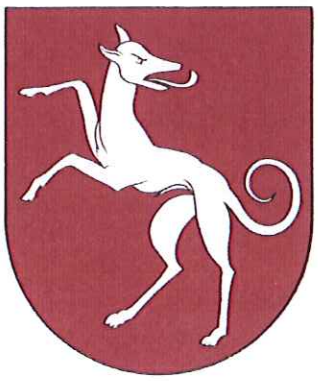
COMUNE DI NOVAZZANO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO TRADIZIONALE DI NOVAZZANO

NORME D'ATTUAZIONE

2009

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO TRAZIONALE DI NOVAZZANO

NORME D'ATTUAZIONE (2009)

INDICE

Capo 1	**DISPOSIZIONI GENERALI**	
Art. 1	Campo d'applicazione	1
Art. 2	Componenti	1
Art. 3	Suddivisione	1
Art. 4	Linee di costruzione e d'arretramento	1
Art. 5	Vincolo di coordinamento architettonico delle facciate	2
Art. 6	Distanze	2
Art. 7	Accordi tra i privati	3
Art. 8	Perimetro di rispetto dei beni culturali, ritrovamenti archeologici	3
Capo 2	**ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE (NT)**	
Art. 9	Destinazioni	3
Art. 10	Riattamento, sopraelevazione, sostituzione, demolizioni obbligatorie	4
Art. 11	Zona senza obbligo di ricostruzione	4
Art. 12	Ampliamenti	5
Art. 13	Mantenimento o trasformazione	5
Art. 14	Costruzioni accessorie; manufatti esterni, spazi liberi, corti	5
Art. 15	Area delle nuove costruzioni	5
Capo 3	**ZONA DI TRANSIZIONE**	
Art. 16	Zona di transizione (ZT)	6
Capo 4	**ZONA DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE (EP/AP)**	
Art. 17	Destinazioni	6
Art. 18	Riattamento, sopraelevazione, sostituzione e ampliamento	7
Art. 19	Disciplina degli interventi in zona AP/EP	7
Art. 20	Beni culturali, beni naturali	7
Capo 5	**PIANO DEL TRAFFICO**	
Art. 21	Suddivisione funzionale, vincolo per l'alberatura in Via G.Motta	8
Art. 22	Posteggi privati	8
Art. 23	Posteggi pubblici	9
Art. 24	Inserimento nel terreno e copertura dei posteggi	9
Art. 25	Aree private aperte all'uso pubblico	9
Capo 6	**DISPOSIZIONI DIVERSE**	
Art. 26	Deroghe	10

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO TRAZIONALE DI NOVAZZANO

NORME D'ATTUAZIONE (2009)

CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Campo d'applicazione

1.1 Le presenti norme si applicano al comprensorio del nucleo tradizionale di Novazzano, delimitato sui piani con una linea punteggiata.

1.2 Le disposizioni del Piano regolatore (PR) sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 2 Componenti

Il Piano particolareggiato si compone:

a) del Piano delle utilizzazioni scala 1:1000 (tavola no. 1);
b) del Piano delle costruzioni scala 1:1000 (tavola no. 2);
c) del Piano del traffico scala 1:1000 (tavola no. 3);
d) del Rapporto di pianificazione;
e) delle presenti Norme d' attuazione (NAPP);
f) del Preventivo di spesa e del Programma di realizzazione.

Art. 3 Suddivisione

Il comprensorio del Piano particolareggiato è suddiviso in:

a) zona del nucleo tradizionale (NT) con l'area delle nuove costruzioni;
b) zona di transizione (ZT);
c) zona delle attrezzature e degli edifici pubblici;
d) area privata aperta al pubblico;
e) area per il traffico;
f) posteggi pubblici.

Art. 4 Linee di costruzione e d'arretramento

4.1 Le linee di costruzione e le linee d'arretramento indicate nel Piano delle costruzioni concorrono a definire l'occupazione dei fondi.

4.2 Le linee d'arretramento non comportano l'obbligo di costruire sulla linea stessa: le nuove costruzioni possono venire liberamente arretrate anche in misura maggiore. Le linee di costruzione comportano l'obbligo di costruire sulla linea stessa.

