

INDICE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE - (NA)

DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
Art. 1 - Base legale.	pag.	1
Art. 2 - Scopi ed effetti.	pag.	1
Art. 3 - Comprensorio.	pag.	2
Art. 4 - Comparti della zona del nucleo.	pag.	2
Art. 5 - Componenti del P.P.N.	pag.	3
Art. 6 - Componenti a valore conoscitivo.	pag.	3
Art. 7 - Componenti a valore normativo.	pag.	4
Art. 8 - Componenti a valore indicativo.	pag.	4
Art. 9 - Commissione nucleo.	pag.	4
Art. 10 - Applicazione e deroghe.	pag.	5
Art. 11 - Domande di costruzione.	pag.	5
Art. 12 - Gradi di sensibilità.	pag.	5
INTERVENTI EDILIZI	pag.	6
Art. 13 - Competenze del P.P.N.	pag.	6
Art. 14 - Intervento di competenza pubblica.	pag.	6
Art. 15 - Convergenza tra competenza pubblica e privata.	pag.	7
Art. 16 - Intervento di competenza privata.	pag.	7
Art. 17 - Norme sui criteri generali di progettazione.	pag.	8
Art. 18 - Vincolo conservativo.	pag.	10
Art. 19 - Nuove costruzioni.	pag.	10
Art. 20 - Nucleo Secondario Normativa.	pag.	11
Art. 21 - Fascia di margine Normativa.	pag.	11
DISPOSIZIONI ABROGATIVE E FINALI	pag.	12
Art. 22 - Entrata in vigore.	pag.	12

NORME DI ATTUAZIONE - (NA)

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Base legale

- a) La base legale del Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale (PPN) è costituito dall'art. 54 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990.
- b) Per il piano particolareggiato valgono in via principale le norme specifiche (NAPPN) e subordinatamente, in quanto applicabili, le Norme di attuazione del PR generale (NPR).
Restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

Art. 2

Scopi ed effetti

- a) Il PPN persegue lo scopo di promuovere la conservazione, il recupero e rivitalizzazione del nucleo.
- b) Contenuti abitativi del nucleo:
 1. Nel nucleo vige la regolamentazione della destinazione abitativa.
Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati d'interesse generale.
 2. Per ogni edificio valgono le seguenti norme di destinazione:

<u>no. appartamenti</u>	<u>% destinata a residenza primaria</u>
1	100 %
2	50 %
3	70 %
4	75 %
5 o più	80 %
 3. Attività quali uffici, negozi o botteghe sono equiparati alla residenza primaria.
 4. L'obbligo di destinazione a residenza primaria si applica in caso di:
 - a) alienazione
 - b) nuove costruzioni o ricostruzioni
 - c) interventi di riattazione o trasformazione che eccedono la manutenzione ordinaria

5. Il Municipio può accordare deroghe ai punti 2 e 4 se il proprietario è cittadino svizzero o straniero con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria.
 6. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dei loro eredi. Un'abitazione è considerata primaria quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune ai sensi dell'art. 23 del Codice Civile Svizzero.
- c) E' presunta la pubblica utilità per tutte le espropriazioni e restrizioni previste dal PPN.

Art. 3

Comprensorio

Il comprensorio comunale è suddiviso in:

1. Nucleo, delimitato dal perimetro interno, che si divide ulteriormente in:
 - nucleo principale
 - e - nucleo secondario
2. Fascia di margine, compresa tra il perimetro interno ed il perimetro esterno.
3. Periferia, compresa tra il perimetro esterno ed i confini comunali.

Art. 4

Comparti della zona del nucleo

- a) Il nucleo principale è suddiviso nei 6 comparti (tavola n°2):
- "Santa Croce"
 - "Municipio"
 - "Canisio"
 - "Guasto"
 - "Battistero"
 - "Orti"
- b) Il nucleo secondario è suddiviso nei 2 comparti:
- "San Rocco"
 - "Fornaci"

Art. 5**Componenti del PPN**

Il PPN si configura come PROGETTO del nucleo. In esso si riconoscono tre tipi di componenti:

1. a valore conoscitivo: comprendono la documentazione dello stato di fatto, le procedure di analisi e metodologie, premesse alla sua definizione, quindi indispensabili alla sua comprensione.
2. a valore normativo: comprendono gli elementi che permettono la sua attuazione.
3. a valore indicativo: comprendono la valutazione dei costi di attuazione.

