



**Società ticinese per l'arte e la natura**  
**Sezione ticinese di Heimatschutz**  
Casella postale 1146  
via Borghese 42  
6601 Locarno  
T 091 751 16 25  
[www.stan-ticino.ch](http://www.stan-ticino.ch)  
[info@stan-ticino.ch](mailto:info@stan-ticino.ch)

Raccomandata  
Lodevole  
Consiglio di Stato  
tramite Servizio dei ricorsi  
Piazza Governo  
6500 Bellinzona

Locarno, 12 giugno 2017

## **RICORSO**

inoltrato dalla **Società ticinese per l'arte e la natura**, STAN, Locarno, per sé e per Heimatschutz Svizzera (SHS), Zurigo, contro la licenza edilizia 9/11 maggio 2017 rilasciata dal Municipio di Novazzano al signor Michele De Francisci, Montagnola, per la demolizione sub. A (fmn 101), demolizione parziale sub. A e demolizione sub. B (fmn 1401), con ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione di un complesso abitativo con autorimessa interrata (mappali 101 e 1401) RFD Novazzano.

### **In ordine**

1. La legittimazione della STAN a stare in lite è pacifica avendo inoltrato tempestivamente, nell'ambito delle tre procedure edilizie, le relative opposizioni.
2. La tempestività del ricorso è data, poiché la raccomandata contenente la decisione impugnata è stata ritirata in data 11 maggio 2017 (cfr. allegato 1).

### **In fatto e in diritto**

La licenza edilizia in contestazione riguarda la domanda di costruzione ai fmn 101 e 1401, presentata il 2 gennaio 2017, e la notifica presentata in data 29 marzo 2017; la STAN ha inoltrato le opposizioni in data 18 gennaio 2017, rispettivamente in data 4 maggio 2017. Raccolto il preavviso del Dipartimento del territorio (10 febbraio 2017), il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia, accogliendo parzialmente la prima opposizione e respingendo la seconda, in data 9 maggio.

La domanda di costruzione prevede la demolizione sub. A (fmn 101), la demolizione parziale sub. A e la demolizione sub. B (fmn 1401), con ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione di un complesso abitativo con autorimessa interrata (mappali 101 e 1401)

RFD Novazzano. La notifica chiedeva principalmente una deroga sul vincolo di sostituzione degli edifici sugli ingombri esistenti (cfr. art. 10.2 NAPP).

## **1. Premessa**

In primo luogo proponiamo alcune considerazioni generali sul nucleo storico di Novazzano e le conseguenze che ne derivano nell'analisi dell'intervento proposto.

La risposta e il parziale accoglimento dell'opposizione avanzata dalla STAN da parte del Municipio di Novazzano sono ritenute insoddisfacenti tanto nei suoi contenuti più generali che in aspetti più particolari o circoscritti. Tralasciando per il momento la sostanziale indifferenza espressa nella risoluzione municipale rispetto ai puntuali rilievi sollevati nell'opposizione, in palese contrasto con le vincolanti norme di attuazione del Piano Particolareggiato per il nucleo storico, ci preme sottolineare alcuni fondamentali principi che il progetto di nuova edificazione ignora in maniera tanto drastica e radicale.

Le osservazioni seguenti mirano a contrapporre una visione di salvaguardia, di rispetto e di sensibilità architettonica e, più in generale, culturale nei confronti del patrimonio edificato del nucleo storico, formatosi per sedimentazioni successive nei secoli e approdato a una sua configurazione spaziale durante l'Ottocento. Ci si può chiedere quale utilità abbiano dei piani per i nuclei storici, se consentono la totale distruzione della "sostanza storica" in nome di supposte "qualità formali o estetiche" della nuova edificazione. L'intervento proposto nei progetti (al progetto originario si sovrappone una variante che comporta sostanziali modifiche) ignora del tutto l'«*aspetto identitario*», tante volte richiamato nelle *Linee guida cantonali. Interventi nei nuclei storici - Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia* (febbraio 2016) e al quale Confederazione, Cantone e Comuni assegnano ruolo e funzione primari tra i criteri di valutazione dei piani per il nucleo storico, e svuota di senso lo stesso concetto di "nucleo storico".

