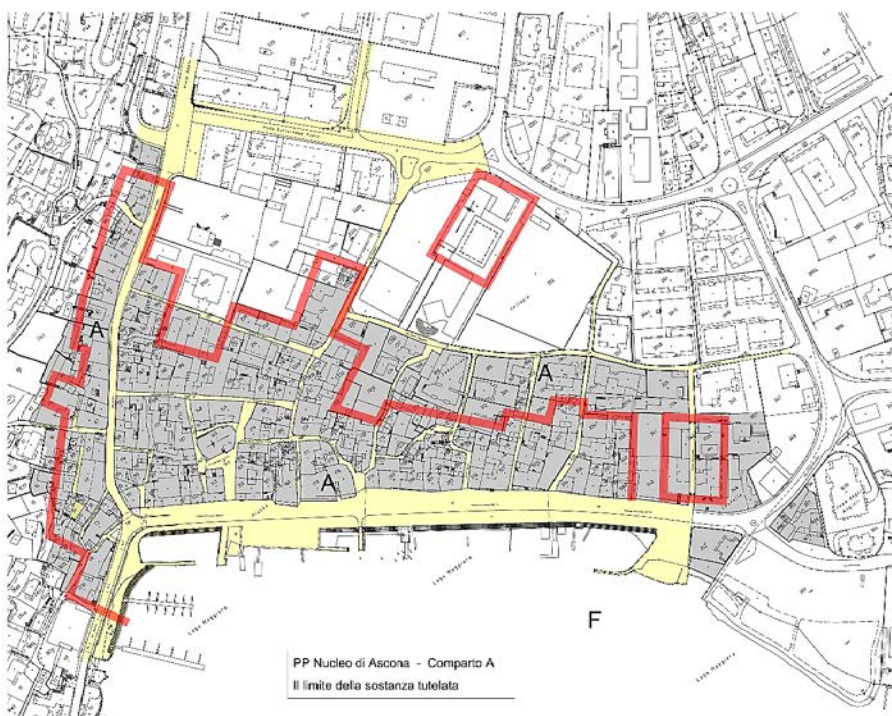
Qui di seguito alcune precisazioni e approfondimenti:

Comparto A

Nel suo promemoria del 04.04.2018 il D.T. rileva che *il progetto esaminato (del 27.03.17) prevede un ampio settore del comparto A (edifici comuni) dove gli interventi ammessi non seguono le raccomandazioni a carattere conservativo dell'ISOS, ma permettono interventi incisivi, compresa la demolizione degli edifici, o, detto altrimenti, un'eccessiva superficie "bianca" nel piano.*

In discussione è il settore degli edifici "comuni", rimasto identico a quello delle "aree edificabili" del PPN '89-2015 in vigore. Esso comprende dapprima l'insediamento dei vecchi "orti e giardini", situato all'esterno del perimetro del nucleo tradizionale, che, come abbiamo visto, non è tessuto da conservare.

Comprende inoltre edifici all'interno del perimetro tradizionale, ma che sono recenti o rimaneggiati impropriamente e perciò privi di qualità, quale, ad esempio, i volumi retrostanti l'edificazione del lungolago. Poiché questa sostanza è maggiormente connessa a edifici protetti, ad essa il PPN impone che interventi a edifici "comuni" siano indirizzati al recupero delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originali, e nel rispetto del tessuto e delle aree libere circostanti.



Comparto B

Il D.T. suggerisce di valutare se questo comparto debba far parte del nucleo. Si tratta di un tema ricorrente e ampiamente dibattuto già al momento dell'elaborazione del PP '89. Si era per finire optato per una "zona di completamento del nucleo", ritenuto che la via Circonvallazione costituisca un'incisiva cesura verso le aree esterne. Questa impostazione - seppur dagli effetti non sempre felici - ha marcato l'insediamento dell'area degli ultimi 30 anni e viene perciò ripresa.

Comparto C

Il Municipio ha dedicato grande attenzione alla gestione pianificatoria del fondo mapp. 244 - villa Mirafiori e parco - finora trattato come area edificabile tout court, e che occupa una posizione di particolare rilievo:

- per la sua ubicazione - accanto al piazzale della Posta e all'imbocco della via Borgo - esso marca di fatto l'entrata nel nucleo;
- l'ampio parco che stacca i due densi comparti A e D;
- la presenza dell'edificio storico, che il PPN qualifica come bene culturale
- la sua dimensione (ca. 3'500 mq) di elevato potenziale edificatorio.

Il Municipio ha verificato possibili scenari - fra i quali quello di mantenere libero il parco, un tema che già nell'elaborazione del PP '89-2015 aveva scaldato gli animi - e ha privilegiato la conclusione della naturale crescita del tessuto originale lungo Via Borgo, che permetterebbe di chiudere adeguatamente il piazzale della Posta.