Art. 6**Componenti a valore conoscitivo**

- a) Relazione:
compendio essenziale alla comprensione delle presenti norme.
In essa sono contenuti gli obiettivi del piano e i concetti perseguiti nella sua elaborazione.
- b) Le schede della sostanza edilizia:
forniscono per tutti gli edifici del nucleo le caratteristiche tipologiche, costruttive (dall'attacco a terra sino al tetto), impiantistiche e funzionali. Esse evidenziano inoltre le condizioni di adiacenza con le unità contigue, e segnalano la presenza di elementi di pregio artistico.
- c) Documentazione fotografica:
riproduce puntualmente su tutto il tessuto la sequenza delle immagini dello stato di fatto, documenta, dove è stato possibile, gli stadi precedenti, proponendone il confronto.
- d) Rappresentazioni grafiche:

- allegato 1a	"Rilievo PT"	1:500
- allegato 1b	"Rilievo 1P"	1:500
- allegato 2	"Rilievo tetti"	1:500
- allegati 3	"Facciate, Rilievo Cromatico"	1:200
- allegato 4	"Corti- Struttura Fondiarie"	1:500
- allegato 5	"Funzioni"	1:500

Art.7**Componenti a valore normativo**

- a) Norme di attuazione.
- b) Abaco NORMATIVO:
suddiviso in:
1. Abaco descrittivo: esso fornisce la normativa sulle scelte e i metodi di realizzazione tipologica e tecnico-costruttiva di ogni elemento componente l'affaccio (zoccolo, intonaci, aperture, infissi, gronde, tetto, ecc.).
 2. Abaco grafico: esso riproduce lo stato di fatto e le modificazioni possibili, necessarie, e vincolanti, conseguenti all'intervento.
Regola le modificazioni della volumetria.
- c) Le rappresentazioni grafiche:
- | | | |
|-------------------|---|--------|
| - Tavola no. 1a: | "Perimetro d'intervento" | 1:2000 |
| - Tavola no. 1b: | "Perimetro d'intervento" | 1: 500 |
| - Tavola no. 2 : | "Comparti" | 1: 500 |
| - Tavola no. 3 : | "Circolazione" | 1: 500 |
| - Tavola no. 4 : | "Beni culturali" | 1: 500 |
| - Tavola no. 5a : | "Espropri, integrazioni e Sostituzioni" | 1:2000 |
| - Tavola no. 5b : | "Espropri, integrazioni e Sostituzioni" | 1: 500 |
| - Tavola no. 6 : | "Facciate-trattamento superficiale" | 1: 500 |

Art. 8**Componenti a valore indicativo**

Programma di realizzazione:
contiene le valutazioni dei costi di realizzazione del PPN secondo un concetto di priorità.

Art. 9**Commissione Nucleo**

- a) Il Municipio nomina all'inizio di ogni quadriennio la Commissione Nucleo, composta dal tecnico comunale e da due architetti.
- b) I compiti della commissione sono:
1. fornire la consulenza al Municipio in materia

architettonica per gli interventi di particolare importanza dal profilo urbanistico inerenti la zona del nucleo e la sua fascia di margine.

2. fornire la consulenza su richiesta ai cittadini ed ai progettisti prima e durante la progettazione all'interno dei suddetti comparti.
I costi di tali consulenze sono a carico dei richiedenti.

Art. 10

Applicazione e deroghe

In accordo con l'autorità cantonale competente, possono essere concesse deroghe alle presenti norme quando la proposta d'intervento:

1. dimostra di raggiungere un miglioramento sostanziale attraverso una soluzione non prevista nella norma.
2. recupera qualità architettoniche particolari a beneficio dello spazio pubblico (piazze, strade, vicoli) e/o collettivo (corti).

Art. 11

Domande di costruzione

- a) Progettisti: tutte le domande di costruzione riguardanti il PPN devono essere firmate da architetti iscritti all'Ordine (OTIA).
- b) Disegni : devono essere redatti secondo le disposizioni dell'Ufficio Domande di Costruzione della SPU ed in particolare, per tutti gli interventi in facciata o sul tetto, la domanda deve contemplare piani di dettaglio. Facciate e sezioni devono estendersi alle rappresentazioni delle immediate vicinanze.
- c) E' data facoltà agli organi preposti al controllo del piano di richiedere piani di dettaglio.

Art. 12

Gradi di sensibilità

I gradi di sensibilità per il Piano Particolareggiato del Nucleo, all'interno del suo perimetro (perimetro interno), sono definiti dal Piano Regolatore.

INTERVENTI EDILIZI

Art. 13

Competenze del PPN

Le competenze sugli interventi edilizi si suddividono nelle seguenti tre categorie: competenza pubblica, convergenza tra competenza pubblica e privata, competenza privata.

