



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 29 maggio 2017

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 13/2017

Relativo all'adeguamento delle norme di attuazione del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro.

| RM. no. | Data | Dicastero | In esame alla Commissione |
|---------|------------|------------------------------|---------------------------|
| 526 | 22.05.2017 | Costruzioni e Pianificazione | Petizioni |

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro è stato approvato dal CdS nel 1997 (ris. n. 4852 del 23 settembre 1997). Successivamente sono state integrate alcune varianti approvate dal Consiglio di Stato con ris. n. 3571 del 30 agosto 2000.

Scopo del Municipio con il presente messaggio è presentare per approvazione una modifica delle norme di attuazione del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro.

1. Motivazioni della variante

Le norme del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro sono state elaborate negli anni Novanta. Nel frattempo sono avvenuti dei miglioramenti tecnici e costruttivi, immessi sul mercato altri materiali e sono intervenute nuove esigenze in vari campi come il risparmio energetico, la comunicazione, la sicurezza, la polizia del fuoco, ecc. Anche la messa in pratica delle disposizioni pianificatorie previste dalle stesse norme ha rivelato dei problemi di applicazione e/o di praticabilità.

Per queste ragioni, il Municipio ha deciso di apportare dei correttivi puntuali ad alcuni articoli che hanno causato problemi nell'applicazione e di aggiornarne altri per rispondere alle nuove esigenze, basandosi sulla consulenza dell'Ufficio tecnico comunale e del consulente del Municipio per l'esame delle domande di costruzioni all'interno dei nuclei.

Si è inoltre approfittato dell'occasione per aggiornare i riferimenti alle leggi entrate in vigore nel frattempo o per allineare il testo di alcuni articoli con quanto indicato nelle norme di attuazione del Piano regolatore generale.

2. Esame preliminare dipartimentale

L'11 aprile 2014 la proposta di modifica delle norme di attuazione dei nuclei di Stabio e San Pietro è stata inviata al Dipartimento del territorio per esame preliminare secondo quanto prescritto dall'art. 25 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dell'art. 34 Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst). Il Dipartimento si è espresso in data 9 aprile 2015.

Dall'esame preliminare sono scaturite una serie di richieste, suggerimenti, adeguamenti e precisazioni, che sono state prese in considerazione per la stesura del presente messaggio, fatta eccezione della richiesta di aggiornamento dell'inventario dei beni protetti a livello cantonale e comunale e dell'invito a eliminare la possibilità dei tetti piani nelle zone di risanamento conservativo (NEE).

Il Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare ha infatti chiesto, come già esposto al momento dell'esame della variante inerente la revisione delle NAPR, di inserire numerosi altri beni culturali di interesse locale, oltre che al completamente di alcuni beni di interesse cantonale. Ha inoltre annunciato un elenco di oggetti che andrebbero valutati in vista di una loro possibile tutela. Come già espresso nel messaggio municipale n. 12/2013 inerente la revisione delle NAPR, il Municipio intende affrontare il problema in modo complessivo, con uno studio specifico sui beni culturali di interesse

locale. Il credito d'investimento per l'allestimento della variante dei beni culturali è stato richiesto al Consiglio comunale con Messaggio municipale n. 11/2016. Oltretutto questo tema non rientra negli scopi iniziali di questa variante di Piano regolatore. La presente procedura affronta unicamente la revisione dal profilo tecnico-architettonico delle norme di attuazione del piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro. L'Esecutivo comunale terrà debitamente conto delle osservazioni al momento in cui allestirà la variante dei beni culturali di interesse locale.

3. Informazione alla cittadinanza

La variante di PR comprensiva dell'esame preliminare è stata posta in consultazione dal 13 ottobre all'11 novembre 2015 conformemente ai disposti dell'art. 26 Lst. Durante questo periodo è stata data possibilità ai cittadini e alle persone interessate di inoltrare le proprie osservazioni.

In questo periodo sono pervenute osservazioni da parte di tre privati cittadini e da un ente, qui di seguito i punti sollevati.

Primo cittadino

Il primo cittadino proponeva di concedere all'art. 5 delle norme "Criteri generali d'intervento", oltre ai pannelli solari termici, anche la posa di pannelli fotovoltaici, basando le sue argomentazioni sulle opportunità e sui vantaggi offerti da questi ultimi. Nell'esame preliminare dipartimentale è già stato sollevato il problema dell'impossibilità di impedire di principio la posa di pannelli solari sui tetti nelle zone dei nuclei. Il Municipio ha quindi accolto quest'osservazione.

Secondo cittadino

Il secondo cittadino ha inoltrato diverse osservazioni puntuali per taluni articoli. Alcune di esse riprendevano le osservazioni del Dipartimento del territorio, le stesse non sono state trattate nel presente capitolo poiché già evase nel capitolo precedente.

Art. 1 Basi legali

Il cittadino ha proposto di aggiungere, fra i documenti da tenere in considerazione, "l'inventario degli insediamenti ISOS al n. 4147".

Il Municipio è convinto che con la dicitura "..come pure le altre disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente e dei valori storici e artistici.", l'inventario citato dal cittadino sia compreso.

Art. 2 Scopo

Il cittadino suggerisce di vincolare ad una data l'appartenenza o meno alla categoria di edifici caratteristici dei nuclei.

L'Esecutivo comunale è convinto che le mappe dettagliate con colorazioni attribuite a ogni singola costruzione come attualmente in vigore sia più efficace rispetto alla datazione generalizzata degli stabili. Lo scopo voluto è raggiunto in modo migliore.

Art. 5 Criteri generali d'intervento

Il cittadino, viste le osservazioni del Dipartimento del territorio propone di dividere l'articolo in due parti: art. 5 "Criteri generali d'intervento" e art. 5bis "Criteri per gli ingombri tecnici", in modo da specificare meglio gli stessi (pannelli solari, termopompe, condizionatori, ecc.).

Il Municipio trova inutile modificare un articolo semplice e chiaro, se non come presentato nell'esame preliminare dal Dipartimento del territorio, alla luce delle regolamentazioni superiori.

Art. 9 Categoria degli spazi esterni

Il cittadino consiglia di inserire nel punto "Spazi privati" la durata del precario. Inoltre afferma che al punto "Corti e spazi esterni" la norma va in contrasto con quanto detto precedentemente per gli spazi privati.

Il Municipio non vuole inserire la durata del precario. In merito al capitolo "Corti e spazi esterni", l'Esecutivo comunale ritiene che lo stesso sia chiaro e non intende modificarlo.

Art. 17 Portoni per autorimesse

Viene proposto di inserire che tipo di apertura ammettere e di fissare parametri di sicurezza.

Il Municipio è convinto che, in merito al tipo di apertura, se si parla di aspetti estetici, le norme nei vari articoli sono chiare. Per quanto riguarda l'aspetto della sicurezza si attiene a quanto già legiferato in merito dal Cantone e dalla Confederazione con la Legge sulla Protezione del Fuoco ecc.

Art. 19 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categoria RA)

Il cittadino propone di permettere la posa di tetti in coppi alla piemontese e su eternit ondulato. Oltre a questo suggerisce di fissare il tipo di serramento da utilizzare per la chiusura dei loggiati.

Anche se la posa di tetti in coppi alla piemontese è da considerarsi obsoleta e di difficile abbinamento alle isolazioni termiche richieste,

l'articolo non la proibisce. L'Esecutivo comunale è contrario alla proposta di modifica in quanto si tratta di un falso tetto tipico che, al pari ad esempio della finta muratura di sasso a vista in facciata, appartiene alla categoria "rustiko styl" che tanto si vuole evitare.

Art. 20 Le norme edilizie per interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categoria RI, RO ed ER

Il cittadino suggerisce la modifica dell'articolo per l'ammissibilità dei tetti come indicato nell'articolo precedente.

Il Municipio si rifà a quanto espresso in merito all'articolo precedente.

Art. 23 Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)

Il cittadino esprime la volontà di specificare che la distanza indicata è la minima, oltre a questa si deve tenere conto dell'art. 39 della Legge edilizia.

Visto che le distanze sono definite dalla Legge edilizia e che la zona NEI riguarda il fondo "ex Rapelli" e altri due fondi a San Pietro, trattandosi di situazioni già edificate o con progetti in corso d'opera, ed essendo l'unico fondo restante il lotto a lato dell'ex-asilo di San Pietro, il Municipio non vede problematiche che giustifichino una modifica delle norme. Inoltre dove sono previste le linee di allineamento sia le nuove costruzioni sia le costruzioni già esistenti sono vincolate al loro rispetto.

Art. 24 Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)

Viene proposto di riprendere quanto indicato nell'articolo precedente.

In merito alle distanze, come già esposto per l'articolo precedente, il Municipio ricorda che sono già previste le linee di arretramento e di allineamento che sono vincolanti sia per la costruzione di nuovi edifici sia per le costruzioni già esistenti.

Art. 25 Area Forestale (BO)

Il cittadino chiede di inserire le distanze da tenere dall'area forestale. Suggerisce inoltre di indicare in un altro articolo la distanza dai ruscelli.

Quanto richiesto è già regolato a livello federale e cantonale.

Art. 38 Deroghe

Il cittadino domanda di inserire nell'articolo chi preavvisa l'eventuale deroga.

Il Municipio non ritiene necessario indicare nelle norme chi preavvisa la deroga. È importante chiarire che la stessa è possibile e a quali condizioni.

Art. 39 Commissione consultiva per i nuclei

Il cittadino ritiene che la Commissione sia una commissione del Municipio e non una commissione solamente tecnica.

Il Municipio dal canto suo è convinto che una commissione specifica del Municipio per il Nucleo possa avere senso, tuttavia non escludendo quanto attualmente esiste, ovvero un gruppo di lavoro che controlla nel corso della procedura di approvazioni i progetti presentati e la loro conformità con le norme. Va ricordato che l'attuale Commissione consultiva per i nuclei offre consulenze prima dell'inoltro di una domanda di costruzione o di una notifica. Questo è chiaramente un valore aggiunto che Stabio offre alla comunità.

Terzo cittadino

Per quanto concerne le osservazioni del terzo cittadino, le stesse riguardano unicamente l'art. 32 delle norme "Beni Culturali" e riprendono parzialmente quanto già indicato dal Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare. Come già esposto precedentemente l'Esecutivo comunale intende affrontare la tematica separatamente.

Ente

L'ente nelle sue osservazioni richiede il mantenimento dell'impegno da parte del Comune nel concedere un sussidio del 10% per il restauro dei beni di interesse comunale e cantonale come attualmente previsto dalle norme. Il Municipio dal canto suo ritiene che la formulazione proposta vada mantenuta in quanto fa esplicitamente riferimento alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC). Nella nuova stesura dell'articolo vengono infatti stabiliti i criteri per la concessione dei sussidi, in analogia con quanto previsto dalla legge cantonale.

4. Modifiche proposte alle NAPP-NV

In questo capitolo vengono presentate le modifiche apportate ai vari articoli. Nella prima colonna sono stati ripresi gli articoli delle Norme di attuazione dei nuclei di Stabio e San Pietro attualmente in vigore.

Nella seconda colonna sono indicate in colore rosso le aggiunte e le sostituzioni, mentre in colore blu i testi stralciati.

Art. 1 Base legale

La base legale della pianificazione del territorio è mutata. Il 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e il relativo Regolamento di applicazione (RLst) in sostituzione della decaduta Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT). Sono dunque stati aggiornati i riferimenti alla Lst.

Art. 1. Base legale

Il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro (in seguito PPNV) trae origine dal PR comunale. La base legale è data dagli art. 54 e 55 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23.5.1990 (LALPT) e dall'art. 19 del relativo Regolamento di applicazione (RLALPT).

Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LALPT, del RLALPT, della LE e del RALE, come pure tutte le altre disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente e dei valori storici ed artistici.

Art. 1. Base legale

Il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro (in seguito PPNV) trae origine dal PR comunale. La base legale è data dagli **art. 51, 52 e 53 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst)** e dagli **art. 70-75 del relativo Regolamento di applicazione (RLst)**.

Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della **Lst**, del **RLst**, della LE e del RALE, come pure tutte le altre disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente e dei valori storici ed artistici.

Art. 2 Scopo

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 2. Scopo

Il PPNV si prefigge di salvaguardare i caratteri morfologici, tipologici e storici dei tessuti edilizi antichi di Stabio e San Pietro e dei loro contorni immediati.

I progettisti che operano all'interno del comprensorio del PPNV sono tenuti a interpretare adeguatamente le particolarità del luogo, segnatamente per quanto attiene la progettazione degli edifici e manufatti che delimitano gli spazi pubblici.