L'utilizzo del fondo, così concepito, dovrà ad ogni modo salvaguardare la parte più pregevole del parco attorno alla villa e permetterne la visuale dalla via Borgo, tramite canali di vista di dimensioni e grado di trasparenza minimi.

Comparto C - Edificazione mapp. 244 / SCHEMA DI PRINCIPIO



Comparto E (Collegio Papio)

Attualmente le disposizioni riguardanti questo fondo sono discordanti:

- per l'art. 13.2 delle NAPR in vigore vale l'obbligo del piano di quartiere;
- per il PPN '89-2015 ogni intervento deve avvenire "nel quadro in un piano d'assieme particolareggiato"⁹.

Una pianificazione più circostanziata è dunque necessaria tanto più che, trattandosi di una zona EAP, occorre dotarla di parametri edificatori.

Il PPN introduce una regolamentazione dettagliata tramite sottocomparti, quale esplicitazione nell'ambito del PP. L'esiguità delle possibilità edificatorie residue

⁹ Formulazione che non dice niente, forse intendeva piano di quartiere

permette così di prescindere dall'obbligo di allestire un P.Q. Con l'approvazione del PPN, cadranno l'obbligo del P.Q. obbligatorio previsto all'art. 13.2 NAPR e la citata precisazione del PPN '89-2015.

Interventi che il Collegio è eventualmente intenzionato a eseguire sugli edifici monumentali (Chiostro e cappella lungo la via Orelli), non vengono presi in considerazione dal PPN comunale, poiché riguardano beni culturali protetti dal Cantone.

Comparto F (lungolago)

Il mappale 352, ancorato nel PR in vigore quale EAP nr. 9, diventa "giardino".

4.3. Gli edifici, gli spazi liberi

Gli edifici del nucleo (inclusi i cortili) sono suddivisi in categorie e cioè:

Edifici considerati beni culturali:

- edifici protetti di interesse cantonale;
- edifici protetti di interesse comunale;
- edifici da conservare;
- edifici strutturanti;
- edifici con facciate da conservare.

Edifici che non sono considerati beni culturali:

- edifici comuni;
- edifici da riqualificare

Qui di seguito alcune annotazioni che in parte risultano dalle osservazioni del D.T.:

Le facciate da conservare sul lungolago - la sky-line

Il Municipio dedica particolare attenzione al fronte edificato del lungolago, l'impianto che costituisce probabilmente l'immagine di riferimento di Ascona. Occorre riconoscere che il suo pregio non risiede tanto nella qualità dei singoli edifici - in genere mediocre - ma piuttosto nel suggestivo e pittoresco accostamento organico di tante unità, cioè nel suo insieme (impropriamente la sky-line).

La sua tutela è fuori discussione e nel PPN i singoli edifici sono beni culturali con vincolo di "facciata da conservare". La portata di questo vincolo deve tuttavia essere precisata, chiarendo se sia da intendere come assoluto o ammetta eccezioni.

L'esame dettagliato porta a concludere che interventi puntuali su singoli edifici sono ammissibili se non compromettono il carattere dell'insieme, e cioè:

- il fronte-lago del nucleo è tutelato come insieme e sono in particolare da conservare il suo impianto, il gioco dei singoli volumi e delle altezze degli edifici alla gronda, l'andamento irregolare e spezzato lungo 400m.
- negli edifici - che già sottostanno alle disposizioni delle singole categorie - sono da mantenere le strutture costruttive originali, taglio e proporzione delle facciate, l'altezza dei tetti alla gronda come pure i rapporti di quota fra edifici contigui.
- il disegno delle facciate dei piani terreni (quasi dappertutto rimaneggiato da ristrutturazioni poco rigorose a seguito degli interventi commerciali-turistici degli anni '60/'70) può essere oggetto di riordino, coerentemente con i piani superiori.
- singole parti di edifici (finestre o vetrine) possono essere modificate se ricondotte al disegno originale della facciata. Si tratterà di pochi casi qui elencati a titolo di esempio



- parti accessorie sporgenti sull'area pubblica (tende, impianti pubblicitari), cioè quei manufatti maggiormente percepibili dall'esterno, devono seguire le disposizioni già previste dalla relativa ordinanza del Comune. Particolare attenzione dev'essere rivolta agli impianti di tendoni ai piani terreni per i quali sono da escludere costruzioni fisse che ne permetterebbero una degenerazione in avancorpi-gazebo. Tendoni sono ammessi in ogni modo solo per i piani terreni.

Le differenze di quota degli edifici

Il D.T., che riconosce che le differenze di quote tra edifici siano *un valore complessivo che dà identità al tessuto del nucleo*, teme che con le disposizioni del PP *questa caratteristica non verrebbe sufficientemente conservata*.