Da questo punto di vista ci permettiamo di sottoporre alla vostra attenzione una serie di questioni generali che avrebbero dovuto orientare il quadro di riferimento e le proposte progettuali secondo principi affermatasi nella cultura architettonica, a partire dagli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento, sulle trame aggregative per tipologie e morfologie dei tessuti storici.

### **A. Creare un precedente**

Nella premessa alle *Linee guida cantonali. Interventi nei nuclei storici* si precisa che ogni intervento deve scaturire «*da un progetto attento e di qualità, poiché comporta una trasformazione e l'introduzione di elementi contemporanei in una struttura antica, la cui sostanza storica e pregio paesaggistico devono essere rispettati e restare leggibili nel futuro*». Alla luce del progetto (o dei progetti) contestati ci si chiede quale sostanza storica venga salvaguardata e quale leggibilità potrà essere colta o percepita nel futuro.

L'aspetto identitario, in contrapposizione a un'urbanizzazione massiccia, omologante, diffusa e indifferente, è richiamato più volte in relazione ai valori storici, urbani e architettonici che i nuclei storici presentano nella loro straordinaria varietà morfologica e dimensionale: costituiscono un patrimonio tanto ricco e irrinunciabile, accanto e più ancora di ciò che emerge come "sostanza monumentale". Più ancora, poiché rappresentano i

contesti nei quali e attraverso i quali gli episodi monumentali acquistano senso e significato. D'altra parte è proprio il concetto di "beni culturali" che incoraggia una sensibilità nuova, recepita nella legge e nella denominazione degli uffici preposti alla tutela storico artistica, e improntata al rispetto dei valori storici, architettonici e testimoniali, racchiusi nei nuclei storici.

Un intervento che azzeri la sostanza storica e l'impronta tipologica del tessuto, alla fine non può che tramutarsi in un semplice calcolo (se corretto!) di cubature. In questo caso proprio le qualità delle relazioni architettoniche e spaziali vengono del tutto cancellate e viene annullato il senso stesso di nucleo storico. Letto in questa prospettiva il progetto non rappresenta solo un unicum in nuclei storici per dimensioni paragonabili a quello di Novazzano, ma potrà assurgere a precedente vantaggioso da richiamare ogni qual volta si vorrà procedere alla demolizione totale di parti consistenti e significative del nucleo storico, rispettandone *sic et simpliciter* le cubature.

### **B. Lo strumento ISOS**

Nella dottrina che deve sempre precedere qualunque processo di valutazione in questi ultimi anni, ha viepiù preso consistenza lo strumento dell'inventario ISOS, così com'è richiamato nel caso nostro nell'avviso cantonale n. 99926, in modo del tutto esplicito allegando il parere dell'Ufficio dei beni culturali sulla base della sentenza del Tribunale federale del 1.4.2009 e le *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei Piani direttori e nei Piani di utilizzazione (DATEC) del 15.11.2012* riguardo all'«obbligo di recepire le indicazioni dell'ISOS»; e lo stesso principio è fatto proprio nelle *Linee guida cantonali* (pp. 12-13). In questo senso l'Ufficio dei beni culturali avrebbe dovuto perlomeno notare che questo strumento essenziale non è stato preso in alcuna considerazione né dalla scarna relazione tecnica che accompagna il progetto né dai successivi pareri (ed è pure ignorato nella risposta municipale). Il citato Ufficio si limita a notificare «*che quanto previsto [cioè il progetto] non è ritenuto lesivo della sostanza monumentale*», concetto assai discutibile in relazione ai valori contestuali che vanno comunque preservati e che il richiamo all'ISOS impone.