4.3 Le linee citate ai capoversi che precedono si applicano soltanto agli edifici che sporgono dal terreno.

Art. 5 Vincolo di coordinamento architettonico delle facciate

Con questo vincolo s'intende l'obbligo di coordinare il disegno architettonico, così come i vuoti ed i pieni delle facciate nord dei corpi di fabbrica al mapp. no. 107, con l'arredo previsto tra Via alla Chiesa e l'attigua AP (elemento di separazione) in modo tale da conseguire un insieme unitario ("cannocchiale" sulla chiesa).

Art. 6 Distanze

6.1 Dove il piano non indica linee di costruzione o di arretramento, le distanze minime di un nuovo edificio o di una ricostruzione sono:

a) dal ciglio delle strade carrozzabili m. 4.00;
b) dai fondi aperti: a confine o m. 1.50 se il fabbricato non presenta aperture, altrimenti m. 2.00;
c) da edifici senza aperture: a confine o m. 3.00;
d) da edifici con aperture: m. 4.00;
e) dalla sponda dei corsi d'acqua: m. 5.00.

6.2 Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in modo apprezzabile.

6.3 Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per un ragionevole utilizzo di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.
Sono riservate le competenze dell'autorità cantonale relativamente alle distanze dalla strada cantonale.

6.4 Verso un fondo aperto semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine del fondo del vicino. In tale evenienza quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro, oppure costruire alla distanza di m. 3.00.

6.5 Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero relativamente all'appoggio alla fabbrica altrui (art. 121 CCS).

6.6 Gli interventi all'interno della linea d'arretramento dal corso d'acqua sono disciplinati dall'art. 17 delle NAPR.

Art. 7 Accordi tra i privati

7.1 I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

7.2 Riservata l'approvazione del Municipio, i proprietari possono accordarsi anche per ridurre le distanze tra edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo.

7.3 L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Art. 8 Perimetro di rispetto dei beni culturali, ritrovamenti archeologici

8.1 Perimetro di rispetto del bene culturale BCC1 (chiesa parrocchiale).

a) Per il complesso della chiesa parrocchiale dei Santi Quirico e Giulitta è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali;

b) il proprietario del bene culturale ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare;

c) entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene;

d) inoltre sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

8.2 Per l'intero comprensorio soggetto al Piano particolareggiato valgono le disposizioni della Legge sui beni culturali del 13 maggio 1997 relative alla tutela dei ritrovamenti archeologici.
Si richiama, in particolare, l'art. 43 delle NAPR.

CAPO 2: ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE (NT)

Art. 9 Destinazioni

9.1 La zona del nucleo tradizionale è destinata prevalentemente alla residenza. In questa zona è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

9.2 Sono ammesse attività produttive agricole, artigianali, commerciali o di servizio compatibili con il carattere abitativo della zona.

9.3 Alla zona NT, compresa l'area delle nuove costruzioni, è attribuito il grado di sensibilità GdS II.

Art. 10 Riattamento, sopraelevazione, sostituzione, demolizioni obbligatorie

10.1 Gli edifici esistenti possono essere riattati, sopraelevati oppure sostituiti.
Non è ammessa la loro demolizione senza l'immediata ricostruzione.

10.2 La sostituzione degli edifici sugli ingombri esistenti deve avvenire rispettando le linee di costruzione e quelle di arretramento indicate nel Piano delle costruzioni.

10.3 I nuovi edifici dovranno avere caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente.

10.4 Modalità d' intervento:

a) laddove non è altrimenti indicata nel Piano delle costruzioni l'altezza massima degli edifici alla gronda è di m. 10.00, misurata dalla quota della strada, rispettivamente dal terreno esistente in corrispondenza della linea di arretramento o di costruzione; fanno eccezione gli edifici ai mapp. 109 e 963 per i quali l'altezza sarà misurata a partire dal terrapieno esistente fra le costruzioni e la strada;

b) i tetti devono essere a falde, con pendenze simili a quelle esistenti e con copertura di tegole rosse o di coppi alla piemontese.
Le gronde devono avere caratteristiche e sporgenze che si adattano a quelle tradizionali.
Deroghe possono essere concesse in casi particolari e validamente motivati, secondo le modalità previste dall'art. 26.
E' esclusa la formazione di squarci nelle falde dei tetti e di lucernari ad eccezione degli sportelli per l'accesso al tetto (dimensioni massime cm. 60 x 80);

c) la tipologia delle aperture deve essere adeguata all'architettura tradizionale;

d) in caso di riattazione non è ammessa la chiusura totale di loggiati e ballatoi esistenti; eventuali chiusure parziali sono possibili se interamente vetrate e arretrate rispetto ai pilastri o alle colonne;

e) tutte le facciate sono da intonacare.