Il paesaggio dei tetti, l'insieme mosso e a quote alterne delle coperture, rappresenta una delle principali caratteristiche di valore del nucleo. È obiettivo del PPN quello di assicurare differenti quote tra i colmi e le gronde dei tetti degli edifici per evitare la formazione di coperture fuori-misura su diverse proprietà contigue. A questo scopo la norma stabilisce altezze "massime" per gli edifici, e precisa che nel comparto A, in caso di contiguità, *gronde e colmi devono assicurare un'adeguata alternanza delle quote*.

Il "come" e il "quanto" non può essere tuttavia affidato ad una rigida formula, ma occorre valutare il singolo caso. Non tutte le situazioni, del resto, si prestano ad imporre un'alternanza di quote; talvolta sarebbe inopportuno e porterebbe a un peggioramento.

Si segnala inoltre che l'obbligo generale della copertura a falde è mantenuto solo per i comparti A e C. Per corpi secondari, di dimensioni ridotte aggregati agli edifici principali, sono ammessi tetti piani o terrazze.

Le eccezioni per la demolizione di edifici

Il D.T. ritiene utile definire con criteri precisi le eccezioni per le demolizioni ammesse dal PPN per gli "edifici strutturanti", per gli edifici "comuni" e per quelli "da riqualificare".

Per gli edifici "strutturanti", un annientamento è impensabile, poiché si tratta di elementi compositivi fondamentali del tessuto originale. Considerato che parecchi di essi hanno subito nel passato dei rimaneggiamenti inopportuni, il PPN promuove la ricostruzione dello stato originale piuttosto che insistere sulla perpetuazione di una situazione insoddisfacente oppure accettare dei raffazzonamenti. Ciò presume di procedere a demolizioni, intese unicamente quali passaggi intermedi in vista di ricostruzioni.

Gli edifici "comuni" sono privi di particolari qualità. Un miglioramento dell'inserimento nel contesto circostante è benvenuto, ma può richiedere che sia preceduto da demolizione.

Per gli "edifici da riqualificare" il PPN auspica un più corretto inserimento nel contesto del nucleo, operazione impensabile attraverso aggiunte o rappezzi, ma che richiede la sostituzione parziale o completa del manufatto secondo le disposizioni di norma.

Per questi motivi si ritiene che il governo di tali interventi debba essere affidato a criteri architettonici-urbanistici più che a riferimenti giurisprudenziali, come suggerito dal D.T.

Spazi liberi, cortili e giardini

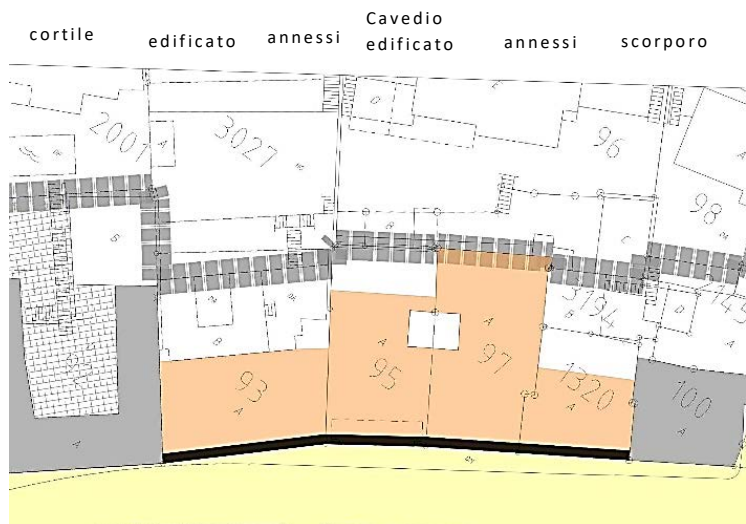
Le verifiche e valutazioni concernenti le aree inedificabili sono state effettuate sulla base dell'Elenco dei giardini storici della Svizzera (ICOMOS) e del PP '89-2015 che riporta degli "spazi privati non edificabili", ma non menziona "giardini".

Per il PPN i cortili sono quegli spazi cui spetta di articolare la sostanza edificata alla quale è strettamente legata e la cui presenza non può essere cancellata. (nel piano: "edifici e relativi cortili").

Il D.T. chiede che la situazione esistente venga ricontrollata per rapporto al PP '89/2015. Una verifica a tappeto ha dimostrato come taluni oggetti riportati nell'89-2015 fossero inesistenti o scomparsi da tempo oppure semplici scorpori che non meritano la qualifica di "cortili". A titolo di esempio è riportato il confronto per il settore mapp. 92 ÷ 100.