Eppure nel testo introduttivo delle schede ISOS relative a Novazzano, in particolare al nucleo tradizionale del paese, si evidenziano le caratteristiche di pregio, sostenute in modo ancor più marcato per l'area del nucleo, «*la parte più a nord della schiera del lato ovest (G1.1)*», che include esattamente, per la sua totalità, la parte interessata dal progetto contestato. Le osservazioni ISOS mettono in rilievo le qualità spaziali e architettoniche dell'area, in particolare il singolare contrasto tra il fronte compatto sulla strada e il tessuto aperto dei cortili verso lo spazio verde, l'edificio dell'essiccatoio e l'area sovrastante della chiesa e della canonica. Nella scheda classificatoria è proprio su quest'area che si addensano le valutazioni al più alto grado per le qualità spaziali, qualità storico-architettoniche, di significato e per lo scopo di conservazione, secondo le categorie prese puntualmente in considerazione.

Ebbene di tutto ciò non vi è traccia alcuna né nel progetto né nelle istanze chiamate a esprimere un giudizio: Municipio e Dipartimento del territorio.

### **C. Tessuto e "qualità formali"**

La sola ragione, che è avanzata a sostegno dell'inosservanza del senso generale di un piano di nucleo storico e dei più specifici criteri contenuti nel piano particolareggiato (che comunque *non* recepisce le indicazioni ISOS), è l'«elevata qualità formale». In contrasto con la delicatezza della materia, segnatamente di quei principi di prudenza, sensibilità progettuale e rispetto della sostanza storica, evocati nelle citate *Linee guida*, l'intervento progettuale si muove in direzione opposta e propone un'edificazione continua, compatta e omogenea, di tipo condominiale, che azzerava qualunque richiamo alla varietà disomogenea, in parte frammentaria e ricca di relazioni, alle sottili variazioni ritmiche delle aperture, tutti aspetti caratterizzanti e tipici dell'edilizia di origine rurale, tanto nella sua configurazione abitativa che negli edifici di natura utilitaria. In questa prospettiva l'«elevata qualità formale» non può essere una semplice formula apodittica, ma deve essere esplicitata per comprenderne la fondatezza, soprattutto nel contesto del nucleo storico.

In questa sede vogliamo osservare la semplificante e ripetitiva unitarietà del progetto, contrapposta all'articolato tessuto esistente e a quanto è stato imposto dalle autorità per i singoli proprietari sul lato opposto della strada in conformità alla natura del tessuto stesso del nucleo; vogliamo altresì rilevare un piano terra a uso parcellare di cantine con relative feritoie o modeste aperture lungo tutto il corso della strada, soluzione inedita per le contrade del Mendrisiotto; o la massiccia alterazione dei livelli dei terreni nell'area nord del cortile tra l'essiccatoio. Singolare ma oltremodo significativa è l'apertura, o meglio il vero e proprio squarcio, ricavata nel primo progetto dallo spostamento e dalla distruzione del portale esistente, con un'interruzione brutale della cortina muraria del fronte sulla strada. Nella seconda versione del progetto a incongruità si aggiunge incongruità: l'apertura è riportata nella posizione originaria, come se si volesse preservarne l'integrità, quando invece si itera *tel quel* l'intervento di spacco e cesura del fronte. Vorrebbe forse apparire come una concessione o un ravvedimento, ma è di fatto un'affermazione ancor più perentoria dell'atteggiamento progettuale: tutto si realizza in una sintassi di uniformità e di rettifica e raddrizzamento, che cancella qualunque nesso con la sapiente empiria aggregativa e spaziale della trama storica del nucleo.

A questo proposito appare assai strano che l'unico edificio preservato, il caseggiato che definisce la parte settentrionale dell'area, sia anche quello nello stato di conservazione più precario: è l'unico reperto del vecchio nucleo che sopravvive e che invece d'indurre a un atteggiamento progettuale duttile e flessibile, rimane nel progetto solo come un tassello incongruo e isolato.