10.5 Le demolizioni obbligatorie (per ottenere il nuovo allineamento delle facciate previsto dal piano) devono avvenire in concomitanza con le riattazioni importanti degli edifici interessati.

Art. 11 Zona senza obbligo di ricostruzione

Questi edifici, o loro parti, possono essere riattati, sopraelevati oppure sostituiti, rispettando le modalità d'intervento dell'art. 10.

In caso di sostituzione dell'edificio o del complesso di edifici di cui fanno parte, è ammessa la loro demolizione definitiva.

Art. 12 Ampliamenti

Le possibilità d' ampliamento degli edifici sono indicate nel Piano delle costruzioni.
Gli interventi dovranno rispettare le modalità costruttive definite all'art. 10.

Art. 13 Mantenimento o trasformazione

Questi edifici possono essere riparati, mantenuti o trasformati.
In caso di trasformazione o cambiamento di destinazione gli ampliamenti e le ricostruzioni dovranno rispettare l'area indicata dal piano delle costruzioni e le disposizioni edilizie dell'art. 10. E' ammessa la loro demolizione senza ricostruzione.

Art. 14 Costruzioni accessorie; manufatti esterni, spazi liberi, corti

14.1 Non è ammessa la costruzione di nuovi accessori e corpi posticci aggiunti agli edifici principali. Gli accessori indicati sul piano delle costruzioni devono essere demoliti in caso di interventi importanti di ristrutturazione o trasformazione delle costruzioni principali dello stesso fondo.
Deroghe sono ammesse se è dimostrato un bisogno non altrimenti realizzabile.

14.2 I muri di cinta, di sostegno e simili devono adeguarsi nelle loro caratteristiche formali alla tipologia tradizionale.

14.3 Non sono ammesse modifiche altimetriche significative dei terreni.

14.4 Le corti indicate sul piano delle costruzioni non sono edificabili fuori terra. Vi sono ammesse pavimentazioni in terra battuta, selciato, acciottolato o altri materiali compatibili con la tradizione locale.

14.5 Le autorimesse ed i locali tecnici od accessori possono essere interrati sotto le corti e negli spazi liberi. Il Municipio può negare il permesso di costruzione nel caso l'inserimento previsto non sia adeguato al contesto architettonico circostante.

14.6 Le aree e i fondi non altrimenti indicati sul piano delle costruzioni non sono edificabili.

Art. 15 Area delle nuove costruzioni

15.1 È destinata alla residenza.

15.2 Il pianterreno può essere destinato ad uso commerciale o di servizio (negozi, ristoranti, uffici, ecc.). La superficie utile lorda (SUL) destinata a tale uso non deve superare il 33% della SUL complessiva.

15.3 I corpi tecnici non sono computati nelle altezze degli edifici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e presentino una soluzione architettonicamente compiuta.

CAPO 3: ZONA DI TRANSIZIONE

Art. 16 Zona di transizione (ZT)

16.1 E' destinata unicamente alla residenza.

16.2 Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

16.3 Valgono le seguenti prescrizioni edilizie:
- altezza massima: m. 9.00
- distanza minima dai confini: m. 4.00
- distanza minima tra edifici: m. 8.00
- indice di sfruttamento (Is): 0.5

16.4 I corpi tecnici non sono computati nelle altezze degli edifici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e presentino una soluzione architettonicamente compiuta.