La superficie dei "giardini" elencati dall'ICOMOS è stata attentamente valutata per rapporto a suscettibili dezonamenti con possibilità di esproprio. Di conseguenza il PPN assicura la conservazione delle aree libere all'interno dei comparti (tutt'ora edificabili) tramite generosi arretramenti.

I cortili nel settore mapp. 92 ÷ 100



Perimetri di rispetto

Il D.T. non aveva accolto i perimetri di rispetto "locali", proposti con il progetto del 27.03.2017, poiché di natura diversa da quelli del Cantone.

Il PPN vi rinuncia e riporta i perimetri Cantionali (in vigore), ritenendo che la sostanza del nucleo sia comunque sufficientemente tutelata dalle disposizioni delle NAPPN.

4.4. altri manufatti

Il PPN riporta come beni culturali gli oggetti descritti al cap. 3.2.3.

4.5. misure diverse

Destinazione.

Il PP esclude grandi superfici di vendita (superiori a 250 mq per piano) nei comparti A, B e C, poiché area pedonalizzata.

Arretramenti, allineamenti

Le linee di costruzione (allineamenti) vengono riportate nel PPN là dove occorre confermare il principio dell'edificazione sul ciglio della via, uno dei principali elementi urbanistici del nucleo. Dove la situazione lo richiede (tratte o angoli esposti del tessuto) l'allineamento è connesso con l'obbligo di contiguità.

Gli arretramenti indicano la distanza minima dell'edificazione da rispettare nei riguardi di un bene culturale. Nel PPN assicurano inoltre la tutela di aree libere da conservare.

Piani di quartiere

Da quanto esposto sopra (Collegio Papio, mapp. 244 nel comparto C, giardini) gli obiettivi di salvaguardia di spazi liberi sono assicurati da adeguati strumenti. Risulta pertanto superfluo il ricorso al piano di quartiere, previsto nella proposta PPN del marzo 2017; ciò veniva del resto già suggerito dal DT nel suo promemoria del 04.04.18.

Pannelli solari sui tetti

L'impiego di pannelli solari - promossi dalla Confederazione al fine di ridurre l'utilizzo di energie fossili - è generalmente ammesso anche nei nuclei storici. Tuttavia ciò è suscettibile di modificare in modo significativo paesaggi in cui è richiesto rispetto del patrimonio storico, monumentale e ambientale.

Il valore espressivo della composizione dell'insieme delle coperture degli edifici di parti del nucleo di Ascona - la Dachlandschaft descritta sopra - costituisce uno degli elementi principali che richiede tutela. Il Municipio ritiene pertanto necessario disciplinare in modo prudente e circostanziato la facoltà di introdurre pannelli solari sui tetti del nucleo, al fine di salvaguardare adeguatamente la "quinta facciata" nei suoi comparti più significativi.

Insegne

La percezione dello spazio pubblico nel nucleo non è determinata unicamente dai prospetti degli edifici su vie e piazze, ma in buona misura anche dagli impianti pubblicitari che contribuiscono così all'immagine del borgo. L'eccesso o l'inadeguatezza di tali impianti possono tuttavia alterare tale immagine.

Il Comune, trovandosi confrontato con un proliferare selvaggio di tali impianti, affacciati o sporgenti sull'area pubblica - che vanno dal "giardinetto" al prefabbricato, dal lampeggiante al sonoro - ha già regolato questo aspetto tramite ordinanza.

Il PPN riporta quanto di sua pertinenza.

5 L'IMPIANTO NORMATIVO

L'impianto normativo del Piano Particolareggiato del Nucleo (PPN) di Ascona è costituito dall'art. 32 NAPR, che disciplina l'attività edilizia all'interno di questa zona del PR nel segno della continuità, riprendendo in larga misura l'ordinamento sinora in vigore. La norma è accompagnata da 6 schede, che definiscono in dettaglio e in forma sinottica le regole applicabili all'interno dei 6 comparti in cui la zona del nucleo è suddivisa.

La parte normativa dell'art. 32 NAPR è strutturata in tre capitoli:

- A. Comprensorio / destinazione /obiettivi
- B. Disposizioni edilizie
- C. Commissione / domande di costruzione

Il primo capitolo (A) ha valore essenzialmente programmatico, anche se contiene alcune prescrizioni vincolanti (divieto di superfici di vendita di oltre 250 mq per piano nei comparti A, B e C, divieto di esercitare la prostituzione, sia al chiuso, sia all'aperto, in tutta la zona del nucleo).

Il secondo capitolo (B) costituisce la parte principale dell'impianto normativo, stabilendo le regole edilizie applicabili in tutta la zona del nucleo. Di regola, queste prescrizioni hanno valore di legge speciale rispetto alle altre norme di attuazione del PR.