#### ***D. Posteggi, rampa e spazio verde pubblico***

Di notevole rilevanza è l'impatto della piattaforma sotterranea dei posteggi, un'immissione fortemente intrusiva che risponde alla densificazione dei nuclei familiari stabilita dal progetto. Più che la conseguenza i posteggi appaiono la premessa alla radicalità dell'intervento e all'indifferenza rispetto al tessuto edificato esistente. Altre premesse avrebbero favorito un concetto di recupero selettivo degli edifici, adeguando le pretese di densità abitativa alle possibilità e alle opportunità dell'esistente secondo un "progetto dolce".

L'impatto della piattaforma comporta uno stravolgimento dei livelli dei terreni, creando l'entrata/uscita delle auto attraverso una rampa che s'immette in via Motta, procedendo su un'area esterna alle proprietà, area che è adibita nel piano regolatore a spazio verde

pubblico. In questo modo attraverso lo strumento, altamente opinabile in mancanza di una variante di piano regolatore, della concessione del diritto di superficie per 100 anni (!), viene di fatto tolta una fruibilità per un'estensione di circa un terzo dello spazio verde a disposizione. Gli effetti toccano in modo pregiudizievole un'area d'interesse pubblico a fronte del soddisfacimento delle pretese di un singolo proprietario.

Non solo, l'impatto a confine verso l'essiccatoio determina un'alterazione delle quote del terreno con l'interramento per un'altezza cospicua della parte inferiore del fianco nord e il totale occultamento del basamento del fronte verso via Motta dell'edificio: una conseguenza, forse non del tutto valutata nella sua reale ampiezza dall'autorità comunale, che sul lato opposto ritiene giustificata la «*non riedificazione di questa piccola area*» in quanto porterebbe a valorizzare con una corte interna più grande e proporzionata «*il rapporto spaziale con l'edificio (ex-essiccatoio mapp. 1070) posto di fronte rispettandone meglio le proporzioni*» (cit. dalla risoluzione municipale, p. 2).

Attraverso una lettura analitica del progetto appare gravosissima la mutazione orografica di gran parte del fmn 1170 tra essiccatoio e via Motta, compromesso nella sua funzione di verde pubblico a disposizione della comunità; e appare contemporaneamente fuori norma la stessa rampa che non rispetta le regole in materia (vedi punto 2.5).

Da questi primi quattro punti ne discende per la ricorrente una grave violazione dei principi innovativi introdotti dalla legge sullo sviluppo territoriale in tema di paesaggio, in particolare il progetto approvato si scontra con i concetti di varietà, qualità e carattere che devono caratterizzare il paesaggio, esposti nell'art. 99 cpv. 2 Rlst: a) la varietà è determinata dalla molteplicità dei paesaggi che interessano il territorio; b) la qualità è data dall'autenticità e dalla coerenza d'insieme delle singole componenti che costituiscono il paesaggio; c) il carattere corrisponde alla tipicità di un paesaggio, cioè all'insieme delle caratteristiche che lo differenziano da altri paesaggi.

Il paesaggio riferito a un centro storico è da salvaguardare nei suoi elementi sostanziali di storicità che troviamo enunciati con chiarezza nella *Carta internazionale per le città storiche* (Carta di Washington, 1987), al principio 2 (che proponiamo nella versione ufficiale francese) «*Les valeurs à préserver sont le caractère historique de la ville et l'ensemble des éléments matériels et spirituels qui en exprime l'image, en particulier: a) la forme urbaine définie par la trame et le parcellaire; b) les relations entre les divers espaces urbains: espaces bâtis, espaces libres, espaces plantés; c) la forme et l'aspect des édifices (intérieur et extérieur), tels qu'ils sont définis par leur structure, volume, style, échelle, matériaux, couleur et décoration; d) les relations de la ville avec son environnement naturel ou créé par l'homme; e) les vocations diverses de la ville acquises au cours de son histoire.*

*Toute atteinte à ces valeurs compromettrait l'authenticité de la ville historique».*

Inoltre, dai punti esposti precedentemente ne discende che quanto approvato viola il principio operativo dell'inserimento ordinato e armonioso (art. 104 cpv. 2 Lst) e art. 100 Rlst secondo il quale «*una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi*».