Art. 14

Intervento di competenza pubblica

- a) Agisce sull'ordinamento della circolazione (tavola no. 3) secondo i temi:
1. Penetrazione motorizzata
 2. Pedonalizzazione
 3. Posteggi pubblici
 4. Ripristino e proposte di percorsi pedonali tesi al miglioramento della qualità dello spazio pubblico, alla sua agibilità, alla sicurezza dell'utente.
 5. Ripristino del debarcadere - ossia del collegamento via acqua con il bacino del Ceresio.
 6. Espropri e servitù (tavola no. 5a): ad essi è subordinata la realizzazione di passaggi pedonali là dove l'attuale situazione rende questi ultimi conflittuale con il traffico e quindi pericolosi .
 7. E' competente per tutto ciò che riguarda "l'arredo urbano" (pavimentazioni, illuminazioni, alberature).
- b) Agisce sugli stabili di pubblica utilità esistenti e nuovi.

Art. 15**Convergenza tra competenza pubblica e privata**

Esso si riferisce a quegli elementi dell'edificio di proprietà privata, tangenti con l'area pubblica (facciate, tetto). Questi elementi definiscono la morfologia degli spazi pubblici (strade, piazze) e sono subordinati al controllo dell' abaco **NORMATIVO**, nella sua globalità: abaco descrittivo (art. 7) e abaco grafico.

Art. 16**Intervento di competenza privata**

- a) Le tavole operative - 5a e 5b - si richiamano ai criteri complementari di sostituzione e integrazione così intesi:

Sostituzione: intervento conseguente all'identificazione di porzioni di edilizia privata svlita nel suo carattere tipologico sia dall'atomizzazione ereditaria, che dalle successive trasformazioni ed introduzioni di funzioni incompatibili (es.: autorimesse).

Integrazione: intervento destinato a ricostruire le sopracitate porzioni edilizie con volumetrie analoghe o superiori in cui gli spazi, razionalmente organizzati, sono in grado di rispondere ai requisiti residenziali e/o commerciali attuali.

L'applicazione dei criteri di sostituzione /integrazione é vincolante quando l'intervento previsto é di riattazione o ristrutturazione (art. 16 punto b) 3. e 4.).

- b) Definizione delle categorie d'intervento:
1. Manutenzione ordinaria: comprende tutti gli interventi all'interno dell'unità edilizia eseguiti allo scopo di assicurare la sua indispensabile continuità di uso.
Così limitato l'intervento non è soggetto al controllo del PPN.
 2. Manutenzione straordinaria: comprende interventi di esclusivo risanamento che incidono anche sulla facciata, sul tetto e sui loro componenti.
Essa è sottoposta al controllo del PPN.
 3. Riattazione: intervento finalizzato a conservare l'organismo edilizio senza modificare gli elementi tipologici formali e strutturali, ed inteso

ad ottenere livelli di funzionalità compatibili con le sue caratteristiche attraverso le seguenti opere: consolidamento, ripristino o rinnovo di elementi costruttivi dell'edificio, inserimento di impianti richiesti per un normale standard di vita (risanamenti termici, sanitari ed impiantistici in genere), eliminazione di elementi estranei.

Essa è sottoposta al controllo del PPN.

4. Ristrutturazione: intervento sostanziale per la riorganizzazione o trasformazione degli spazi di un edificio esistente con eventuali cambiamenti di destinazione, con modifiche strutturali e alterazioni volumetriche.

Essa è sottoposta al controllo del PPN.

- c) Strumenti normativi del PPN relativi agli interventi definiti dai punti b) 2., 3. e 4.

1. Osservanza delle norme sui criteri generali di progettazione (art. 17).
2. Riferimento all'abaco descrittivo, per quanto riguarda gli interventi che modificano e/o propongono nuovi elementi architettonici o particolari costruttivi che costituiscono l'involucro (coperture, gronde, aperture, intonaci ecc.).
3. Subordinazione alla Commissione Nucleo qualora l'intervento si estenda oltre le competenze dell'abaco **NORMATIVO** o che presenti particolari richieste di deroga, tese al miglioramento della qualità edilizia, abitativa e funzionale dell'oggetto.

Art. 17

Norme sui criteri generali di progettazione

- a) Per ogni intervento si richiede la dimostrazione del miglioramento delle condizioni abitative compatibili con la tipologia spaziale e costruttiva rispetto:

1. alle esigenze funzionali e igieniche attuali.
2. allo sfruttamento della luce e del sole.
3. alle condizioni di economia energetica.

Il ribaltamento verticale della distribuzione degli spazi rispetto alle funzioni notte-giorno (soggiorno o spazio di lavoro all'attico) ne è un esempio.