Art. 2. Scopo

(invariato)

Art. 3 Comprensorio

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 3. Comprensorio

Il comprensorio del PPNV è contornato con una linea nera (in grassetto) sui piani in scala 1:500.

Art. 3. Comprensorio

(invariato)

Art. 4 Componenti

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 4. Componenti

Il piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro è composto dei seguenti elaborati di valore normativo:

- Piano delle zone, in scala 1:500, integrato dai seguenti elaborati: Piano degli interventi e Piano degli spazi esterni in scala 1:500
- Norme di attuazione (NAPPNV)
- Mappa storica del 1846 (per gli allineamenti storici)

e dei seguenti elaborati orientativi, di valore indicativo:

- Rapporto di pianificazione
- Tavole di rilievo tipologico degli edifici e degli spazi esterni.
- Programma di realizzazione

Art. 4. Componenti

(invariato)

Art. 5 Criteri generali d'intervento

La necessità di usare in modo parsimonioso l'energia ha fatto aumentare sempre di più le richieste per la posa di pannelli solari sui tetti, per la posa di elementi di scambio calore per le termopompe e per la posa di canne fumarie di dimensioni ridotte per gli impianti a gas.

Inoltre sempre più spesso viene domandata la posa di antenne paraboliche per la ricezione dei programmi televisivi. Queste richieste, non regolamentate nelle Norme attuali, non si combinano con l'aspetto caratteristico dei nuclei che si intende proteggere.

Anche gli impianti solari creano problemi di inserimento e di contrasto con le necessità di protezione dei Nuclei. Di conseguenza, la posa di questi elementi viene normata in conformità alle disposizioni degli art. 18a della Legge sulla pianificazione del Territorio (LPT) e 32a e 32b dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), entrati in vigore il 1 maggio 2014, nonché la linea guida relativa all'allestimento del Regolamento edilizio ai sensi della LST emanato dal Dipartimento del Territorio - Divisione dello sviluppo territoriale.

Come indicato nell'Esame preliminare, secondo gli articoli della LPT e dell'OPT sopracitati non è possibile vietare la posa di impianti solari nei nuclei, eccetto per gli oggetti ISOS di importanza nazionale di categoria A che presentano un'immagine particolarmente intatta, alla quale corrisponde un valore monumentale o paesaggistico di importanza cantonale o nazionale.

Né il nucleo di Stabio né quello di San Pietro appartengono a questa categoria. Nello specifico il nucleo di Stabio è considerato nell'Inventario ISOS quale nucleo di importanza nazionale, mentre quello di San Pietro è definito dalla scheda P10 del Piano direttore cantonale quale insediamento di importanza locale. Di conseguenza non è possibile vietare la posa di impianti solari, ma unicamente limitarla (per il nucleo di Stabio fino al 40% della superficie delle singole falde del tetto). L'articolo di conseguenza viene modificato.

In particolare, oltre a definire le condizioni per la posa di impianti solari al fine di ottenere un adeguato inserimento, l'articolo esplicita il divieto di posare le antenne paraboliche e dei condizionatori sulle facciate in tutta la zona dei Nuclei.

Si propone dunque l'inserimento di nuovi capoversi che contemplino questi aspetti.

Art. 5. Criteri generali d'intervento

I criteri generali di intervento sono quelli della manutenzione, del risanamento conservativo e dell'introduzione di tipologie analoghe nei casi di ricostruzione o di costruzione a nuovo.

Per quanto non esplicitamente disposto

Art. 5. Criteri generali d'intervento

I criteri generali di intervento sono quelli della manutenzione, del risanamento conservativo e dell'introduzione di tipologie analoghe nei casi di ricostruzione o di costruzione a nuovo.

Per quanto non esplicitamente disposto

dalle presenti norme generali fanno stato quelle stabilite dal PR comunale.

dalle presenti norme generali fanno stato quelle stabilite dal PR comunale.

Gli impianti quali termopompe, canne fumarie, ecc. dovranno rispettare un inserimento armonioso e rispettoso dei nuclei.

La posa di impianti solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione:

- gli impianti solari di regola devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura;
- gli impianti solari nel loro assieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
- le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
- gli impianti solari non devono ricoprire interamente la superficie del tetto (nel nucleo di Stabio al massimo il 40% delle singole falde).

In ogni caso, gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata.

Nella zona dei nuclei non è ammessa la posa di antenne paraboliche e di condizionatori sulle facciate.

Art. 6 Manutenzione dei fondi e piantagioni

Fin dall'Ottocento è diventata abitudine utilizzare piante esotiche o conifere quale arricchimento della proprietà sulla scia dei parchi botanici in auge allora. Attualmente va di moda la pianta d'ulivo, anche di dimensioni notevoli, importata dall'Italia o dal Nord Africa. Risulta evidente che questi inserimenti siano stridenti col paesaggio ficese.

La presenza di palme, ulivi, ciliegi giapponesi ecc. non rispetta la "tipologia verde" auspicabile. Ben vengano gelsi, noccioli e via di seguito.

Si propone dunque di inserire nell'articolo una frase che indirizzi verso l'uso delle essenze autoctone.

Art. 6. Manutenzione dei fondi e piantagioni

È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di evitarne il degrado e l'abbandono.

In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri del paesaggio locale, evitando l'eccessiva diffusione di conifere e di piante esotiche.

Art. 6. Manutenzione dei fondi e piantagioni

È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di evitarne il degrado e l'abbandono.

In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri del paesaggio locale, evitando l'eccessiva diffusione di conifere e di piante esotiche. **È auspicabile l'uso di essenze autoctone.**

Art. 7 Suddivisione del comprensorio in zone

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 7. Suddivisione del comprensorio in zone

Il Piano delle zone suddivide il comprensorio nelle seguenti zone:

- RC Zona di risanamento conservativo
- NEI Zona di nuova edificazione interna
- NEE Zona di nuova edificazione esterna
- P Zona di protezione
- R Zona di rispetto
- BO Area forestale

ed individua inoltre i seguenti elementi:

- Monumenti
- Strade pubbliche
- Piazze, posteggi e passaggi pubblici
- Alberature obbligatorie

Art. 7. Suddivisione del comprensorio in zone

(invariato)

Art. 8 Categorie degli edifici e modalità d'intervento

Come suggerito dal Dipartimento del territorio, il Municipio nell'intento di salvaguardare la zona del nucleo ha completato l'articolo per la categoria degli edifici da ristrutturare (RI), dando la possibilità di demolizione e ricostruzione nel caso di un degrado tale da non permetterne il suo recupero. Gli art. 12 e 13 devono essere di conseguenza adeguati (vedi sotto).

Art. 8. Categorie degli edifici e modalità d'intervento

Il Piano degli interventi, componente del Piano delle zone, attribuisce la sostanza edilizia alle seguenti diverse categorie:

- RE Edifici soggetti al restauro
- RA Edifici da riattare
- RI Edifici da ristrutturare
- RO Edifici in stato di palese rovina ed edifici senza particolare valore architettonico
- ER Edilizia recente
- DE Manufatti deturpanti da demolire

Esso individua inoltre gli "Elementi architettonici di pregio" presenti negli edifici da riattare o da ristrutturare (Categorie RA e RI).

Per le diverse categorie si applicano i seguenti criteri di definizione e le seguenti modalità d'intervento.

RE - Edifici soggetti al restauro

Si tratta di monumenti con valore storico e artistico importante sul piano locale e regionale, appartenenti alla cultura maggiore o alla cultura contadina.

Il criterio d'intervento è quello del restauro monumentale, così come viene applicato sul piano cantonale.

RA - Edifici da riattare

Si tratta di edifici e manufatti con una tipologia interessante (case a corte, case a blocco, con loggiati, portici, strutture particolari) contenenti anche singoli elementi di pregio (pilastri, colonne, inferriate).

Sovente sono edifici appartenenti alla cultura contadina locale.

Il volume principale dev'essere conservato.

Sono permesse piccole modifiche, aggiunte, sopraelevazioni per garantire la sopravvivenza degli edifici, in conformità dell'art. 12.

Sono permessi interventi interni sulle scale, le circolazioni, i servizi, purché siano salvaguardati i caratteri tipologici principali e siano conservati i singoli elementi di pregio.

Gli elementi architettonici di pregio

Art. 8. Categorie degli edifici e modalità d'intervento

(invariato)

(invariato)

(invariato)

contenuti negli edifici e segnalati nel piano degli interventi saranno accuratamente restaurati e conservati secondo i principi del restauro architettonico.

Per questi edifici la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata dai rilievi completi dell'esistente (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 o 1:100.

RI - Edifici da ristrutturare

Si tratta di edifici aventi soprattutto un ruolo costitutivo del tessuto edilizio, ma non un valore architettonico intrinseco.

Sono consentite due modalità di intervento:

- La demolizione e la ricostruzione con caratteri tipologici e volumi analoghi a quelli dell'edificio demolito.
- La conservazione dell'involucro e la ristrutturazione completa degli spazi interni.

Sono permesse modifiche, aggiunte e piccole sopraelevazioni come quelle descritte per i casi di riattamento, in conformità degli art. 12 e 13.

RO - Edifici in stato di palese rovina ed edifici senza particolare valore architettonico

Uno stabile è considerato in stato di palese rovina quando gli infissi esterni ed interni sono scomparsi o deteriorati, il tetto è pericolante, le solette intermedie cedono e non possono più sopportare i carichi minimi richiesti, i muri principali esterni ed interni sono lesionati e cadenti e la stabilità della costruzione è compromessa. Questi edifici o manufatti possono essere demoliti integralmente e ricostruiti con volumi analoghi ai precedenti o con nuove soluzioni di buona qualità sul piano urbanistico ed architettonico.

In particolare dovranno essere rispettati i caratteri urbanistici ed architettonici del tessuto adiacente.

Sono considerati edifici senza particolare valore architettonico, quei manufatti che non presentano né sul piano tipologico né su quello morfologico e costruttivo caratteri pertinenti ai nuclei antichi. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti con gli stessi criteri di quelli prescritti per gli

RI - Edifici da ristrutturare

Si tratta di edifici aventi soprattutto un ruolo costitutivo del tessuto edilizio, ma non un valore architettonico intrinseco.

Qualora l'oggetto presenti un degrado tale da non permettere il recupero, è autorizzata la sua demolizione e ricostruzione con i principi tecnologici preesistenti.

Sono consentite due modalità di intervento:

- La demolizione e la ricostruzione con caratteri tipologici e volumi analoghi a quelli dell'edificio demolito.
- La conservazione dell'involucro e la ristrutturazione completa degli spazi interni.

Sono permesse modifiche, aggiunte e piccole sopraelevazioni come quelle descritte per i casi di riattamento, in conformità degli art. 12 e 13.

(invariato)

edifici in stato di palese rovina.

ER - Edilizia recente

Si tratta di edifici e manufatti del dopoguerra, con carattere moderno, senza relazioni specifiche col tessuto antico dei nuclei.

Essi possono essere conservati nella loro condizione attuale, senza ingrandimenti.

Se si trovano all'interno della Zona di risanamento conservativo essi potranno essere demoliti e ricostruiti alla stessa stregua dei manufatti ed edifici insignificanti o in stato di palese rovina.

DE - Manufatti deturpanti da demolire

Si tratta di edifici e manufatti di nessun valore la cui presenza nuoce al tessuto e agli spazi esterni dei nuclei.

Essi devono essere demoliti al più tardi in occasione del primo intervento sulla sostanza edilizia del fondo. Nessun permesso di riattamento può essere concesso.

Art. 9 Categorie degli spazi esterni

L'articolo suddivide tra *Spazi pubblici* e *Spazi privati*. Mentre le disposizioni per gli Spazi pubblici non creano particolari problemi, si ritiene necessario introdurre una nota di carattere generale per quanto concerne gli Spazi privati.

Con questa nota si intende limitare, o meglio, avere la possibilità di negare il permesso per la costruzione di corpi estranei - spesso di dubbio valore estetico e tipologico - pur conservando la possibilità di derogare laddove lo si ritenesse possibile e necessario.

Inoltre nello specifico punto relativo agli *Orti, prati, coltivati, vigne* si propone di allentare leggermente il divieto assoluto che ne vieta completamente l'insediamento, considerata la crescente richiesta di posti auto con la quale si è confrontati ultimamente.

In questo modo si ritiene di facilitare il compito dell'Autorità comunale che percepisce sì un contributo sostitutivo, ma a lungo andare implica la costruzione di ulteriori aree comunali adibite a parcheggi pubblici. Vietando la possibilità di ricavare posteggi sui sedimi privati, occorre poi sacrificare altre aree in alternativa.

Per questo viene proposta un'aggiunta all'articolo.