16.5 Alla zona ZT è attribuito il grado di sensibilità GdS II.

CAPO 4: ZONA DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE (EP/AP)

Art. 17 Destinazioni

17.1 E' destinata alle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico quali la scuola dell'infanzia, la casa comunale, i locali per le associazioni, la protezione civile, gli alloggi a pigione moderata, i posteggi pubblici (in superficie o sotterranei) e relativi accessi, gli spazi pubblici quali piazze, aree verdi, aree pedonali, ecc.
Essa comprende inoltre la chiesa parrocchiale, il centro parrocchiale e la sala multiuso della Parrocchia con annesso posteggio e campetto da gioco.

17.2 In particolare sono previsti gli edifici pubblici (EP) seguenti:

- 01: la casa comunale, la sala per il CC e la sala multiuso al mapp. 1170
- 02: i locali per l'amministrazione comunale e per le associazioni al mapp. 177
- 03: il centro parrocchiale al mapp. 201
- 04: la chiesa parrocchiale al mapp. 1
- 05: la sala multiuso e centro parrocchiale al mapp. 227

e le attrezzature pubbliche (AP) elencate qui sotto:

- 01: il verde pubblico (parco giochi) annesso alla casa comunale, mapp. 1170
- 02: l'area giochi annessa alla scuola dell'infanzia, mapp. 178
- 03: il rifugio pubblico per la PCi ad uso posteggio coperto (in parte privato, in parte privato d'interesse pubblico), con campo da gioco privato e piccolo posteggio pubblico soprastanti, mapp. 237
- 04: il cimitero con le camere mortuarie, mapp. 228.

17.3 Alle zone AP/EP è attribuito il grado di sensibilità GdS II.

Art. 18 Riattamento, sopraelevazione, sostituzione e ampliamento

Il riattamento, la sopraelevazione, la sostituzione e l'ampliamento degli edifici sono disciplinati dagli articoli 10 e 12.

Art. 19 Disciplina degli interventi in zona AP/EP

19.1 Gli interventi relativi agli edifici della zona EP sono disciplinati dagli art. 10 e 12 delle presenti norme.

19.2 In particolare si richiama l'art. 9 NAPR riguardante l'estetica e l'inserimento nel terreno delle AP/EP.

Art. 20 Beni culturali, beni naturali

20. 1 Sono sottoposti alla Legge cantonale sui beni culturali quali beni d'importanza cantonale:

a) la chiesa parrocchiale dei SS. Quirico e Giulitta;
b) l'annesso campanile romanico;
c) l'oratorio dell'Annunciata.

Si richiama in particolare l'art. 8 delle presenti Norme.

20.2 Il tetto della chiesa parrocchiale ospita una colonia di chirotteri degna di protezione quale bene naturale (BN). Ogni intervento sul tetto deve pertanto rispettare le disposizioni legali in materia di protezione, in particolare l'art. 36b delle NAPR.

20.3 Prima di predisporre interventi sugli edifici costituenti la vecchia casa comunale (mapp. 177, sub A), la vecchia casa parrocchiale (mapp. 201, sub D) ed il corpo di raccordo (mapp. 177, sub B), è necessario concordare una verifica della sostanza monumentale con l'Autorità cantonale di sorveglianza al fine di definire eventuali vincoli di conservazione e di restauro.

CAPO 5: PIANO DEL TRAFFICO

Art. 21 Suddivisione funzionale, vincolo per l'alberatura in Via G. Motta

21.1 Il Piano suddivide tra l'altro le strade, le piazze e i vicoli di competenza comunale del comprensorio soggetto al Piano particolareggiato nelle seguenti categorie:

a) strada di collegamento (cantonale);
b) strade di servizio;
c) strade pedonali con funzioni di servizio;
d) percorsi pedonali;
e) aree private aperte al pubblico;
f) aree di posteggio (con l'indicazione del numero dei posti auto).

21.2 Il Piano indica inoltre le linee d'arretramento dalle strade per le quali vale quanto è disposto dall'art. 4.2 delle presenti Norme.

21.3 L'alberatura prevista lungo Via G. Motta può essere realizzata dal Municipio in deroga alle distanze legali dai fondi privati contigui.