- b) Di regola la struttura portante non può essere alterata. Sono accettati sventramenti minimi quali passaggi che favoriscono logiche relazioni di una sequenza di spazi.

c) Di regola le scale principali, quando sono generatrici di un'aggregazione tipologica riconoscibile e coordinano la gerarchia, devono essere mantenute. Fanno eccezione gli accessi al sottotetto, nel caso del suo riuso quale piano attico abitabile; le scale sono, nel caso particolare, libere da vincoli, che non siano quelli della necessaria risposta logica al problema.

d) L' ampliamento, sia orizzontale che verticale, (sopraelevazione del tetto) degli edifici, o di loro parti, è autorizzato:

1. dove l'abaco grafico già lo prevede.

2. dove:

- non si compromettono le condizioni di insollamento delle unità circostanti

- non si altera la morfologia dell'isolato, ma al contrario, se ne accentuano le caratteristiche

- si migliorano sostanzialmente le qualità spaziali/funzionali dell'unità abitativa in oggetto.

Le richieste così condizionate (punto 2.) sono soggette all'esame della commissione Nucleo.

e) Nella sostanza edilizia esistente la copertura piana, condizionata dalla sua configurazione a terrazza abitabile, è concessa:

1. nei tasselli già così definiti dall'abaco grafico.

2. nelle ristrutturazioni di corpi aggiunti (alla tipologia primaria dell'unità edilizia) di cui la permanenza è giustificata eccezionalmente da un corretto riuso.

le richieste così condizionate (punto 2.) sono soggette all'esame della Commissione Nucleo.

f) Corti: Ad esse dev'essere restituita l'integrità dello spazio generatore; anche nei casi di corte promiscua si richiede perciò il rispetto e la valorizzazione dello spazio unitario con:

1. Demolizione delle superfetazioni esistenti e in disuso.

2. Uniformità di pavimentazione.

3. Concetto di alberatura (eventuale).

4. I criteri di trattamento materico delle facciate

interne alle corti (intonaci, finestre, gronde, tinteggi, ecc.) sono dettati dall'abaco descrittivo.

- g) Autorimesse: all'interno del nucleo (principale e secondario) e' vietata :
1. l'edificazione di autorimesse o di ripari destinati al medesimo scopo,
 2. l'adattamento di vani o di ripari esistenti , o la loro semplice destinazione, a scopo di autorimesse.

✓ Sono soggetti a deroga le sedi di attività artigianali già funzionanti o promovibili, nonché gli istituti a carattere educativo.

Art. 18

Vincolo conservativo

Edifici o parti di essi con vincolo conservativo (tavola 4) sono soggetti all'intervento di restauro (filologico o critico), documentato dalla relativa analisi storica, tipologica, spaziale. Se gli oggetti non sono già iscritti ai monumenti storici, con l'intervento si rende vincolante la loro segnalazione, é altrettanto vincolante la segnalazione dei ritrovamenti dei reperti archeologici all'autorità cantonale competente.

Art. 19

Nuove costruzioni

Devono essere contenute entro l'area indicata dal piano e conformi alle altezze prescritte (Comparto "Guasto").

Per "Santa Croce" e "Guasto" è obbligatoria la copertura a falde; possono essere ammessi tetti a terrazza per volumi secondari.

Nel comparto "Guasto" si richiede ai nuovi interventi edilizi un'occupazione minima del 50 % del P.T. ad uso commerciale.

Le seguenti tavole illustrano i tipi d'intervento:

- 5b- "Espropri, ricomposizioni e sostituzioni"
- 6 - "Facciate trattamento superficiale"

Ogni intervento è soggetto all'esame della Commissione Nucleo.

Art. 20**Nucleo Secondario****Normativa**

Per quanto persa l'integrità del tessuto, i pochi frammenti rimasti devono essere in grado di suggerirne il ruolo storico.

La normativa riferita agli elementi architettonici ed ai particolari costruttivi si rifà all'abaco descrittivo e alle norme sui criteri generali di progettazione (art. 17). Comunque ogni intervento, che miri oltre l'ordinaria manutenzione, è soggetto all'esame della Commissione Nucleo.

Art. 21**Fascia di margine****Normativa**

Gli interventi previsti all'interno della fascia di margine devono rispettare le normative del Piano Regolatore generale, con le seguenti aggiunte:

1. Strada Nuova: interventi previsti sui mappali no. 2039, 2040 da eseguire secondo i piani normativi del PPN.
2. Inoltre: l'utilizzazione dei fondi è legata ad un esame puntuale di ogni domanda di costruzione, che terrà conto delle preesistenze, della struttura fondiaria o di altri aspetti particolari. Sentito il parere della Commissione Nucleo, il Municipio, per motivi legati alla salvaguardia ambientale, alla completazione corretta del tessuto urbano ed alla sicurezza del traffico, impone allineamenti ed arretramenti indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali ecc..

DISPOSIZIONI ABROGATIVE E FINALI

Art. 22

Entrata in vigore

Il PPN entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.