Art. 9. Categorie degli spazi esterni

Il Piano degli spazi esterni, componente del Piano delle zone, attribuisce le aree libere da costruzioni alle seguenti diverse categorie:

Spazi pubblici

- Strade e piazze antiche
- Strade e piazze moderne
- Piazzali e aree indeterminate

Spazi privati

- Orti, prati, coltivi, vigne
- Giardini
- Corti e spazi esterni significativi
- Piazzali e aree indeterminate

Per questi spazi si applicano i seguenti criteri di definizione e le seguenti modalità di intervento:

Spazi pubblici

Strade e piazze antiche:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici figuranti sulla mappa del 1846. Se in buono stato si applicherà il criterio del restauro, analogo a quello degli edifici.

Se sono in cattivo stato o fortemente alterate si adotterà un disegno nuovo di buona qualità architettonica ed urbanistica.

Strade e piazze moderne:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici non figuranti sulla mappa del 1846. Per essi si provvederà alla corretta manutenzione con materiali e tecniche moderne.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridare loro qualità architettonica ed urbanistica.

Spazi privati

Orti, prati, coltivi, vigne:

Si tratta di spazi appartenenti in generale all'antica cultura contadina. Ogni intervento tendente alla loro modifica dovrà avvenire in simpatia con il tessuto

Art. 9. Categorie degli spazi esterni

Il Piano degli spazi esterni, componente del Piano delle zone, attribuisce le aree libere da costruzioni alle seguenti diverse categorie:

Spazi pubblici

- Strade e piazze antiche
- Strade e piazze moderne
- Piazzali e aree indeterminate

Spazi privati

- Orti, prati, coltivi, vigne
- Giardini
- Corti e spazi esterni significativi
- Piazzali e aree indeterminate

Per questi spazi si applicano i seguenti criteri di definizione e le seguenti modalità di intervento:

Spazi pubblici

Strade e piazze antiche:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici figuranti sulla mappa del 1846. Se in buono stato si applicherà il criterio del restauro, analogo a quello degli edifici.

Se sono in cattivo stato o fortemente alterate si adotterà un disegno nuovo di buona qualità architettonica ed urbanistica.

Strade e piazze moderne:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici non figuranti sulla mappa del 1846. Per essi si provvederà alla corretta manutenzione con materiali e tecniche moderne.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridare loro qualità architettonica ed urbanistica.

Spazi privati

Per le seguenti zone vale il divieto di costruire piscine, casette per gli attrezzi, ecc. a carattere fisso. Verranno ammessi a titolo precario, valutando caso per caso, manufatti smontabili.

adiacente, in modo analogo agli edifici omologhi (RA-RI). È vietata qualsiasi alterazione degli orti, prati, coltivi e vigne soprattutto per creare posteggi o attrezzature analoghe.

Giardini:

Si tratta di giardini generalmente eseguiti con un disegno architettonico e con evidenti intenzioni estetiche. Essi sono soggetti al principio del restauro come gli edifici analoghi.

Corti e spazi esterni significativi:

Si tratta generalmente di spazi contenuti all'interno del tessuto costruito antico. Ogni intervento dovrà avvenire in modo rispettoso del carattere dei luoghi sia in termini di disegno che di impiego di materiali. È vietata qualsiasi alterazione delle corti, soprattutto per creare posteggi o attrezzature simili.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità derivanti da alterazioni di spazi antichi o da sventramenti, demolizioni o abbandoni. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridar loro qualità architettonica ed urbanistica.

Orti, prati, coltivi, vigne:

Si tratta di spazi appartenenti in generale all'antica cultura contadina. Ogni intervento tendente alla loro modifica dovrà avvenire in simpatia con il tessuto adiacente, in modo analogo agli edifici omologhi (RA-RI). È vietata qualsiasi alterazione degli orti, prati, coltivi e vigne soprattutto per creare tettoie adibite a posteggi o attrezzature analoghe. **Se il progetto presenta un inserimento rispettoso dei valori del nucleo, sono autorizzati posti auto, il fondo deve comunque essere sistemato a verde (tipo grigliati). Vedi articolo 36.**

Giardini:

Si tratta di giardini generalmente eseguiti con un disegno architettonico e con evidenti intenzioni estetiche. Essi sono soggetti al principio del restauro come gli edifici analoghi.

Corti e spazi esterni significativi:

Si tratta generalmente di spazi contenuti all'interno del tessuto costruito antico. Ogni intervento dovrà avvenire in modo rispettoso del carattere dei luoghi sia in termini di disegno che di impiego di materiali. È vietata qualsiasi alterazione delle corti, soprattutto per creare posteggi o attrezzature simili.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità derivanti da alterazioni di spazi antichi o da sventramenti, demolizioni o abbandoni. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridar loro qualità architettonica ed urbanistica.

Art. 10 Zona di risanamento conservativo (RC)

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 10. Zona di risanamento conservativo (RC)

Il risanamento conservativo implica il rispetto dei caratteri tipologici e morfologici principali del tessuto edilizio, degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni, nonché la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti, e di introdurre le aggiunte o

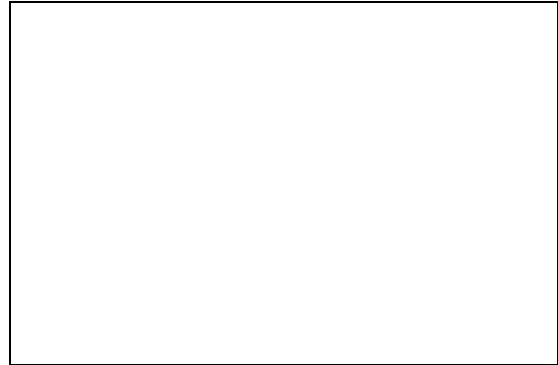
Art. 10. Zona di risanamento conservativo (RC)

(invariato)

sottrazioni necessarie per il buon funzionamento ed il decoro degli edifici.

Le modalità di intervento sui singoli edifici secondo la categoria indicata nel Piano degli interventi sono illustrate all'art. 8.

Le modalità d'intervento negli spazi liberi annessi agli edifici secondo la categoria indicata nel Piano degli spazi esterni (orti, prati, coltivi, vigne, giardini, corti, spazi esterni significativi, piazzali e aree indeterminate) sono illustrate all'art. 9.



Art. 11 Manutenzione degli edifici

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 11. Manutenzione degli edifici

È obbligatoria la manutenzione regolare degli edifici e dei manufatti, in particolar modo dei tetti, delle grondaie, dei pluviali, delle facciate e dei muri per evitare il degradamento del tessuto edilizio.

Art. 11. Manutenzione degli edifici

(invariato)

Art. 12 Volumetrie

A seguito della modifica apportata all'art. 8 NAPP-NV (vedi pagine precedenti), l'articolo deve essere completato con il riferimento alla categoria Edifici da ristrutturare RI.

Art. 12. Volumetrie

La volumetria generale degli edifici non demolibili ai sensi dell'art. 8 (Categorie RE e RA) deve essere in linea di principio mantenuta. Piccole modificazioni d'altezza in più o in meno, nel caso di rifacimento del tetto o di interventi di riattazione, sono ammesse per provate esigenze costruttive o quando si ottenga un sensibile miglioramento di locali destinati all'abitazione.

L'aumento di superficie abitabile interna è consentito nella misura in cui non provoca modifiche sostanziali della volumetria dell'edificio.

È esclusa per gli edifici delle categorie RE e RA la sopraelevazione pari all'altezza di un intero piano.

In caso di provato bisogno, per migliorare le condizioni di abitabilità, di igiene e di uso degli edifici esistenti, il Municipio può concedere l'aggiunta in orizzontale di corpi di fabbrica di dimensione contenuta.

Art. 12. Volumetrie

La volumetria generale degli edifici non demolibili ai sensi dell'art. 8 (Categorie RE e RA e RI) deve essere in linea di principio mantenuta. Piccole modificazioni d'altezza in più o in meno, nel caso di rifacimento del tetto o di interventi di riattazione, sono ammesse per provate esigenze costruttive o quando si ottenga un sensibile miglioramento di locali destinati all'abitazione.

(invariato)

Questi saranno in particolare concessi quando non sia possibile risolvere altrimenti problemi d'uso fondamentali o la sistemazione corretta delle scale, dei disimpegni, dei servizi igienici indispensabili.

È esclusa la possibilità di aggiungere ai fabbricati esistenti ali che formino interi appartamenti.

Le sopraelevazioni e le aggiunte devono rispondere alle condizioni seguenti:

- non provocare danno o molestia gravi alle proprietà vicine;
- non compromettere l'insolazione e l'aerazione naturale degli stabili esistenti;
- integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente sia dal profilo della forma che dei materiali;
- essere coperte con un tetto a falde.

Ogni intervento di modifica volumetrica dovrà rispettare le prescrizioni della LAC.

Art. 13 Demolizioni e ricostruzioni

Si propone di aggiungere una frase alla fine dell'articolo riferita alle caratteristiche generali delle ricostruzioni inerente la consultazione con la Commissione dei nuclei e UNP.

Questo va inteso come un iter che permetta ai proprietari, con i loro progettisti, di risparmiare tempo nell'allestimento del progetto. Infatti, la collaborazione tempestiva tra le parti permette di trovare un accordo sull'impostazione progettuale prima della procedura ordinaria, evitando così successivi inoltri e modifiche del progetto.

Inoltre, viene tolto il riferimento alla categoria Edifici da ristrutturare RI a seguito della modifica dell'art. 8 (vedi sopra).

Art. 13. Demolizioni e ricostruzioni

Nei casi di demolizione previsti nell'art. 8 (Categorie RI - RO - ER) è concessa la facoltà di ricostruire un volume analogo a quello demolito.

L'altezza massima consentita è di un piano terreno più due piani.

Il tetto dovrà essere a falde.

Se si tratta di interventi lungo le contrade gli allineamenti storici risultanti dalla mappa del 1846 dovranno essere rispettati.

Nella ricostruzione si dovrà tener conto dei caratteri tipologici indicati nelle tavole

Art. 13. Demolizioni e ricostruzioni

Nei casi di demolizione previsti nell'art. 8 (Categorie ~~RI~~ - RO - ER) è concessa la facoltà di ricostruire un volume analogo a quello demolito.

L'altezza massima consentita è di un piano terreno più due piani.

Il tetto dovrà essere a falde.

Se si tratta di interventi lungo le contrade gli allineamenti storici risultanti dalla mappa del 1846 dovranno essere rispettati.

Nella ricostruzione si dovrà tener conto dei caratteri tipologici indicati nelle tavole delle tipologie allegata alle presenti norme di

delle tipologie allegate alle presenti norme di attuazione. Per ciò che riguarda i caratteri morfologici è data facoltà di procedere alla ricostruzione secondo un disegno analogo a quello dell'oggetto demolito o di presentare un nuovo disegno, di impronta contemporanea, purché sia raggiunta una buona qualità architettonica ed urbanistica.

attuazione. Per ciò che riguarda i caratteri morfologici è data facoltà di procedere alla ricostruzione secondo un disegno analogo a quello dell'oggetto demolito o di presentare un nuovo disegno, di impronta contemporanea, purché sia raggiunta una buona qualità architettonica ed urbanistica **da concordare in fase preliminare con la Commissione dei nuclei (art. 39) e con l'Ufficio della natura e del paesaggio.**

Art. 14 Demolizioni parziali

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 14. Demolizioni parziali

Demolizioni parziali possono essere concesse per ottenere migliori condizioni di abitabilità, di insolazione, di ventilazione naturale, a condizione che non ne risulti danno all'integrità generale del tessuto edilizio.

Art. 14. Demolizioni parziali

(invariato)

Art. 15 Modifiche funzionali

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 15. Modifiche funzionali

È concesso il cambiamento di destinazione all'interno degli edifici. In particolare è concessa la trasformazione di costruzioni rustiche per uso abitativo.

Le modifiche funzionali devono tuttavia rispettare la vocazione generale dei nuclei di Stabio e San Pietro, imperniata sull'abitazione, i servizi primari, le piccole attività artigianali e agricole compatibili con l'abitazione, nonché sul contenimento entro limiti ragionevoli delle attività terziarie.

Sono escluse le modifiche funzionali tendenti ad introdurre nel nucleo attività moleste incompatibili con l'abitazione e con i caratteri generali del tessuto antico.

Per la trasformazione di stalle e cascine in abitazione è concessa la modifica dei livelli interni e delle aperture.

Art. 15. Modifiche funzionali

(invariato)

Art. 16 Manufatti minori

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 16. Manufatti minori

I manufatti minori come muri di recinzione, di sostegno, portaletti degli orti, scalinate e gradinate non possono essere alterati se rappresentano elementi architettonici significativi, determinanti per la forma generale dei nuclei.