L'ultimo capitolo (C) è dedicato ad aspetti di natura essenzialmente procedurale.

Il primo (A) e l'ultimo capitolo (C) sono di facile comprensione. Non richiedono pertanto particolari commenti.

Le disposizioni del secondo capitolo (B), suddivise in 13 sottocapitoli (cifre), meritano invece alcune spiegazioni, al fine di facilitarne l'applicazione corretta.

La **cifra 1** del capitolo B suddivide gli edifici del nucleo nelle seguenti cinque categorie:

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

Le categorie sono definite in funzione del valore architettonico ed urbanistico che gli edifici rappresentano per l'immagine del nucleo. Le restrizioni della proprietà sono a loro volta definite in base alle decrescenti esigenze di conservazione.

La prima categoria comprende i *beni culturali protetti* (cpv. 2) a livello cantonale o comunale, per i quali sussistono esigenze di tutela particolarmente pronunciate. Interventi edilizi sono ammessi soltanto nei limiti fissati dalla LBC. La demolizione è per principio esclusa.

Segue la categoria degli *edifici da conservare* (cpv. 3), nella quale sono fra l'altro raggruppati i beni culturali non protetti. Si tratta di beni che il Municipio ritiene meritevoli di conservazione anche se non rispondono alle esigenze dell'art. 19 LBC. Gli interventi su questi edifici sono ammessi soltanto nella misura in cui sono volti a recuperare la sostanza edilizia originaria o a ripristinarne l'uso, senza alterarne l'identità. La misura degli interventi ammissibili va ricercata nella conservazione della loro identità. Devono quindi essere conservate la struttura interna e la morfologia esterna.

La terza categoria è invece quella degli *edifici strutturanti* (cpv. 4). Si tratta di edifici privi di valore intrinseco, che devono tuttavia essere conservati poiché definiscono la struttura e l'aspetto caratteristico di una porzione del nucleo. Il vincolo di conservazione della sostanza edilizia è meno rigido di quello a cui soggiacciono gli edifici da conservare. Modifiche strutturali e demolizioni sono ammesse a determinate condizioni volte ad assicurare la funzione strutturante di questi edifici.

La categoria degli *edifici comuni* (cpv. 5) raccoglie gli edifici privi di pregio, che non concorrono a definire l'immagine d'insieme del nucleo. Per questi edifici non sono previste particolari restrizioni, oltre a quelle previste dalle norme del comparto di situazione.

L'ultima categoria (*edifici da riqualificare*, cpv. 6) raggruppa i pochi edifici che per forma e dimensioni si inseriscono in modo inadeguato nel nucleo, squalificandone l'immagine. Possono essere conservati, ma va fatto di tutto per rimuoverli.

Particolare attenzione è dedicata dalla **cifra 2** alla disciplina delle facciate da conservare, in particolare a quelle del fronte-lago, che rappresenta l'immagine caratteristica del nucleo, universalmente nota. Il principio della conservazione e della valorizzazione ammette eccezioni soltanto nella misura in cui si tratta di interventi volti a riqualificarne l'aspetto, eliminando le conseguenze di ristrutturazioni inadeguate.

La **cifra 3** del capitolo B si ripropone di mettere in evidenza l'importanza della conservazione degli spazi liberi, dei cortili e dei giardini, che assieme alle piazze ed alle strade (vie, vicoli e carrà) contribuiscono a definire il tessuto edilizio del nucleo.

Alla **cifra 4** sono definiti i principali elementi della composizione architettonica degli edifici del nucleo (tetti, aperture, colori, ecc.). Spetterà alla sensibilità di tutti gli attori coinvolti individuare gli aspetti compositivi che meglio si adattano alle specificità del sito (cfr. Linee guida Dipartimento del territorio, Interventi nei nuclei storici, febbraio 2016).

La **cifra 5** richiama l'indice di occupazione che il Municipio ha ritenuto necessario introdurre in determinati comparti. Da notare, che nel comparto A l'i.o. (70%) va calcolato sulla base delle superfici libere o liberate da costruzioni. Le costruzioni esistenti non soggiacciono a questo parametro, al fine di evitare che la maggior parte costruzioni esistenti venga a trovarsi in contrasto con il diritto entrato successivamente in vigore con conseguenti, pesanti limitazioni delle possibilità d'intervento (cfr. art. 66 LST e 86 RLst).

La **cifra 6**, dedicata all'altezza degli edifici, stabilisce che l'altezza massima delle facciate confinanti con l'area pubblica definisce anche la quota massima delle altre facciate. L'altezza delle facciate non confinanti con l'area pubblica potrà quindi essere maggiore se il terreno sistemato ai loro piedi risulterà situato ad una quota inferiore a quella dell'area pubblica. Viceversa, se la quota del terreno sistemato ai piedi delle altre facciate si situerà ad una quota superiore, l'altezza delle altre facciate risulterà inferiore.