## **2. Violazioni delle norme del PP e della Lst**

Agli elementi di contrasto con un intervento in un nucleo storico sollevati nel punto 1 aggiungiamo più in dettaglio quanto segue.

I fondi in oggetto si trovano in Zona del Nucleo tradizionale (NT) del PR di Novazzano. Tale comparto è regolato dal PR generale e mediante un Piano Particolareggiato del nucleo tradizionale di Novazzano (PP), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa no. 3683 del 13.7.2010, composto da relative Norme di attuazione (NAPP) e dalle seguenti tavole grafiche (vincolanti) in scala 1/1'000: Piano delle utilizzazioni, Piano delle costruzioni, Piano del traffico.

Innanzitutto il Municipio nel rilascio della licenza edilizia si è avvalso del suo potere di apprezzamento. La ricorrente contesta però l'eccesso del potere di apprezzamento utilizzato dal Municipio nel motivare il rilascio della licenza edilizia, in violazione dell'art. 69 cpv. a e b della LPAMM. Il potere di apprezzamento infatti non è illimitato e deve essere convenientemente motivato, cosa che non avviene con la decisione impugnata. In particolare, rispetto alle considerazioni espresse nelle schede dell'ISOS che sono in chiaro contrasto con il progetto in esame il Municipio non propone argomenti validi e fondati sui principi internazionali elaborati dagli specialisti di città e nuclei storici per sostenere la validità del progetto (cosa del resto che non fanno neppure l'Ufficio dei beni culturali (UBC) e l'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP)).

Infatti i servizi cantonali – in particolare UNP e UBC – non sono entrati nel merito dei singoli aspetti sollevati dalle opposizioni, rimandando alle competenze comunali (UBC) o, come nel caso dell'UNP, ritenendo che il progetto permetta la conservazione delle due testate dell'edificazione presente, dell'edificio affacciato sulla Piazza (che viene sopraelevato) e ritenendo che il PR non proponga particolari vincoli per questo tassello (cfr. p. 10 preavviso cantonale). Ciò a torto, come spieghiamo di seguito.

Eppure *«in quanto valido sostegno scientifico per la valutazione delle qualità spaziali e storico-architettoniche di un insediamento, esso [l'ISOS] può comunque essere considerato nel singolo caso nell'ambito di un'eventuale ponderazione degli interessi (cfr. DTF 135 II 209, consid. 2.1)»* (TCA 52.2011.516, 10.10.2012). Nella fattispecie non si pondera nulla. Le autorità non possono però non confrontarsi con gli obiettivi di salvaguardia proposti dall'ISOS e giustificare il mancato rispetto di questi ultimi.

Il progetto contestato prevede la demolizione della sostanza storica presente sui fondi citati e la sua ricostruzione, ad eccezione del volume più a nord, che verrebbe riattato. È inoltre previsto un nuovo accesso veicolare, ubicato sul fmn 1170.

L'intervento edilizio si inserisce in fondi regolamentati tra gli altri mediante il Piano delle costruzioni del Piano Particolareggiato (Tavola 2). Quest'ultimo, in particolare, precisa e indica le aree in cui è possibile un "riattamento-sopraelevazione-sostituzione, demolizioni obbligatorie", aree in cui è possibile ampliare la costruzione o ampliarla con limiti, oltre a indicare linee di costruzione obbligatorie e di arretramento, ecc.

Di seguito le osservazioni che rilevano aspetti dell'edificazione che risultano porsi in contrasto con i disposti pianificatori vigenti.