In caso di riparazione o sostituzione di singole parti occorre operare con forme e materiali adeguati. È obbligatoria la manutenzione regolare dei muri di sostegno e di recinzione.

Art. 16. Manufatti minori

(invariato)

Art. 17 Portoni per autorimesse

Si propongono delle aggiunte per definire la posa dei portoni in riferimento alla facciata. Inoltre la modifica dell'articolo permette di ovviare alla chiusura con elementi non tipologicamente conformi delle aperture dei vani situati al piano terreno, storicamente utilizzate per il ricovero dei mezzi agricoli. Le aperture di questi vani costituiscono un elemento caratteristico che, se chiuse, inciderebbero negativamente nella lettura tipologica dei volumi edificati.

Art. 17. Portoni per autorimesse

Laddove è permessa la formazione di autorimesse, i portoni devono essere posati alle seguenti condizioni:

- non siano posati a filo di facciata;
- siano preceduti da un portico o spazio coperto della profondità di almeno m. 2.00 non superino i m. 3.00 di larghezza;
- siano eseguiti con materiali tradizionali (ferro, legno) e con procedimenti artigianali.

Art. 17. Portoni per autorimesse

Laddove è permessa la formazione di autorimesse, i portoni devono essere posati alle seguenti condizioni:

- non siano posati a filo di facciata **bensi sul filo interno del muro;**
- **all'interno delle corti non sono autorizzate autorimesse chiuse con portoni, cancelli o saracinesche;**
- ~~siano preceduti da un portico o spazio coperto della profondità di almeno m. 2.00 non superino i m. 3.00 di larghezza;~~
- **i portoni non dotati di apertura automatizzata che danno sulle strade dovranno restare aperti nelle ore diurne così da non intralciare il traffico veicolare;**
- siano eseguiti con materiali tradizionali (ferro, legno) e con procedimenti artigianali.

Art. 18 Restauro

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 18. Restauro

Per gli edifici soggetti al principio del restauro monumentale (RE) dovranno essere applicati i seguenti criteri di intervento:

- La volumetria principale esistente dovrà essere mantenuta. Eventuali corpi aggiunti senza valore architettonico potranno essere eliminati. Nuove aggiunte potranno essere effettuate, se di dimensione contenuta e di disegno qualificato, coerente con l'edificio maggiore.
- Le strutture portanti principali e gli spazi interni di valore dovranno essere mantenuti.
- La struttura dei tetti ed il manto di copertura dovranno essere conservati e riparati nei limiti del possibile. In caso di rifacimento della copertura s'impiegheranno coppi nuovi di cotto naturale, posati alla piemontese o alla lombarda. È esclusa la posa di coppi vecchi su lastre di Eternit ondulate.
- Tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come i serramenti, i ferri, le chiusure, gli intonachi, le pietre, le colorazioni di facciata dovranno essere conformi alla situazione d'origine. In linea di principio bisognerà tendere alla riparazione di tutto quanto può essere conservato. Eventuali materiali di sostituzione dovranno essere analoghi a quelli deperiti.

Art. 18. Restauro

(invariato)

Art. 19 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categorie RA)

Si propone la modifica/aggiunta ai seguenti paragrafi:

Muri principali

Considerate le odierne necessità di ridurre i consumi energetici, in sempre più casi viene richiesto di isolare le facciate. L'esecuzione di isolazioni interne, oltre a ridurre notevolmente la superficie netta dei locali, presenta spesso difetti tecnici conseguenti al freddo. Applicando laddove possibile un cappotto esterno con finitura alla calce o con intonaci minerali, interventi fino a poco tempo fa non fattibili, permette di ovviare agli svantaggi accennati mantenendo sostanzialmente inalterato l'aspetto esterno dell'edificio. Viene inoltre

aggiunto un criterio di carattere estetico volto ad ottenere l'esecuzione di cappotti isolanti uniformi sulle facciate principali.

Tetti

La modifica proposta intende permettere l'utilizzo di nuove coperture in laterizio di recente produzione, rendendo in tal modo il tetto molto simile a quanto eseguito con i coppi tradizionali. L'attuale produzione offre molti modelli, di conseguenza la preventiva presentazione del materiale scelto alla Commissione consultiva dei nuclei è indispensabile. Mentre la proibizione dei dettagli "eternit e coppi" risulta inevitabile in quanto non permette un risultato visivo soddisfacente.

Gronde

Sempre in funzione delle odierne necessità relative al risparmio energetico, risulta necessario isolare massicciamente i tetti. Questo implica un maggiore spessore del pacchetto costruttivo, provocando un impatto visivo in contrasto con le finalità di protezione del nucleo richieste. Applicando dettagli costruttivi appropriati (sezione del travetto in gronda ridotto, ecc.) è possibile ottenere dei risultati efficaci senza precludere le necessità energetiche.

Loggiati

Considerati i gusti estetici attuali e il fatto, per questi elementi costruttivi, di citare unicamente la semplicità del disegno, impedisce di contestare scelte inopportune quali i pannelli di vetro e simili. Fissare nell'articolo le caratteristiche permette al contrario un intervento maggiormente incisivo e fattibile da parte dell'Ufficio tecnico e/o della Commissione nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione.

Aperture

L'aggiunta delle parole "Di regola" permette la possibilità ai progettisti di presentare, e all'Autorità di concedere, in casi particolari e motivati, approcci architettonici validi e innovativi altrimenti improponibili.

Serramenti

Con questa aggiunta si intende evitare la posa di serramenti in legno naturale che non rientrano nella tradizione storica locale. Questo tipo di serramento era impiegato laddove la presenza sul territorio di essenze resinose permetteva di evitare il trattamento del legno. Alle nostre latitudini invece i legni usati prevalentemente erano noce, castagno, ecc., legni duri ma che necessitano per forza di cose di un trattamento della loro superficie. Per questo si ritiene di dover aggiungere che i serramenti in legno debbano essere tinteggiati a smalto. Considerata la qualità estetica raggiunta dai serramenti in PVC o PVC/alu che li rende indistinguibili da quelli eseguiti con altri materiali, si propone di inserire nell'articolo il possibile impiego di

questi materiali. Si intende anche permettere la posa di vetri isolanti in tutti i tipi di serramenti.

Insegne

Spesso l'Ufficio tecnico è confrontato con la richiesta della posa di pubblicità o delle insegne degli esercizi pubblici fornite dagli sponsor, in particolare le ditte fornitrici di birra. Questo tipo di elemento decorativo è tipico della cultura e tradizione d'oltre Gottardo, ma non di quelle ticinesi. È perciò da ritenere un elemento estraneo e come tale non ammissibile nella zona dei nuclei tradizionali.

Art. 19. Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categoria RA)

Muri principali

I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti. È vietata l'isolazione termica esterna (cappotto) su facciate esistenti.

Solette

Le quote delle solette esistenti dovranno di regola essere mantenute, al fine di salvaguardare le aperture di facciata.

Possono essere concesse modifiche parziali a scopo di riordino funzionale e formale.

Servizi

L'introduzione di servizi nuovi come gabinetti, bagni, cucine, è ammessa a condizione che non ne derivino gravi alterazioni delle strutture principali degli edifici ed esiti formalmente negativi nelle facciate.

I canali di ventilazione per locali senza aperture dovranno di regola essere condotti al tetto.

La formazione di nuove aperture in facciata con l'applicazione di griglie per lo sfogo della ventilazione interna, sarà ammessa solo con adeguate soluzioni

Art. 19. Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categoria RA)

Muri principali

I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti. ~~È vietata l'isolazione termica esterna (cappotto) su facciate esistenti.~~ Nel caso di esecuzione di cappotti isolanti sulle facciate laddove ciò è possibile, la finitura dovrà essere al minerale o alla calce. Non sono ammessi intonaci plastici.

Laddove possibile, l'isolazione esterna va posata senza scalini fino a terra e non vanno realizzate anomale sporgenze verso gli edifici adiacenti contigui.

Non è ammessa l'esecuzione di cappotti su edifici di interesse storico e architettonico e/o tutelati quali beni culturali e sulle facciate a confine con le strade pubbliche.

Solette

Le quote delle solette esistenti dovranno di regola essere mantenute, al fine di salvaguardare le aperture di facciata.

Possono essere concesse modifiche parziali a scopo di riordino funzionale e formale.

Servizi

L'introduzione di servizi nuovi come gabinetti, bagni, cucine, è ammessa a condizione che non ne derivino gravi alterazioni delle strutture principali degli edifici ed esiti formalmente negativi nelle facciate.

I canali di ventilazione per locali senza aperture dovranno di regola essere condotti al tetto.

La formazione di nuove aperture in facciata con l'applicazione di griglie per lo sfogo della ventilazione interna, sarà ammessa solo con adeguate soluzioni

architettoniche.

Tetti

I tetti di coppi antichi devono essere mantenuti e riparati periodicamente.

In caso di grave deterioramento essi potranno essere rifatti con tegole piane tipo Ludowici o Marsigliesi, di cotto naturale.

Nel rifacimento di tetti attualmente coperti con tegole piane o con altri materiali dovranno essere impiegate tegole piane come sopra.

Solai e lucernari

È permessa la creazione di locali abitativi compresi tra la soletta del solaio ed il tetto a condizione che siano illuminati con aperture situate nella parte alta della facciata, o con piccoli lucernari di dimensione ridotta rispetto alla superficie del tetto.

Non è ammessa la creazione di cavità nelle falde dei tetti con la formazione di terrazze interne.

Sono concessi i piccoli abbaini e sportelli necessari per l'accesso al tetto, nonché lucernari vetrati del tipo Velux purché di dimensione contenuta.

Gronde

Quando vi siano gronde di legno i travetti devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto con perline o altri materiali. Nel caso in cui esistano cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome intonacate, queste verranno mantenute e riparate.

Loggiati

È consentita la chiusura dei loggiati con serramenti purché si tratti di telai leggeri di disegno semplice.

Sui loggiati è vietata la posa di gelosie, lamelle o altri elementi di protezione solare esterna.

I parapetti esistenti dovranno essere

architettoniche.

Tetti

I tetti di coppi antichi devono essere mantenuti e riparati periodicamente.

In caso di grave deterioramento essi potranno essere rifatti con tegole piane tipo Ludowici (di colore naturale rosso) o Marsigliesi (di colore naturale rosso), di cotto naturale, oppure con finti coppi previa campionatura, approvata preventivamente dalla Commissione.

Nel rifacimento di tetti ~~attualmente coperti con tegole piane o con altri materiali dovranno essere impiegate tegole piane come sopra~~ non è ammessa la posa di eternit ondulato con copertura in coppi. Ci si dovrà attenere a quanto sopraesposto.

Solai e lucernari

È permessa la creazione di locali abitativi compresi tra la soletta del solaio ed il tetto a condizione che siano illuminati con aperture situate nella parte alta della facciata, o con piccoli lucernari di dimensione ridotta rispetto alla superficie del tetto.

Non è ammessa la creazione di cavità nelle falde dei tetti con la formazione di terrazze interne.

Sono concessi i piccoli abbaini e sportelli necessari per l'accesso al tetto, nonché lucernari vetrati del tipo Velux purché di dimensione contenuta.

Gronde

Quando vi siano gronde di legno i travetti devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto con perline o altri materiali. Nel caso in cui esistano cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome intonacate, queste verranno mantenute e riparate. **Al fine di mantenere lo spessore della testata gronda entro misure tipologicamente corrette si dovranno adottare dettagli adeguati.**

Loggiati

È consentita la chiusura dei loggiati con serramenti **sul filo interno del muro** purché si tratti di telai leggeri di disegno semplice.

Sui loggiati è vietata la posa di gelosie, lamelle o altri elementi di protezione solare esterna.

I parapetti esistenti dovranno essere

mantenuti e riparati. In caso di rifacimento dovuto a grave deperimento si eseguiranno parapetti di legno, di ferro o di muratura di disegno semplice.

Aperture

In linea di principio le aperture esistenti devono essere mantenute.

È vietata la formazione di nuove aperture di dimensione eccessiva.

È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine successivamente otturati.

Per i locali di servizio (bagni, cucine) è concessa la formazione di nuove aperture di superficie limitata.

Nel caso di trasformazione di edifici rustici per scopi civili è concessa la modifica della forma delle aperture, purché siano rispettati i caratteri morfologici presenti nel tessuto adiacente.

Nella riattazione di edifici civili possono essere praticate nuove aperture, purché si rispetti la composizione generale della facciata e si tenga conto delle dimensioni dominanti delle aperture esistenti.

Facciate

Le facciate esistenti dovranno essere restaurate in modo conforme al loro stato d'origine. Le pareti in pietra a vista rimarranno tali, quelle intonacate saranno riparate o scrostate e rivestite con un nuovo intonaco.