Le quote del colmo e della gronda dei nuovi edifici dovranno presentare un'adeguata alternanza con le quote dei tetti degli edifici contigui. Se la quota della gronda dell'edificio contiguo coincide con l'altezza massima, la gronda del nuovo edificio dovrà pertanto essere collocata ad un'altezza (quota) inferiore.

L'ordinamento delle distanze definito dalla **cifra 7** si ispira a quello degli art. 120 e 124 LAC. Resta riservato l'art. 125 LAC per quanto attiene alle distanze delle aperture. Al fine di salvaguardare la trama del tessuto edilizio, la norma (cpv. 4) esclude l'applicabilità della distanza tra edifici che risultano separati da area pubblica.

Le demolizioni sono ammesse soltanto nella misura in cui non sono esplicitamente vietate (**cifra 8**). Al fine di garantire la ricostruzione sono immaginabili penali crescenti (tot/die), fissate dal Municipio in sede di rilascio del permesso di demolizione.

La **cifra 9** declina in dettaglio il principio sancito della pedonalizzazione della zona del nucleo sancito al capitolo A.

Le ultime quattro disposizioni (**cifre 10-13**) regolano aspetti di dettaglio (muri delle carrà, portici, impianti pubblicitari, corpi tecnici). Non necessitano di particolari commenti.

Seguono le schede che definiscono in dettaglio le possibilità edificatorie all'interno dei sei comparti, invero assai eterogenei, in cui è suddivisa la zona del nucleo.

Considerazioni sull'impianto normativo della zona del nucleo

L'impianto normativo della zona del nucleo (PPN) è costituito dall'art. 32 NAPR, che riprende in larga misura la disciplina del PR 2012, adottata dal Consiglio comunale, ma non approvata dal Consiglio di Stato, soprattutto a causa dell'insufficiente categorizzazione degli edifici che compongono la sostanza edilizia presente nel comparto, rispettivamente della carente regolamentazione dei diversi tipi d'intervento ammissibili.

Come già la versione del 2012 dell'art. 32 NAPR, anche la nuova formulazione della norma si scosta sostanzialmente dalle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo del 1989 (NAPPNT 1989), che il Consiglio di Stato ha mantenuto in vigore fino ad oggi.

Con la revisione dell'ordinamento sinora vigente si è comunque cercato di evitare, nel limite del possibile, di ingenerare situazioni di contrasto con il nuovo diritto, suscettibili di ostacolare inutilmente l'attività edilizia nel nucleo (cfr. art. 66 LST). In quest'ottica, sono stati pertanto mantenuti i perimetri dei comparti A - E, definiti dal PPNT 1989, che sono stati completati con l'aggiunta di un nuovo comparto, destinato a disciplinare la parte del nucleo situata di fronte al lago (comparto F, piazza, lungolago e porti).

Dal profilo formale, le NAPPNT 1989, suddivise in capitoli non sempre logici e coerenti (A: definizione e obiettivi; B: Commissione nucleo; C: direttive particolari per i singoli comparti; D: direttive generali per gli operatori edilizi; E: norme di edificazione), sono state rielaborate, suddividendole in due capitoli, entrambi di carattere generale, uno (A) di natura essenzialmente programmatica, l'altro (B) di natura vincolativa astratta. La disciplina edilizia dei singoli comparti è stata definita mediante schede specifiche, che riprendono e precisano le "direttive particolari per i singoli comparti" del PPNT 1989 (capitolo C), definendo, in concorso con le prescrizioni generali del nuovo articolo 32 (capitolo B), i limiti effettivi degli interventi ammissibili all'interno dei singoli comparti.

In quest'ordine di idee, sono anche state soppresse le "direttive particolari per gli operatori edilizi" (capitolo D: art. 15 - 20 NAPPNT), che, al di là dei destinatari indicati, costituivano in realtà vere e proprie restrizioni della proprietà a carico dei fondi del nucleo. Le "norme di edificazione" (capitolo E: art. 10 - 27 NAPPNT) sono state riprese, riordinate ed integrate nelle disposizioni edilizie (capitolo B) dell'art. 32 NAPR.

Dal profilo sostanziale, il secondo capitolo dell'art. 32 NAPR (capitolo B: disposizioni edilizie), stabilisce alla cifra 1 uno schema, inteso a classificare gli edifici del nucleo in cinque diverse categorie (beni culturali protetti, edifici da conservare, edifici strutturanti, edifici comuni e edifici da riqualificare), definendo nello stesso tempo i limiti degli interventi ammissibili. La norma, introdotta su sollecitazione del Cantone, riprende, sviluppa, precisa ed estende a tutto il nucleo la classificazione della sostanza edilizia presente abbozzata dall'art. 10 NAPPNT 1989 soltanto per la parte antica ed originale del borgo (comparto A). Ogni singolo edificio del nucleo è stato attribuito ad una delle cinque categorie.