## 2.1

In merito all'art.10 "Riattamento, sopraelevazione, sostituzione, demolizioni obbligatorie" rileviamo che: giusta l'art. 10.2 NAPP la sostituzione degli edifici sugli ingombri esistenti deve avvenire rispettando le linee di costruzione e quelle di arretramento indicate nel Piano delle costruzioni. La nuova costruzione prevede la demolizione di un'ala esistente affacciata ad ovest sulla corte del fmn 1401, senza riproporre la sua sostituzione come invece esatto dall'art. 10.1 delle NAPP. Per "sostituzione" si intende il ricostruire un'opera al posto di quella demolita con altri elementi simili, rispettando volume, destinazione e ubicazione dell'edificio demolito.

Con la demolizione di questa parte del corpo di fabbrica e senza la sua sostituzione sugli ingombri esistenti, come previsto dalle norme d'attuazione, viene a mancare la definizione spaziale a corte (pettine), sia nei rapporti volumetrici e sia nella tipologia come invece auspicato dal PP. Non a caso, proprio per rinforzare questa caratteristica spaziale a pettine, addirittura il PP prevede per quest'ala l'ampliamento (nuova edificazione possibile) verso ovest del corpo di fabbrica in questione e per un'altezza di 10 m!

La mancata ricostruzione della parte demolita descritta non è pertanto conforme alle norme pianificatorie. A titolo abbondanziale si osserva che lo stesso articolo 10.1, nel capoverso seguente, precisa persino che *«non è ammessa la demolizione senza l'immediata ricostruzione»*.

## 2.2

La proposta edificatoria si pone pertanto in contrasto anche con l'art. 10.3 che indica che nuovi edifici dovranno avere caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente. Questo rilievo vale in generale per l'intero nuovo complesso edilizio che per volumetria, proporzioni ed espressione formale si discosta da tali caratteristiche.

Giusta l'art. 10.4 cpv c) *«la tipologia delle aperture deve essere adeguata all'architettura tradizionale»*. Giusta l'art. 10.3 *«i nuovi edifici dovranno avere caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto adiacente»*.

Queste norme non sono assolutamente rispettate né per la testata dell'edificio dell'ala a sud che si affaccia sul fmn 1170 visto che il progetto presenta la formazione di quattordici aperture circolari (cfr. piano Prospetto Ovest), né per le aperture nel complesso della facciata – lunga circa 76 m – del Prospetto Est: la serialità di tutte queste aperture non riprende l'immagine formale delle facciate dei nuclei storici, immagine fatta di tasselli eterogenei e di dimensioni contenute, prospetti dal carattere unitario ma finemente diversificati e non affatto ripetitivi. Pertanto l'impatto complessivo causato da queste aperture costituisce una violazione non solo della norme del PP ma anche della Legge sullo sviluppo territoriale, in particolare dell'art. 104 cpv. 2 Lst: *«le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa»*. L'ordine e l'armonia sono dati proprio dal rispetto dei caratteri tipologici dei nuclei storici, cosa che non è il caso nella fattispecie. Ne discende quindi anche una violazione dell'art. 102 Lst *«il paesaggio cantonale va rispettato, tutelato e valorizzato, garantendone in particolare la varietà, la qualità e il carattere»*.

## 2.3

In merito al nuovo accesso autorimessa (nuovo posteggio sotterraneo e rampa) rileviamo che la proposta edificatoria comporta la costruzione di un'autorimessa sotterranea per 39

posti auto, raggiungibile da via G. Motta mediante una rampa per il transito veicolare parzialmente interrata realizzata sul fmn 1170. Tale fondo è gravato da un vincolo AP, n. 01-Parco giochi e, immediatamente accanto, dal vincolo EP, n.1 (Sala multiuso).

Sebbene il PP, giusta l'art. 22.4, indichi che «l'accesso ai mappali 1401 e 105 deve avvenire da Via G. Motta tramite il mappale 1170. Il Municipio e i proprietari interessati ne concorderanno la realizzazione tramite apposita convenzione», di fatto un accesso veicolare in zona AP e EP costituisce un uso estraneo all'attuale destinazione dei fondi. Nondimeno, secondo costante giurisprudenza, l'autorità competente a decidere di concedere, se del caso, un diritto di passo veicolare, spetta al Consiglio Comunale. È quanto avvenuto con la decisione del Consiglio Comunale del 24 aprile 2017 che ha approvato il MM 12/207 *Sottoscrizione di un contratto di diritto di superficie a favore del fmn 1401 RFD Novazzano*.