Salvo nei casi di grave deterioramento è vietato lo scrostamento generale.

Sono ammessi i rappezzi indispensabili con materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

Zoccolo

Lo zoccolo lungo le strade principali dovrà essere eseguito con intonaco rustico normale o con lastre di pietra naturale non lucidata e di disegno regolare.

Tinteggi

Se è necessario un tinteggio a nuovo dovranno essere usate tinte a calce o al minerale. È vietato l'impiego della dispersione e dei cosiddetti intonaci plastici. Per i colori valgono le disposizioni dell'Art. 21.

mantenuti e riparati. In caso di rifacimento dovuto a grave deperimento si eseguiranno parapetti di legno, di ferro o di muratura di disegno semplice **che rispetta la tipologia esistente.**

Aperture

In linea di principio le aperture esistenti devono essere mantenute.

Di regola è vietata la formazione di nuove aperture di dimensione eccessiva.

È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine successivamente otturati.

Per i locali di servizio (bagni, cucine) è concessa la formazione di nuove aperture di superficie limitata.

Nel caso di trasformazione di edifici rustici per scopi civili è concessa la modifica della forma delle aperture, purché siano rispettati i caratteri morfologici presenti nel tessuto adiacente.

Nella riattazione di edifici civili possono essere praticate nuove aperture, purché si rispetti la composizione generale della facciata e si tenga conto delle dimensioni dominanti delle aperture esistenti.

Facciate

Le facciate esistenti dovranno essere restaurate in modo conforme al loro stato d'origine. Le pareti in pietra a vista rimarranno tali, quelle intonacate saranno riparate o scrostate e rivestite con un nuovo intonaco.

Salvo nei casi di grave deterioramento è vietato lo scrostamento generale.

Sono ammessi i rappezzi indispensabili con materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

Zoccolo

Lo zoccolo lungo le strade principali dovrà essere eseguito con intonaco rustico normale o con lastre di pietra naturale non lucidata e di disegno regolare.

Tinteggi

Se è necessario un tinteggio a nuovo dovranno essere usate tinte a calce o al minerale. È vietato l'impiego della dispersione e dei cosiddetti intonaci plastici. Per i colori valgono le disposizioni dell'Art. 21.

Campioni

Prima degli interventi in facciata dovrà essere presentato un campione al Municipio sia che si tratti di rasapietra, di intonaco grezzo o di intonaco civile e tinteggio.

Serramenti

Dovrà essere mantenuta in linea di principio la forma dei serramenti esistenti.

Nel caso di rifacimento dei serramenti sono ammesse due possibilità:

- il serramento di legno a vetro semplice o doppio con piccoli riquadri secondo la tradizione locale o secondo un disegno nuovo;
- il serramento di ferro dipinto o alluminio termolaccato con vetro isolante e con disegno nuovo.

È escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato od in plastica. Dovranno essere impiegati vetri bianchi trasparenti, retinati o stampati. È escluso l'uso di vetri colorati. Le gelosie esistenti saranno riparate e mantenute. In caso di rifacimento dovrà essere riprodotto il modello di gelosia corrente a due ante girevoli o scorrevoli, in legno od in alluminio termolaccato.

Inferriate

Eventuali inferriate di pregio esistenti saranno mantenute. Nuove inferriate sono ammesse a condizione che siano di disegno e di fattura semplice. È vietato l'uso di falsi ferri battuti.

Ingressi

Devono essere mantenuti la fisionomia e i materiali degli ingressi esistenti. In particolare saranno conservati i piedini dei portoni carrai. Le incorniciature in pietra lavorata non potranno essere intonacate né dipinte.

Archi, voltini e spalle intonacate non potranno essere scrostate per mettere in evidenza la muratura sottostante.

Campioni

Prima degli interventi in facciata dovrà essere presentato un campione al Municipio sia che si tratti di rasapietra, di intonaco grezzo o di intonaco civile e tinteggio.

Serramenti

Dovrà essere mantenuta in linea di principio la forma dei serramenti esistenti.

Nel caso di rifacimento dei serramenti sono ammesse **tre** possibilità:

- il serramento di legno **tinteggiato a smalto** a vetro semplice o doppio **o con vetratura isolante** con piccoli riquadri secondo la tradizione locale o secondo un disegno nuovo;
- il serramento di ferro dipinto o alluminio termolaccato con vetro isolante e con disegno nuovo;
- **il serramento in PVC o PVC/alu con vetratura isolante e con disegno nuovo.**

È escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato **ed in plastica**. Dovranno essere impiegati vetri bianchi trasparenti, retinati o stampati. È escluso l'uso di vetri colorati. Le gelosie esistenti saranno riparate e mantenute. In caso di rifacimento dovrà essere riprodotto il modello di gelosia corrente a due ante girevoli o scorrevoli, in legno od in alluminio termolaccato.

Sono vietati serramenti con finitura finto legno. Inoltre se è individuabile il colore originario, lo stesso andrà riproposto.

Inferriate

Eventuali inferriate di pregio esistenti saranno mantenute. Nuove inferriate sono ammesse a condizione che siano di disegno e di fattura semplice. È vietato l'uso di falsi ferri battuti.

Ingressi

Devono essere mantenuti la fisionomia e i materiali degli ingressi esistenti. In particolare saranno conservati i piedini dei portoni carrai. Le incorniciature in pietra lavorata non potranno essere intonacate né dipinte.

Archi, voltini e spalle intonacate non potranno essere scrostate per mettere in evidenza la muratura sottostante.

| | |
|--|--|
| <p>Corpi illuminanti Per l'illuminazione esterna è richiesto l'uso di corpi illuminati semplici, con lampade illuminanti comuni.</p> <p>Elementi di pregio Singoli elementi di pregio artigianale od artistico, all'esterno ed all'interno degli edifici come: decorazioni pittoriche, stucchi, pietre lavorate, soffitti, volte, cornici, colonne, capitelli, inferriate, elementi lignei dovranno essere conservati e restaurati. Il piano degli interventi segnala gli elementi architettonici principali da conservare.</p> <p>Insegne È vietata la posa di insegne luminose e di pannelli di affissione sui muri degli edifici appartenenti alle categorie RE e RA.</p> <p>È permessa la creazione di insegne dipinte sulle facciate e la posa di insegne luminose all'interno delle vetrine dei negozi e dei locali pubblici.</p> | <p>Corpi illuminanti Per l'illuminazione esterna è richiesto l'uso di corpi illuminati semplici, con lampade illuminanti comuni.</p> <p>Elementi di pregio Singoli elementi di pregio artigianale od artistico, all'esterno ed all'interno degli edifici come: decorazioni pittoriche, stucchi, pietre lavorate, soffitti, volte, cornici, colonne, capitelli, inferriate, elementi lignei dovranno essere conservati e restaurati. Il piano degli interventi segnala gli elementi architettonici principali da conservare.</p> <p>Insegne È vietata la posa di insegne luminose e di pannelli di affissione sui muri degli edifici appartenenti alle categorie RE e RA. In particolare non sono ammesse le insegne "a bandiera".</p> <p>È permessa la creazione di insegne dipinte sulle facciate e la posa di insegne luminose all'interno delle vetrine dei negozi e dei locali pubblici.</p> |
|--|--|

Art. 20 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER

Si propone di aggiungere una postilla per stabilire l'inammissibilità dei cappotti isolanti sulle facciate verso le strade pubbliche. Questo perché nella maggior parte dei casi si andrebbe a invadere il suolo pubblico e perché l'eventuale danneggiamento del cappotto, a causa della sua scarsa resistenza meccanica agli urti, a lungo andare ridurrebbe le facciate così sistemate esteticamente indecorose. Viene inoltre proposto di togliere il divieto di posa dei serramenti di plastica e delle gelosie di alluminio termolaccato. Infatti, le necessità di rispettare le disposizioni sul risparmio energetico e l'evoluzione tecnica riscontrata in questi anni, oltre alla difficoltà di trovare ancora artigiani capaci di lavorare i materiali "tradizionali" come un tempo, ha convinto il Municipio, sulla base del giudizio del consulente per gli interventi edilizi nei nuclei, a decidere in tal senso. I serramenti in legno prodotti ora presentano sezioni simili o maggiori a quelli in PVC e la differenza tra le diverse esecuzioni è minima, e dunque l'uso dei nuovi materiali è da considerarsi accettabile. Oltre a quanto sopra esposto viene aggiunto il criterio di carattere estetico volto a ottenere l'esecuzione di cappotti isolanti uniformi sulle facciate principali, analogamente a quanto fatto per l'art. 19 NAPP-NV.

Art. 20. Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER

Ogni intervento negli edifici appartenenti a queste categorie dovrà tendere a migliorare i caratteri architettonici del tessuto dei nuclei. Ciò può essere ottenuto usando il linguaggio architettonico tradizionale o con un disegno contemporaneo. In ogni caso si dovranno evitare le manifestazioni correnti del cattivo gusto.

Nei casi di svuotamento generale e di riparazione dell'involucro e nei casi di demolizione integrale e ricostruzione si dovrà procedere nel modo seguente:

- è esclusa l'imitazione sciocca delle costruzioni antiche nelle forme, nelle tecniche e nei materiali;
- non sono ammessi i tetti di coppi vecchi di recupero semplicemente adagiati su sottostanti lastre di Eternit ondulato;
- non sono ammesse le travature a tronchi o tondoni grezzi di legno di abete, in special modo nei cantonali e nelle gronde;
- non sono ammessi gli intonachi a impasto grosso con ondulazioni e irregolarità artificiali, le tinte a dispersione, i cappotti esterni con intonachi plastici, i serramenti di plastica e le gelosie di alluminio termolaccato, le inferriate a ricci in finto ferro battuto;
- non sono ammessi gli inserti di finti mattoni, finti archi, finte pietre apparenti nelle murature intonacate.

Art. 20. Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER

Ogni intervento negli edifici appartenenti a queste categorie dovrà tendere a migliorare i caratteri architettonici del tessuto dei nuclei. Ciò può essere ottenuto usando il linguaggio architettonico tradizionale o con un disegno contemporaneo. In ogni caso si dovranno evitare le manifestazioni correnti del cattivo gusto.

Nei casi di svuotamento generale e di riparazione dell'involucro e nei casi di demolizione integrale e ricostruzione si dovrà procedere nel modo seguente:

- è esclusa l'imitazione sciocca delle costruzioni antiche nelle forme, nelle tecniche e nei materiali;
- non sono ammessi i tetti di coppi vecchi di recupero semplicemente adagiati su sottostanti lastre di Eternit ondulato;
- non sono ammesse le travature a tronchi o tondoni grezzi di legno di abete, in special modo nei cantonali e nelle gronde;
- non sono ammessi gli intonachi a impasto grosso con ondulazioni e irregolarità artificiali, **gli intonaci plastici**, le tinte a dispersione, i cappotti esterni ~~con intonachi plastici sulle strade pubbliche, i serramenti di plastica e le gelosie di alluminio termolaccato~~, le inferriate a ricci in finto ferro battuto;
- **laddove possibile, l'isolazione va posata senza scalini fino a terra e non vanno realizzate anomale sporgenze verso gli edifici adiacenti contigui;**
- non sono ammessi gli inserti di finti mattoni, finti archi, finte pietre apparenti nelle murature intonacate.

Art. 21 Colori

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 21. Colori

I nuclei di Stabio e di San Pietro presentano un registro cromatico determinato dall'uso dei materiali locali. I

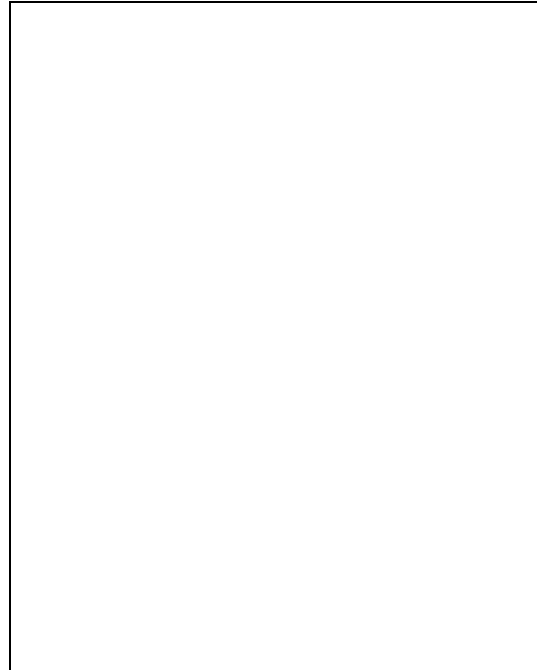
Art. 21. Colori

(invariato)

tetti derivano il loro colore generale dall'uso di laterizi, le facciate dall'impiego di mattoni, pietre e sabbie locali, intonachi e tinte a calce mista a terre gialle, rosse e ombracee.