Art. 22 Posteggi privati

22.1 Nel comprensorio del Piano particolareggiato, ad eccezione dell'area delle nuove costruzioni, la formazione di posteggi privati è ammessa solo se è garantito un adeguato accesso da una strada di servizio, se non viene modificata la struttura edilizia esistente (con portoni, passaggi o altro) e se i posteggi con più di 5 posti-auto sono raggruppati in posizione discosta o sotterranea. Le modalità per la formazione di parcheggi sono regolate dalle norme generali del PR (art. 60).

22.2 La formazione di eventuali rampe d'accesso ai nuovi posteggi sotterranei deve avvenire all'interno del limite del Piano, ma fuori dalle corti e dalle linee d'arretramento.

22.3 L'accesso ai mapp. 109, 110 e 963 deve avvenire tramite il posteggio al mapp. 228.

22.4 L'accesso ai mappali 1401 e 105 deve avvenire da Via G. Motta tramite il mapp. 1170. Il Municipio ed i proprietari interessati ne concorderanno la realizzazione tramite apposita convenzione.

22.5 Gli accessi ai mapp. 102 e 103 devono avvenire da Via G. Motta.

Art. 23 Posteggi pubblici

Ubicazione del posteggio	Posti previsti	Destinazione
Via Motta	**7**	Utenti della AP/EP, visitatori
Via alla Chiesa	**8**	Utenti delle AP/EP, visitatori
Via alle Scuole	**7**	Utenti delle AP/EP, visitatori
Mappale 237 (centro parrocchiale)		
a) in superficie	**8**	Utenti delle AP/EP, visitatori
b) sotterranei (livello 0)	**40**	Utenti delle AP/EP, visitatori, residenti nel nucleo
Cimitero	**27**	Utenti delle AP/EP, residenti nel NT (parzialmente)
Totale:	**97**	

23.1 I posteggi pubblici e la loro capienza approssimativa sono indicati sul Piano.

23.2 I particolari della progettazione e delle modalità di gestione dei posteggi pubblici e privati previsti al mapp. 237 saranno definiti dal Comune tramite convenzione con il proprietario (Parrocchia).

Art. 24 Inserimento nel terreno e copertura dei posteggi

24.1 I posteggi devono inserirsi in modo adeguato nel terreno e nell'architettura dei fabbricati circostanti.

24.2 I posteggi sotterranei, se non superano la quota stradale, possono sorgere a confine delle strade, senza cioè rispettare le linee d'arretramento.

24.3 Di regola, le superfici dei posteggi negli spazi liberi e i tetti delle autorimesse sotterranee, vanno costruiti in modo tale da consentire l'infiltrazione dell'acqua piovana (prato, grigliati, acciottolati, dadi, lastre), salvo in presenza di condizioni sfavorevoli per gli edifici confinanti (forte umidità, altro).
Per i posteggi interrati nelle corti si rimanda alle disposizioni dell'art. 14.4.

Art. 25 Aree private aperte all'uso pubblico

25.1 Le aree private indicate sul piano per tale uso devono essere accessibili al pubblico. Esse saranno sistemate direttamente dal Comune o dai proprietari in base ad una convenzione approvata dal Consiglio comunale.

25.2 Le spese per tale sistemazione sono suddivise tra il Comune ed il proprietario. La manutenzione ordinaria spetta al Comune.

25.3 Il Comune ha diritto all'accensione di un'ipoteca legale conformemente alla Legge sui contributi di miglioria, a garanzia del pagamento della partecipazione di cui sopra.

CAPO 6: DISPOSIZIONI DIVERSE

Art. 26 Deroghe

26.1 Sentito il parere delle competenti autorità cantonali, il Municipio può concedere deroghe alle presenti norme in casi particolari e validamente motivati e qualora l'intervento proposto si giustifichi per un'elevata qualità formale. Si rimanda inoltre a quanto disposto dall'art. 74 NAPR.

26.2 Le deroghe devono essere adeguatamente motivate nella licenza edilizia.

26.3 Il Municipio può sottoporre all'avviso di esperti le domande di costruzione che richiedono la concessione di deroghe.

APPROVAZIONI - PUBBLICAZIONE

Consiglio comunale	Ris. n. 48 del 16.11.2009
Pubblicazione	dal 11.1.2010 al 10.2.2010
Consiglio di Stato	Ris. n. 3683 del 13.7.2010