I limiti degli interventi ammissibili nei singoli comparti del nucleo sono definiti e graduati in funzione del valore intrinseco reperibile nella sostanza edilizia presente. Le restrizioni più incisive sono applicabili ai beni culturali protetti (cpv. 2), per i quali, di principio, vige il divieto di alterazione. Nessuna tutela è invece prevista per gli edifici da riqualificare, che tuttavia possono essere modificati soltanto allo scopo di eliminare i momenti di contrasto (cpv. 6).

Si richiama, in particolare, l'attenzione:

- sulla categoria degli "edifici da conservare", alla quale sono stati attribuiti numerosi edifici, qualificabili come beni culturali, ma non protetti perché il Municipio ha ritenuto insoddisfatti i presupposti dell'art. 19 LBC per istituire la tutela specifica dell'art. 3 LBC;
- sulla categoria degli "edifici strutturanti", che tutela un insieme di edifici, privi di particolari pregi architettonici, ma formanti un insieme meritevole di tutela dal profilo urbanistico-paesaggistico.

L'art. 32 NAPR ha soppresso la distinzione tra le "direttive particolari per i singoli comparti" (capitolo C: art. 10-14 NAPPNT), le "direttive generali per gli operatori edilizi" (capitolo D: art. 15 - 20 NAPPNT) e le "norme di edificazione" (capitolo E: art. 21 - 28 NAPPNT). Le relative disposizioni sono state riprese dalle "disposizioni edilizie" dell'art. 32 NAPR (capitolo B), se di natura astratta e generale, rispettivamente dalle schede dei singoli comparti, se di natura più concreta e specifica.

Ponendo a confronto le singole norme del PPNT 1989 con l'art. 32 NAPR e con le relative schede si ottiene il seguente quadro riassuntivo delle modifiche più importanti:

NAPPNT 1989	art. 32 NAPR	scheda
<p><u>art. 10 Comparto A</u> Norma carente ed imprecisa</p> <ul style="list-style-type: none"> • solo due categorie di edifici: <ul style="list-style-type: none"> - edifici da mantenere - edifici nuovi (categorie valide solo per il comparto A) • eccessiva discrezionalità. 	<p>Cifra 1 Categorie e modalità d'intervento: cinque categorie di edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beni culturali protetti - edifici da conservare - edifici strutturanti - edifici comuni - edifici da riqualificare (categorie valide per tutto il nucleo) 	<p>Scheda specifica con definizione della funzione e dei parametri edilizi. Soppressione dei sottocomparti A1 - A3 Viene sancita l'inapplicabilità dell'i.o. al fine di sottrarre parzialmente all'art. 66 LST gli edifici esistenti in contrasto con questo parametro.</p>
<p><u>art. 11 Comparto B</u></p>		<p>Scheda specifica con definizione della funzione e dei parametri edilizi. < Regime edilizio sostanzialmente invariato</p>
<p><u>art. 12 Comparto C</u></p>		<p>Scheda specifica con definizione della funzione e dei parametri edilizi. Definizione dei perimetri edificabili. Soppressione delle carrà previste dal PPNT 1989</p>
<p><u>art. 13 Comparto D</u></p>		<p>Scheda specifica con definizione della funzione e dei parametri edilizi anche per i sottocomparti D1 e D2.</p>
<p><u>art. 14 Comparto E</u></p>		<p>Scheda specifica con definizione dettagliata della funzione, dei parametri edilizi e dei sottocomparti E1 - E6</p>
<p><u>art. 15 Volumetria</u> Disposizione rinviante alla norma SIA: difficilmente applicabile oltre che del tutto inusuale</p>	<p>Soppressa la limitazione delle volumetrie secondo la norma SIA 116</p>	
<p><u>art. 16 Altezza</u> Norma imprecisa</p>	<p>Cifra 6: precisazione dell'altezza Altezza degli edifici e dei locali</p>	<p>Altezza massima fissata per ogni singolo comparto</p>