Nei tinteggi delle facciate e dei relativi inserti (serramenti, parti in legno, in ferro, ecc.) si dovrà tener conto del registro cromatico generale del nucleo evitando i colori fondamentali (giallo, rosso, blu) o complementari (arancione, viola, verde) puri e orientando le tinte verso toni intermedi fondati sull'impiego delle terre tradizionali (rossa, gialla, Siena, ombra, verde, naturali o bruciate).

Per ogni intervento negli edifici dei nuclei dovrà essere presentato al Municipio per approvazione un piano dei colori comprendente le tinte di tutti gli elementi che compongono la facciata (muri, gronda, serramenti, ferri, ecc.).



Art. 22 Criteri di edificabilità

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 22. Criteri di edificabilità

Nelle zone di nuova edificazione è concessa la costruzione di edifici nuovi secondo il principio del buon rapporto planimetrico e volumetrico col tessuto esistente e dell'autonomia formale rispetto all'antico.

Esistono due tipi di zone di nuova edificazione:

- zone NEI, all'interno o ai margini dei settori di risanamento conservativo;
- zone NEE, all'esterno dei settori di risanamento conservativo.

Nelle zone NEI e NEE possono essere realizzati edifici destinati all'abitazione, ai servizi complementari ed a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione. È esclusa la creazione di capannoni od officine separati, anche di piccole dimensioni.

Art. 22. Criteri di edificabilità

(invariato)

Art. 23 Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 23. Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)

Si tratta di singole particelle edificabili interne o adiacenti alle zone del risanamento conservativo.

Il piano delle zone indica gli allineamenti obbligatori, gli arretramenti, l'altezza massima concessa in numero di piani fuori terra.

Per l'edificazione dei fondi ai mappali 8, 36, 323 fa stato oltre alle seguenti disposizioni quanto prescritto dagli Articoli del Cap. IV delle presenti norme.

Distanze dal confine

Nuove costruzioni possono essere edificate:

- senza finestre, a confine con il fondo altrui, aperto o semplicemente cinto;
- con finestre, a m. 3.00 dal confine.

Distanze dalle fabbriche altrui

Verso fabbriche altrui si devono osservare le seguenti distanze:

- m. 4.00 se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre od altre aperture a prospetto;
- m. 3.00 se vi sono finestre od altre aperture a semplice luce;
- m. 3.00 oppure in contiguità verso edifici senza aperture.

La qualità delle aperture si giudica secondo le corrispondenti norme della legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti condizioni:

- non provocare danno o molestia gravi alle proprietà vicine;
- non compromettere l'insolazione e l'aerazione naturale degli stabili esistenti;
- integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente sia dal profilo della forma che dei materiali.

Art. 23. Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)

(invariato)

Per le norme edilizie vale quanto contenuto all'Art. 20 e per i colori quanto prescritto nell'Art. 21.



Art. 24 Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)

Come già esposto precedentemente, il Municipio ritiene di non dover seguire il suggerimento dipartimentale di vietare i tetti piani, in quanto ormai buona parte delle zone NEE sono già edificate applicando le regole vigenti e dunque la suggestione è purtroppo tardiva. L'articolo non viene quindi modificato.

Art. 24. Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)

Si tratta di particelle di una certa estensione situate tra il tessuto antico e le zone di espansione del Comune.

Il piano delle zone indica graficamente gli arretramenti obbligatori dalle strade, l'allineamento obbligatorio delle costruzioni, le eventuali zone di alberatura e l'altezza massima concessa in numero di piani fuori terra.

Fanno inoltre stato le seguenti disposizioni:

Indice di sfruttamento

L'I.S. massimo concesso è 0,6.

Ai fini del calcolo della SUL viene computata quale superficie edificabile del fondo la parte attribuita alla zona NEE e alle fasce di protezione (P) e di rispetto (R).

Distanza da confine

La distanza dai confini privati non può essere inferiore a m. 3.00.

Tetti

Le nuove costruzioni possono avere una copertura a falde o una semplice copertura piana. Nei casi di tetti a falde si useranno tegole piane di cotto naturale.

Per le singole particelle segnate con le lettere NEE è richiesta la presentazione di un progetto completo che indichi chiaramente i dati planivolumetrici e formali delle previste costruzioni, le sistemazioni previste per tutti gli spazi esterni nelle fasce di protezione (P) e di

Art. 24. Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)

(invariato)

rispetto (R) e le piantagioni, nella scala minima 1:500.



Art. 25 Area Forestale

Vista l'entrata in vigore delle modifiche alla Legge forestale (LFo) che prevede per il bosco a contatto con la zona edificabile l'accertamento del limite del bosco, l'articolo è dunque stato aggiornato di conseguenza.

Art. 25. Area forestale (BO)

L'area forestale è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale. È delimitata nei piani con carattere indicativo in base all'accertamento (30.11.1994) del perimetro boschivo approvato dall'Ufficio forestale - VI circondario.

Art. 25. Area forestale (BO)

L'area forestale è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale. ~~È delimitata nei piani con carattere indicativo in base all'accertamento (30.11.1994) del perimetro boschivo approvato dall'Ufficio forestale - VI circondario.~~ Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con la zona edificabile, definito da accertamento forestale in conformità all'art. 10 LFO.

In caso di dissodamento la superficie dissodata può essere attribuita alla zona d'utilizzazione con una specifica variante di PR coordinata con la domanda di dissodamento.

Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa mediante variante di PR.

Art. 26 Elenco

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 26. Elenco

Le particelle soggette a vincoli particolari sono le seguenti:

- Particelle 8, 36
- Particella 323
- Particella 334
- Particella 335
- Particella 338
- Particella 340
- Particella 341
- Particella 446

Art. 26. Elenco

(invariato)

- Particella 447
- Particella 451
- Particella 455

Art. 27 Vincoli sulle particelle 8, 36 – Rapelli SA

Come per l'articolo 1 sono stati aggiornati i riferimenti alla Lst. Inoltre è stato completato l'articolo con il riferimento dei contenuti del Piano di quartiere (PQ) ripreso dagli articoli delle NAPR generali. Inoltre, come richiesto dal Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare, sono stati introdotti *“i requisiti necessari da adempiere per giustificare il PQ”*, e segnatamente quelli per garantire i criteri di qualità. Sono anche elencati i contenuti minimi per l'allestimento del PQ.

A seguito di una lottizzazione, il mappale n. 8 RFD di Stabio è stato separato in 3 nuove particelle (8, 2848 e 2849 RFD di Stabio). L'articolo viene aggiornato di conseguenza. La modifica non è stata posta in consultazione e non era nemmeno contenuta nel rapporto di pianificazione trasmesso al Dipartimento del territorio per esame preliminare.

Il Municipio, visto il cambiamento di proprietà, ritiene opportuno eliminare “Rapelli SA” dall'articolo. Anche questa modifica non è stata posta in consultazione e non era contenuta nel rapporto di pianificazione trasmesso al Dipartimento del territorio per esame preliminare.

Vista la portata di queste modifiche, unicamente di natura formale e non tecnica, si ritiene che le stesse possano essere accettate anche senza essere state sottoposte alla cittadinanza in consultazione e per esame preliminare al Dipartimento del territorio. In ogni caso il Consiglio di Stato potrà esprimersi in merito al momento dell'approvazione della variante, dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale.

Art. 27. Vincoli sulle particelle 8, 36 - Rapelli SA

Per i mappali 8 e 36 è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni dell'Art. 56 LALPT.

Art. 27. Vincoli sulle particelle 8, 36, 2848 e 2849 – Rapelli SA

Per i mappali 8, e 36, 2848 e 2849 è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 della Legge sulla sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e dagli art. 76-79 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi

Per le parti di sedime fuori dal perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei si dovrà tener conto dei parametri di Piano regolatore.

Per le parti contenute nel perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei vale il Piano degli interventi. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento storico lungo Via Giulia.

L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 1 piano terreno più 2 piani.

È permessa la contiguità.

In attesa della realizzazione di un nuovo piano di quartiere sono concessi negli stabili esistenti unicamente lavori semplici di manutenzione.

veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
 - ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.).

Per le parti di sedime fuori dal perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei si dovrà tener conto dei parametri di Piano regolatore.

Per le parti contenute nel perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei vale il Piano degli interventi. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento storico lungo Via Giulia.

L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 1 piano terreno più 2 piani.

È permessa la contiguità.

In attesa della realizzazione di un nuovo piano di quartiere sono concessi negli stabili esistenti unicamente lavori semplici di manutenzione.

Il Piano di quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- d) le aree verdi e di gioco;
- e) proposte di qualificazione ambientale.

Art. 28 Vincoli sulla particella 323 – Settore Asilo di San Pietro

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 28. Vincoli sulla particella 323 - Settore Asilo di San Pietro

Sul mappale 323 (Asilo di San Pietro) è concessa l'aggiunta di parti nuove di fabbricato destinate a funzioni analoghe a quelle attuali, entro i limiti planivolumetrici della zona NEI. La destinazione di interesse pubblico della proprietà dovrà essere mantenuta.

La facciata principale dell'Asilo attuale deve rimanere in evidenza.

Art. 28. Vincoli sulla particella 323 - Settore Asilo di San Pietro

(invariato)

Art. 29 Vincoli sulle particelle 334, 335, 338 – Settore “Ciossetti” a San Pietro

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 29. Vincoli sulle particelle 334, 335, 338 - Settore “Ciossetti” a San Pietro

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone.

Non è richiesto un piano unitario complessivo per le tre proprietà che possono essere oggetto di progettazioni separate.

Negli stabili esistenti sulle particelle 335 (Sala) e 338 (Pozzi) si può intervenire solo in base al Piano degli interventi. In caso di realizzazione dei nuovi edifici previsti dalla zona NEE quelli esistenti dovranno essere demoliti.

Art. 29. Vincoli sulle particelle 334, 335, 338 - Settore “Ciossetti” a San Pietro

(invariato)

Art. 30 Vincoli sulle particelle 340, 341

Anche questo articolo è stato aggiornato con i riferimenti alla Lst ed è stato completato con il riferimento dei contenuti del Piano di quartiere (PQ) come per l'articolo 27.

Art. 30. Vincoli sulle particelle 340, 341

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone.

Per ogni singola particella è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni dell'Art. 56 LALPT.

È escluso il frazionamento senza la presentazione e l'approvazione preventiva del piano di quartiere.

L'allineamento obbligatorio figurante nel piano delle zone per la particella 340 può

Art. 30. Vincoli sulle particelle 340, 341

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone.

Per ogni singola particella è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 della Legge sulla sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e dagli art. 76-79 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.).

È escluso il frazionamento senza la presentazione e l'approvazione preventiva del piano di quartiere.

L'allineamento obbligatorio figurante nel piano delle zone per la particella 340 può

essere oggetto di deroga in corrispondenza dell'angolo nord-est a dipendenza della soluzione architettonica che sarà presentata. In particolare potrà essere concessa una maggiore estensione degli edifici in direzione degli attuali subalterni L, M, N, al fine di ottenere un'edificazione di valore in quel punto.

essere oggetto di deroga in corrispondenza dell'angolo nord-est a dipendenza della soluzione architettonica che sarà presentata. In particolare potrà essere concessa una maggiore estensione degli edifici in direzione degli attuali subalterni L, M, N, al fine di ottenere un'edificazione di valore in quel punto.

Il Piano di quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- d) le aree verdi e di gioco;
- e) proposte di qualificazione ambientale.

Art. 31 Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 – Settore "Cinq Vignee" a Stabio

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 25. Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 - Settore "Cinq Vignee" a Stabio

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone. Lo stabile al Sub. C part. 451 può essere demolito. Non è richiesto un piano unitario complessivo per le quattro proprietà che possono essere oggetto di progettazioni separate.

Art. 25. Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 - Settore "Cinq Vignee" a Stabio

(invariato)

Art. 32 Monumenti

L'articolo viene adeguato a quanto indicato nelle Norme di attuazione del PR generale, in particolare la denominazione (Bene culturale invece di Monumento) e la specificazione dell'interesse della protezione (cantonale o locale). Come richiesto dal Dipartimento del territorio, viene anche ripresa nei beni culturali di interesse cantonale la "formella con presunti motivi barbarici", già protetta secondo l'art. 27 delle NAPR generali.