Resta comunque da valutare l'attribuzione dell'area per permettere la costruzione della rampa veicolare, mediante una variante pianificatoria, che dovrà essere avallata dal Legislativo comunale. Non essendo data quest'ultima condizione tale accesso risulta conflittuale.

## **2.4**

**2.4.1** La realizzazione dell'autorimessa, in particolare della rampa d'accesso e d'uscita comporta un'importante sistemazione del terreno esistente (cfr. Sezione E-E). L'art.14.4 NAPP per contro recita che «non sono ammesse modifiche altimetriche significative dei terreni». Le modifiche attuate per la formazione del posteggio interrato e della rampa comportano pertanto una modifica sostanziale non solo della conformazione di parte del terreno del fmn 1170, ma anche del suo carattere di spazio aperto e verde.

**2.4.2** La rampa veicolare (stessa rampa prevista sia per il transito d'entrata al posteggio interrato e sia per l'uscita) nella sua parte a cielo aperto risulta particolarmente incisiva dal profilo paesaggistico, ben di più di quello che appare nella planimetria: basti pensare ai parapetti necessari in corrispondenza della rampa e a tutta la sistemazione esterna e relative infrastrutture tecniche (cordoli, sistemazione smistamento accesso/uscita stradale, segnaletica, corpi illuminanti, ecc.) che essa richiede. Tutti questi elementi di superfetazione sono evidentemente estranei al contesto di tessuto edilizio storico che con le NAPP si intende per contro preservare e valorizzare. L'art. 14.5 delle NAPP indica che 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. In proposito anche l'art. 9 cpv. 1 delle NAPR (Norme attuazione del Piano regolatore) più in generale precisa che «ogni intervento edilizio deve qualificarsi per un corretto inserimento nel paesaggio urbano e naturale».

**2.4.3** Lo sbocco e la sistemazione prevista dell'accesso all'autorimessa su via Motta è in conflitto con la prevista riqualifica dell'area mediante l'indicazione di filare alberato previsto nel Piano delle Utilizzazioni (Tavola 1 del PP) e nel Piano del Traffico (Tavola 3 del PP).

**2.4.4** Nel progetto la rampa risulta tecnicamente fuori norma per le altezze previste nel tratto coperto. Ma l'infrazione normativa risulterebbe ancora più clamorosa nel caso venisse creato il posteggio sotterraneo pubblico, una delle ragioni per le quali si è proceduto, oltre ai "buoni rapporti" intrattenuti con il proprietario, alla concessione secolare gratuita (contratto di costituzione del diritto di superficie). In tal caso fuori regola, secondo le norme VSS in materia di strade e trasporti, appaiono in modo cospicuo le pendenze previste, calcolate nel progetto al 18%, e non rispettate le norme più generali inerenti a un autosilo sotterraneo pubblico. Al riguardo non può nemmeno essere richiamato il carattere "di massima" dell'indicazione progettuale, considerato che la situazione planimetrica e orografica non permetterebbe soluzioni alternative.

**2.4.5** In corrispondenza della parte del fmn 1401 inserita dalle NAPP fra le superfici da adibire a "Corti", il progetto presenta cinque aperture rettangolari – non descritte nella Relazione tecnica né provviste di didascalia nei piani – che verosimilmente rappresentano delle aperture per vani di ventilazione (e/o d'illuminazione naturale) previsti per il posteggio interrato. Nel progetto presentato la conformazione di questi elementi non essendo precisata né descritta, a titolo cautelativo si richiama l'art. 14.4 NAPP il quale non ammette l'edificabilità fuori terra e specifica nel dettaglio le pavimentazioni e quant'altro sia riferito a dette corti vincolando all'uso esclusivo di materiali compatibili con la tradizione locale.