	Obbligo di prevedere un'alternanza delle quote delle gronde	
<u>art. 17 Tetti</u> Norma imprecisa	Cifra 4 Tipologia degli edifici Indicazione di criteri architettonici vincolanti non solo per i tetti ma anche per gli edifici	
<u>art. 18 Posteggi</u> Norma parzialmente superata dagli art. 51 seg. RLst	Cifra 9 Area pedonale/posteggi Conferma del principio della pedonalizzazione del nucleo. Per posteggi mancanti è applicabile l'art. 49 NAPR. Tutela delle situazioni acquisite per i posteggi esistenti (cpv. 3).	
<u>art. 19 Carrà</u> Vale il principio della pedonalizzazione	Già ripreso dalla cifra 9	
<u>art. 20 Portici verso l'area pubblica</u> Divieto di nuovi portici non previsti dal piano nei comparti A, B e C	Cifra 11 Portici Sono ammessi solo i portici previsti dal piano (verso l'area pubblica)	
<u>art. 21 Protezione dei muri lungo le carrà</u> Norma imprecisa	Cifra 10 Muri delle carrà Protezione solo dove previsto dal piano	
<u>art. 22 Carrà</u> Norma di difficile applicazione nella misura in cui va oltre le indicazioni dei piani	La conservazione delle carrà è assicurata dalle indicazioni del piano del nucleo e dalla cifra 10	
<u>art. 23 Allineamenti e distanze verso le carrà</u> Norma che omette di considerare la tutela delle carrà come beni culturali	Cifra 7 Distanze dai muri delle carrà: a confine con l'area pubblica o a m 4.50	
<u>art. 24 Distanze</u> Ricezione dell'ordinamento della LAC, salvo per il comparto D	Cifra 7 Distanze / Contiguità Ricezione dell'ordinamento della LAC solo per i comparti A e C Per i comparti B e D vale l'art. 6 NAPR a meno che risultino fissate linee di costruzione	

art. 25 <u>Contiguità</u> obbligatoria dove indicato, altrimenti solo auspicata	Cifra 7 solo dove obbligatoria; viene precisata la profondità (8 m)	
art. 26 <u>Disposizioni sulle volumetrie</u> Limitazione delle volumetrie in base all'altezza massima e alla norma SIA 116 (abrogata)		Altezza massima fissata in termini relativi o assoluti (quota) per ogni singolo comparto
art. 27 <u>Tabella delle disposizioni per ogni singolo sottocomparto</u>		Vincoli ripresi dalle schede specifiche per ogni singolo comparto con definizione della funzione e dei parametri edilizi
art. 28 <u>Spazi liberi aperti all'uso pubblico</u> Solo 3 fondi	Cifra 3 Spazi liberi Rivalutazione dell'importanza degli spazi liberi quali elementi ordinatori del tessuto del nucleo. Aumento del numero di fondi. Mantenimento dei 3 fondi ad uso pubblico e definizione cartografica di ulteriori spazi liberi da conservare	
	Cifra 2 Facciate da conservare Disciplina dettagliata e rigorosa soprattutto per conservare l'attuale immagine del fronte lago	
	Cifra 5 Indice di occupazione Limitazione della trasferibilità di superficie edificabile	
	Cifra 8 Demolizioni Attribuzione al Municipio della facoltà di esigere garanzie per la ricostruzione	
	Cifra 12 Manufatti, insegne e tende sporgenti su area pubblica Disciplina rigorosa e dettagliata per tutelare l'immagine degli edifici	
	Cifra 13 Corpi tecnici Disciplina rigorosa e dettagliata per tutelare l'immagine degli edifici	

6 CONSEGUENZE FINANZIARIE DELLA PIANIFICAZIONE

Non sono state individuate situazioni (in particolare in relazione a beni culturali) che possano dar luogo a pretese di indennità per espropriazione materiale.

Poiché la zona edificabile del nucleo è da tempo consolidata, dal PPN non risultano vantaggi rilevanti da compensare (ai sensi dell'art. 92 LST).

7 PROCEDURA

Con la decisione del C.d.S. del 17.06.2015 il Comune è stato invitato ad elaborare una variante di PR che tenga conto in particolare delle "prescrizioni" dell'ISOS nazionale.

La variante descritta dal presente rapporto, approvato dal Municipio il 10.11.2020, con ris. Mun. Nr. 2585 verrà sottoposta al Dipartimento del territorio (D.T.) per esame preliminare (EP) ai sensi dell'art. 25 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Una volta espletato l'EP cantonale, la variante sarà messa in consultazione pubblica conformemente all'art 26 LST. Durante il periodo di consultazione chiunque dimostri un interesse legittimo potrà fare osservazioni per iscritto al Municipio.

Successivamente il Municipio farà allestire il documento definitivo, inviandolo tramite Messaggio Municipale (MM) al Consiglio Comunale (CC) per l'adozione della variante, che dovrà successivamente essere pubblicata ed approvata dal C.d.S.

ALLEGATI

- Promemoria DT del 12.04.2018
- Schizzo dello sviluppo del borgo
- Elenco "assegnazioni" per gli edifici considerati beni culturali
- Distinta "altri manufatti"
- Tavola 510-13 l'area pedonalizzata
- Tavola 510-25 inventario dei posteggi del nucleo