**2.4.6** Il considerevole incremento di posteggi privati all'interno del nucleo storico (39 nuovi posti auto privati) comporta: l'accesso con sbocco su Via G. Motta, ossia nei pressi del parco giochi dell'asilo (AP, n. 02) e del tratto di strada pedonale con funzione di servizio delimitato a sud di Via G. Motta, che pregiudica la sicurezza a pedoni e bambini; l'incremento di immissioni foniche in contesti sensibili; un incremento anomalo del traffico veicolare all'interno del nucleo stesso, che interessa anche l'area pedonale con funzione di servizio concepita tra Via G. Motta e Via alla Chiesa.

Giova rammentare a questo proposito alcuni principi fondamentali che deve rispettare la licenza edilizia.

In primo luogo l'autorizzazione edilizia è rilasciata solo se l'edificio o l'impianto è conforme alla funzione prevista per la zona di utilizzazione (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), in quanto che non si pianifica con la licenza edilizia.

In secondo luogo va rammentato che il piano di utilizzazione è vincolante per ognuno (art. 21 cpv. 1 LPT) e può essere riesaminato e se del caso adattato unicamente in caso di notevole cambiamento delle circostanze (art. 21 cpv. 2 LPT).

Gli interventi descritti sopra non costituiscono evidentemente una modifica di poco conto, la quale è già di per sé soggetta ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale e deve seguire la procedura prescritta all'art. 35 Lst, ma una modifica sostanziale del PP del Nucleo tradizionale di Novazzano. Una modifica di questa portata *«presuppone una ponderazione di una pluralità di interessi, tenendo segnatamente conto della durata raggiunta dal piano, del suo grado di previsione e di realizzazione, della portata della modifica prevista e dell'interesse che la giustificherebbe»* (così il TF in STF 9.08.2007, N. 1A.217/2006, 1 P.685/2006, in RTiD 2008 I N. 51, p. 758, così anche STF 19.08.2013 N. 1C\_131/2013, in RTiD 2014 I N. 43, p. 240). D'altronde *«più un piano reputato conforme ai dettami della LPT è recente, più è dato ai singoli proprietari di poter contare sulla sua*

*stabilità e più difficilmente la presunzione della sua validità sarà contestabile. Sotto il profilo della sicurezza giuridica, tale cautela si impone a maggior ragione nell'eventualità di modificazioni "ad hoc", dirette contro un solo proprietario e provocate da una sua iniziativa edilizia» (ibidem, evidenziazione in grassetto nostra).*

Il PP è dunque violato manifestamente dagli interventi edilizi autorizzati nella licenza impugnata, e previsti per creare l'accesso all'autorimessa, che per essere ammissibili necessitano, ai sensi degli artt. 21-22 LPT e artt. 25-31 Lst, l'elaborazione e l'approvazione definitiva da parte delle autorità preposte di una variante di PP. Se questo accesso fosse approvato si legittimerebbe invece la facoltà del Comune di pianificare con la licenza edilizia, ciò che farebbe strame dei principi fondamentali dell'ordinamento federale e cantonale sulla pianificazione del territorio.

### **Conclusioni**

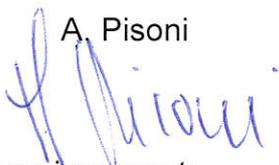
Sulla base delle contestazioni che precedono la STAN chiede che:

- il ricorso sia accolto;
- la licenza edilizia impugnata sia annullata.

Con la massima stima.

**Società ticinese per l'Arte e la Natura (STAN)**  
Sezione ticinese di Heimatschutz

Il Presidente:

A. Pisoni  


Il Segretario:

T. Fontana  


Allegata: decisione impugnata

A disposizione: estratto della decisione del Consiglio direttivo di impugnare la licenza edilizia