Art. 32. Monumenti

Sono considerati monumenti di interesse storico ed artistico i seguenti edifici, o parti di edifici:

- Mappale 1366a

Art. 32. Monumenti Beni culturali

Sono considerati **monumenti beni culturali** di interesse storico ed artistico i seguenti edifici, o parti di edifici:

Beni culturali di interesse cantonale

- Chiesa parrocchiale di Stabio
- Mappale 423a
Chiesa della Madonna di Caravaggio
- Mappale 572b
Casa Fondazione Realini
- Mappale 605a (parte)
Salone barocco al 1° piano e loggiati nella casa Ginella
- Mappale 295a-b
Chiesa di San Pietro
- Mappale 296a-b
Scuola di San Pietro
- Mappale 835a
Lavatoio di San Pietro

Per gli edifici iscritti nel catalogo cantonale dei monumenti storici valgono le norme della legge cantonale in materia.

Per gli edifici o parti di edifici non iscritti nel catalogo cantonale si dovrà procedere in analogia con la prassi cantonale in materia.

I criteri di intervento saranno quelli della manutenzione regolare e del restauro monumentale.

Il Comune può concedere un sussidio massimo del 10% della spesa per le opere di restauro, quando il sacrificio richiesto al proprietario, nell'interesse della comunità, risultasse eccessivamente oneroso.

- Mappale 295a-b
Chiesa di San Pietro
- **Mappale 1366**
Formella con presunti motivi barbarici - bassorilievo nella chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo
- Beni culturali di interesse locale**
- Mappale 296a-b
Scuola di San Pietro
- Mappale 423a
Chiesa della Madonna di Caravaggio
- Mappale 572b
Casa Fondazione Realini
- Mappale 605a (parte)
Salone barocco al 1° piano e loggiati nella casa Ginella
- Mappale 835a
Lavatoio di San Pietro
- Mappale 1366a
Chiesa parrocchiale di Stabio

~~Per gli edifici iscritti nel catalogo cantonale dei monumenti storici valgono le norme della legge cantonale in materia.~~

~~Per gli edifici o parti di edifici non iscritti nel catalogo cantonale si dovrà procedere in analogia con la prassi cantonale in materia.~~

~~I criteri di intervento saranno quelli della manutenzione regolare e del restauro monumentale.~~

~~Il Comune può concedere un sussidio massimo del 10% della spesa per le opere di restauro, quando il sacrificio richiesto al proprietario, nell'interesse della comunità, risultasse eccessivamente oneroso.~~

Ai beni culturali si applica la legge cantonale sulla protezione dei beni culturali. In particolare, il proprietario del bene culturale ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni, provvedendo alla manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di restauro al Dipartimento;
- di notificare per iscritto al Dipartimento l'alienazione del bene protetto.

Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso. Nella determinazione dell'eventuale contributo comunale si applicano per analogia i principi dell'art. 9 LBC.

Art. 33 Fasce di protezione inedificabili (P)

La proposta è quella di stralciare la dicitura che rimanda all'uso agricolo dei fondi, in quanto questa utilizzazione all'interno dei nuclei non è più praticata. Mentre rimane possibile l'edificazione di piccoli manufatti provvisori, a titolo precario, per deporvi gli attrezzi utilizzati per la cura dei giardini.

Art. 33. Fasce di protezione inedificabili (P)

Il piano delle zone indica graficamente le fasce di protezione. Entro tali fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione salvo i piccoli manufatti provvisori, edificati nella forma del precario, necessari per la manutenzione e per l'uso agricolo dei fondi.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 325, 334, 335, 338, 340, 341 nel nucleo di San Pietro e dei fondi ai mappali 447, 451, 455 nel nucleo di Stabio è computabile nel calcolo dell'indice di sfruttamento.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 327, 329, 333 nel nucleo di San Pietro e del fondo al mappale 448 (parziale) nel nucleo di Stabio è considerata quale arredo di superficie degli edifici ubicati nella zona di risanamento conservativo.

È obbligatoria la manutenzione regolare delle aree comprese in queste fasce.

Art. 33. Fasce di protezione inedificabili (P)

Il piano delle zone indica graficamente le fasce di protezione. Entro tali fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione salvo i piccoli manufatti provvisori, edificati nella forma del precario, necessari per la manutenzione ~~e per l'uso agricolo~~ dei fondi.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 325, 334, 335, 338, 340, 341 nel nucleo di San Pietro e dei fondi ai mappali 447, 451, 455 nel nucleo di Stabio è computabile nel calcolo dell'indice di sfruttamento.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 327, 329, 333 nel nucleo di San Pietro e del fondo al mappale 448 (parziale) nel nucleo di Stabio è considerata quale arredo di superficie degli edifici ubicati nella zona di risanamento conservativo.

È obbligatoria la manutenzione regolare delle aree comprese in queste fasce.

Art. 34 Fasce di rispetto dei nuclei (R)

Non sono stati proposti cambiamenti

Art. 34. Fasce di rispetto dei nuclei (R)

Il piano delle zone indica graficamente le fasce di rispetto dei nuclei.

Le nuove costruzioni dovranno trovarsi in ogni caso al di fuori delle fasce di rispetto dei nuclei, rispettando la delimitazione graficamente indicata nel piano delle zone.

L'area delle fasce di rispetto è computabile nel calcolo degli indici di sfruttamento delle singole particelle interessate dalla zona NEE ad eccezione delle parti di terreno non costruite

Art. 34. Fasce di rispetto dei nuclei (R)

(invariato)

appartenenti ai mappali 454, 2355, 510, che non potranno essere computate ai fini dell'ottenimento di indici edificatori per le zone vicine.



Art. 35 Spazi e posteggi pubblici

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 35. Spazi e posteggi pubblici
I progetti per la sistemazione degli spazi, dei terreni pubblici e dei posteggi saranno allestiti a cura del Municipio.
In particolare dovrà essere elaborato un piano di dettaglio ed un piano dei suoli per la Piazza maggiore con lo scopo di riqualificarne la superficie ed il fronte est.
Tali piani dovranno tener conto degli obiettivi generali del Piano particolareggiato e contribuire alla riqualificazione dei nuclei di Stabio e San Pietro.

Art. 35. Spazi e posteggi pubblici
(invariato)

Art. 36 Posteggi privati

Viene proposto di aggiungere il riferimento alle disposizioni sui posteggi privati contenute nel Regolamento cantonale dei posteggi privati (artt. 51-62 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale – RLst) che normano il calcolo del fabbisogno dei posti auto al servizio delle attività lavorative.

Art. 36. Posteggi privati
Nei casi in cui la formazione dei posteggi privati obbligatori risultasse in contrasto con le norme di protezione dei nuclei o si rivelasse tecnicamente impossibile, il Municipio farà uso della facoltà di deroga prevista dalle norme di PR prelevando il relativo contributo sostitutivo.

Art. 36. Posteggi privati
Nei casi in cui la formazione dei posteggi privati obbligatori risultasse in contrasto con le norme di protezione dei nuclei o si rivelasse tecnicamente impossibile, il Municipio farà uso della facoltà di deroga prevista dalle norme di PR prelevando il relativo contributo sostitutivo.
Per i posteggi al servizio delle attività commerciali e amministrative fanno stato le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (artt. 51-62 RLst).

Art. 37 Grado di sensibilità al rumore

Non sono stati proposti cambiamenti.

Art. 37. Grado di sensibilità al rumore

Al comprensorio del PPNV di Stabio e San Pietro è attribuito il grado 2 di sensibilità al rumore, in conformità delle prescrizioni della LPA e dell'OIF.

Art. 37. Grado di sensibilità al rumore

(invariato)

Art. 38 Deroghe

Si propone di dare facoltà al Municipio di approvare dei progetti che, pure essendo in contrasto con le Norme dei nuclei, possiedono una marcata qualità architettonica. Resta evidentemente salvaguardata la possibilità di opposizione e ricorso da parte di terzi.

Art. 38. Deroghe

Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si rivelasse contraria all'interesse pubblico.

La concessione di deroghe avverrà in modo restrittivo e dovrà essere giustificata da importanti motivi.

Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissata nella decisione di concessione della licenza edilizia.

Art. 38. Deroghe

Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si rivelasse contraria all'interesse pubblico.

È data facoltà al Municipio di concedere deroghe in presenza di progetti dal contenuto formale o architettonico di grande pregio o valore.

La concessione di deroghe avverrà in modo restrittivo e dovrà essere giustificata da importanti motivi.

Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissata nella decisione di concessione della licenza edilizia.

Art. 39 Commissione consultiva per i nuclei

Come richiesto dal Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare, l'articolo viene aggiornato al nuovo quadro legislativo, citando l'Ufficio della natura e del paesaggio.

Art. 39. Commissione consultiva per i nuclei

1. Il Municipio designa una Commissione consultiva di 3 membri col compito di:

- Fornire ai privati la consulenza

Art. 39. Commissione consultiva per i nuclei

1. Il Municipio designa una Commissione consultiva di 3 membri col compito di:

- Fornire ai privati la consulenza

necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi e per la progettazione.

- Esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'utilizzazione edilizia dei fondi.

2. Fanno parte della Commissione un rappresentante del Municipio, il Capotecnico del Comune di Stabio ed un professionista competente in materia di nuclei antichi, con speciale riferimento a quelli di Stabio e San Pietro.

3. Le attribuzioni della Commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle Commissioni cantonali delle bellezze naturali e dei beni culturali, secondo le relative legislazioni.

4. Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della Commissione.

necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi e per la progettazione.

- Esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'utilizzazione edilizia dei fondi.

2. Fanno parte della Commissione un rappresentante del Municipio, il Capotecnico del Comune di Stabio ed un professionista competente in materia di nuclei antichi, con speciale riferimento a quelli di Stabio e San Pietro.

3. Le attribuzioni della Commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze ~~delle Commissioni cantonali delle bellezze naturali~~ dell'Ufficio della natura e del paesaggio e della Commissione dei beni culturali, secondo le relative legislazioni.

4. Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della Commissione.

Art. 40 Riserva del Diritto civile

Non sono stati proposti cambiamenti

Art. 40. Riserva del Diritto civile

Per l'appoggio alla fabbrica altrui, il riscatto dell'area intermedia, l'apertura di finestre ed in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

Art. 40. Riserva del Diritto civile

(invariato)

Art. 41 Entrata in vigore

Anche in questo articolo è stato aggiornato il riferimento alla Lst.

Art. 41. Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LALPT entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.

Art. 41. Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della ~~LALPT~~ Lst entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.

5. Conclusioni

La variante delle Norme di attuazione dei Nuclei di Stabio e San Pietro è stata sottoposta al Dipartimento del territorio in data 11 aprile 2014 per il relativo Esame preliminare ai sensi dell'art. 25 della Legge sullo sviluppo territoriale e dell'art. 34 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale. Il Dipartimento ha rilasciato il suo preavviso il 1. settembre 2015.

Il documento pianificatorio è stato posto in consultazione dal 13 ottobre all'11 novembre 2015. Durante la pubblicazione sono state inoltrate osservazioni da parte di 3 privati cittadini e da parte di un Ente.

La documentazione è stata aggiornata sulla base delle osservazioni Dipartimentali e viene quindi posta al Consiglio comunale per adozione.

6. Disegno di risoluzione

Fatte queste premesse e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

r i s o l v e r e :

- 1. E' approvata la variante di Piano regolatore inerente l'adeguamento delle norme del Piano Particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro e più precisamente le modifiche degli articoli seguenti così come descritto nel presente Messaggio municipale:**
 - a) E' approvata la modifica dell'art. 1 Base legale.**
 - b) E' approvata la modifica dell'art. 5 Criteri generali d'intervento.**
 - c) E' approvata la modifica dell'art. 6 Manutenzione dei fondi e piantagioni.**
 - d) E' approvata la modifica dell'art. 8 Categorie degli edifici e modalità d'intervento.**
 - e) E' approvata la modifica dell'art. 9 Categorie degli spazi esterni.**
 - f) E' approvata la modifica dell'art. 12 Volumetrie.**
 - g) E' approvata la modifica dell'art. 13 Demolizioni e ricostruzioni.**
 - h) E' approvata la modifica dell'art. 17 Portoni e autorimesse.**

- i) E' approvata la modifica dell'art. 19 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categoria RA).
- j) E' approvata la modifica dell'art. 20 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER.
- k) E' approvata la modifica dell'art. 24 Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE).
- l) E' approvata la modifica dell'art. 25 Area forestale (BO).
- m) E' approvata la modifica dell'art. 27 Vincoli sulle particelle 8, 36 – Rapelli SA.
- n) E' approvata la modifica dell'art. 30 Vincoli sulle particelle 340, 341.
- o) E' approvata la modifica dell'art. 32 Monumenti.
- p) E' approvata la modifica dell'art. 33 Fasce di protezione inedificabili (P).
- q) E' approvata la modifica dell'art. 36 Posteggi Privati.
- r) E' approvata la modifica dell'art. 38 Deroghe.
- s) E' approvata la modifica dell'art. 39 Commissione consultiva per i nuclei.
- t) E' approvata la modifica dell'art. 41 Entrata in vigore.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti

Allegati: NAPP nuclei Stabio e San Pietro

Norme di attuazione del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale

Il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro (in seguito PPNV) trae origine dal PR comunale. La base legale è data dagli art. 51, 52 e 53 della Legge sulla sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e dagli art. 70-75 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).

Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della Lst, del RLst, della LE e del RALE, come pure tutte le altre disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente e dei valori storici ed artistici.

Art. 2 Scopo

Il PPNV si prefigge di salvaguardare i caratteri morfologici, tipologici e storici dei tessuti edilizi antichi di Stabio e San Pietro e dei loro contorni immediati.

I progettisti che operano all'interno del comprensorio del PPNV sono tenuti a interpretare adeguatamente le particolarità del luogo, segnatamente per quanto attiene la progettazione degli edifici e manufatti che delimitano gli spazi pubblici.

Art. 3 Comprensorio

Il comprensorio del PPNV è contornato con un linea nera (in grassetto) sui piani in scala 1:500.

Art. 4 Componenti

Il piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro è composto dei seguenti elaborati di valore normativo:

- Piano delle zone, in scala 1:500, integrato dai seguenti elaborati: Piano degli interventi e Piano degli spazi esterni in scala 1:500
- Norme di attuazione (NAPPNV)
- Mappa storica del 1846 (per gli allineamenti storici)

e dei seguenti elaborati orientativi, di valore indicativo:

- Rapporto di pianificazione
- Tavole di rilievo tipologico degli edifici e degli spazi esterni
- Programma di realizzazione

Art. 5 Criteri generali d'intervento

I criteri generali di intervento sono quelli della manutenzione, del risanamento conservativo e dell'introduzione di tipologie analoghe nei casi di ricostruzione o di costruzione a nuovo. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme generali fanno stato quelle stabilite dal PR comunale.

Gli impianti quali termopompe, canne fumarie, ecc. dovranno rispettare un inserimento armonioso e rispettoso dei nuclei.

La posa di impianti solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione:

- gli impianti solari di regola devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura;
- gli impianti solari nel loro assieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
- le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
- gli impianti solari non devono ricoprire interamente la superficie del tetto (nel nucleo di Stabio al massimo il 40% delle singole falde).

In ogni caso, gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata.

Nella zona dei nuclei non è ammessa la posa di antenne paraboliche e di condizionatori sulle facciate.

Art. 6 Manutenzione dei fondi e piantagioni

È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di evitarne il degrado e l'abbandono. In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri del paesaggio locale, evitando l'eccessiva diffusione di conifere e di piante esotiche. È auspicabile l'uso di essenze autoctone.

Art. 7 Suddivisione del comprensorio in zone

Il Piano delle zone suddivide il comprensorio nelle seguenti zone:

- RC Zona di risanamento conservativo
- NEI Zona di nuova edificazione interna
- NEE Zona di nuova edificazione esterna
- P Zona di protezione
- R Zona di rispetto
- BO Area forestale

ed individua inoltre i seguenti elementi:

- Monumenti
- Strade pubbliche
- Piazze, posteggi e passaggi pubblici
- Alberature obbligatorie

Art. 8 Categorie degli edifici e modalità d'intervento

Il Piano degli interventi, componente del Piano delle zone, attribuisce la sostanza edilizia alle seguenti diverse categorie:

- RE Edifici soggetti al restauro
- RA Edifici da riattare
- RI Edifici da ristrutturare
- RO Edifici in stato di palese rovina ed edifici senza particolare valore architettonico
- ER Edilizia recente
- DE Manufatti deturpanti da demolire

Esso individua inoltre gli “Elementi architettonici di pregio” presenti negli edifici da riattare o da ristrutturare (Categorie RA e RI).

Per le diverse categorie si applicano i seguenti criteri di definizione e le seguenti modalità d'intervento.

RE - Edifici soggetti al restauro

Si tratta di monumenti con valore storico e artistico importante sul piano locale e regionale, appartenenti alla cultura maggiore o alla cultura contadina.

Il criterio d'intervento è quello del restauro monumentale, così come viene applicato sul piano cantonale.

RA - Edifici da riattare

Si tratta di edifici e manufatti con una tipologia interessante (case a corte, case a blocco, con loggiati, portici, strutture particolari) contenenti anche singoli elementi di pregio (pilastri, colonne, inferriate ...).

Sovente sono edifici appartenenti alla cultura contadina locale.

Il volume principale dev'essere conservato.

Sono permesse piccole modifiche, aggiunte, sopraelevazioni per garantire la sopravvivenza degli edifici, in conformità dell'art. 12.

Sono permessi interventi interni sulle scale, le circolazioni, i servizi, purché siano salvaguardati i caratteri tipologici principali e siano conservati i singoli elementi di pregio.

Gli elementi architettonici di pregio contenuti negli edifici e segnalati nel piano degli interventi saranno accuratamente restaurati e conservati secondo i principi del restauro architettonico.

Per questi edifici la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata dai rilievi completi dell'esistente (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 o 1:100.

RI - Edifici da ristrutturare

Si tratta di edifici aventi soprattutto un ruolo costitutivo del tessuto edilizio, ma non un valore architettonico intrinseco.

Qualora l'oggetto presenti un degrado tale da non permettere il recupero, è autorizzata la sua demolizione e ricostruzione con i principi tecnologici preesistenti.

Sono consentite due modalità di intervento:

- la demolizione e la ricostruzione con caratteri tipologici e volumi analoghi a quelli dell'edificio demolito;
- la conservazione dell'involucro e la ristrutturazione completa degli spazi interni.

Sono permesse modifiche, aggiunte e piccole sopraelevazioni come quelle descritte per i casi di riattamento, in conformità degli art. 12 e 13.

RO - Edifici in stato di palese rovina ed edifici senza particolare valore architettonico

Uno stabile è considerato in stato di palese rovina quando gli infissi esterni ed interni sono scomparsi o deteriorati, il tetto è pericolante, le solette intermedie cedono e non possono più sopportare i carichi minimi richiesti, i muri principali esterni ed interni sono lesionati e cadenti e la stabilità della costruzione è compromessa. Questi edifici o manufatti possono essere demoliti integralmente e ricostruiti con volumi analoghi ai precedenti o con nuove soluzioni di buona qualità sul piano urbanistico ed architettonico.

In particolare dovranno essere rispettati i caratteri urbanistici ed architettonici del tessuto adiacente.

Sono considerati edifici senza particolare valore architettonico, quei manufatti che non presentano né sul piano tipologico né su quello morfologico e costruttivo caratteri pertinenti ai nuclei antichi. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti con gli stessi criteri di quelli prescritti per gli edifici in stato di palese rovina.

ER - Edilizia recente

Si tratta di edifici e manufatti del dopoguerra, con carattere moderno, senza relazioni specifiche col tessuto antico dei nuclei.

Essi possono essere conservati nella loro condizione attuale, senza ingrandimenti.

Se si trovano all'interno della Zona di risanamento conservativo essi potranno essere demoliti e ricostruiti alla stessa stregua dei manufatti ed edifici insignificanti o in stato di palese rovina.

DE - Manufatti deturpanti da demolire

Si tratta di edifici e manufatti di nessun valore la cui presenza nuoce al tessuto e agli spazi esterni dei nuclei.

Essi devono essere demoliti al più tardi in occasione del primo intervento sulla sostanza edilizia del fondo. Nessun permesso di riattamento può essere concesso.

Art. 9 Categorie degli spazi esterni

Il Piano degli spazi esterni, componente del Piano delle zone, attribuisce le aree libere da costruzioni alle seguenti diverse categorie:

Spazi pubblici

- Strade e piazze antiche
- Strade e piazze moderne
- Piazzali e aree indeterminate

Spazi privati

- Orti, prati, coltivi, vigne
- Giardini
- Corti e spazi esterni significativi
- Piazzali e aree indeterminate

Per questi spazi si applicano i seguenti criteri di definizione e le seguenti modalità di intervento:

Spazi pubblici

Strade e piazze antiche:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici figuranti sulla mappa del 1846. Se in buono stato si applicherà il criterio del restauro, analogo a quello degli edifici.

Se sono in cattivo stato o fortemente alterate si adotterà un disegno nuovo di buona qualità architettonica ed urbanistica.

Strade e piazze moderne:

Si tratta generalmente degli spazi pubblici non figuranti sulla mappa del 1846. Per essi si provvederà alla corretta manutenzione con materiali e tecniche moderne.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridare loro qualità architettonica ed urbanistica.

Spazi privati

Per le seguenti zone vale il divieto di costruire piscine, casette per gli attrezzi, ecc. a carattere fisso. Verranno ammessi a titolo precario, valutando caso per caso, manufatti smontabili.

Orti, prati, coltivi, vigne:

Si tratta di spazi appartenenti in generale all'antica cultura contadina. Ogni intervento tendente alla loro modifica dovrà avvenire in simpatia con il tessuto adiacente, in modo analogo agli edifici omologhi (RA-RI). È vietata qualsiasi alterazione degli orti, prati, coltivi e vigne soprattutto per creare tettoie adibite a posteggi o attrezzature analoghe. Se il progetto presenta un inserimento rispettoso dei valori del nucleo, sono autorizzati posti auto, il fondo deve comunque essere sistemato a verde (tipo grigliati). Vedi articolo 36.

Giardini:

Si tratta di giardini generalmente eseguiti con un disegno architettonico e con evidenti intenzioni estetiche. Essi sono soggetti al principio del restauro come gli edifici analoghi.

Corti e spazi esterni significativi:

Si tratta generalmente di spazi contenuti all'interno del tessuto costruito antico. Ogni intervento dovrà avvenire in modo rispettoso del carattere dei luoghi sia in termini di disegno che di impiego di materiali. È vietata qualsiasi alterazione delle corti, soprattutto per creare posteggi o attrezzature simili.

Piazzali e aree indeterminate:

Si tratta di spazi senza qualità derivanti da alterazioni di spazi antichi o da sventramenti, demolizioni o abbandoni. In caso di nuovi interventi sarà elaborato un progetto dettagliato tendente a ridar loro qualità architettonica ed urbanistica.

Art. 10 Zona di risanamento conservativo (RC)

Il risanamento conservativo implica il rispetto dei caratteri tipologici e morfologici principali del tessuto edilizio, degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni, nonché la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti, e di introdurre le aggiunte o sottrazioni necessarie per il buon funzionamento ed il decoro degli edifici.

Le modalità di intervento sui singoli edifici secondo la categoria indicata nel Piano degli interventi sono illustrate all'art. 8.

Le modalità d'intervento negli spazi liberi annessi agli edifici secondo la categoria indicata nel Piano degli spazi esterni (orti, prati, coltivi, vigne, giardini, corti, spazi esterni significativi, piazzali e aree indeterminate) sono illustrate all'art. 9.

Art. 11 Manutenzione degli edifici

È obbligatoria la manutenzione regolare degli edifici e dei manufatti, in particolar modo dei tetti, delle grondaie, dei pluviali, delle facciate e dei muri per evitare il degradamento del tessuto edilizio.

Art. 12 Volumetrie

La volumetria generale degli edifici non demolibili ai sensi dell'art. 8 (Categorie RE e RA e RI) deve essere in linea di principio mantenuta. Piccole modificazioni d'altezza in più o in meno, nel caso di rifacimento del tetto o di interventi di riattazione, sono ammesse per provate esigenze costruttive o quando si ottenga un sensibile miglioramento di locali destinati all'abitazione.

L'aumento di superficie abitabile interna è consentito nella misura in cui non provoca modifiche sostanziali della volumetria dell'edificio.

È esclusa per gli edifici delle categorie RE e RA la sopraelevazione pari all'altezza di un intero piano.

In caso di provato bisogno, per migliorare le condizioni di abitabilità, di igiene e di uso degli edifici esistenti, il Municipio può concedere l'aggiunta in orizzontale di corpi di fabbrica di dimensione contenuta.

Questi saranno in particolare concessi quando non sia possibile risolvere altrimenti problemi d'uso fondamentali o la sistemazione corretta delle scale, dei disimpegni, dei servizi igienici indispensabili.

È esclusa la possibilità di aggiungere ai fabbricati esistenti altri che formino interi appartamenti.

Le sopraelevazioni e le aggiunte devono rispondere alle condizioni seguenti:

- non provocare danno o molestia gravi alle proprietà vicine;
- non compromettere l'insolazione e l'aerazione naturale degli stabili esistenti;
- integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente sia dal profilo della forma che dei materiali;
- essere coperte con un tetto a falde.

Ogni intervento di modifica volumetrica dovrà rispettare le prescrizioni della LAC.

Art. 13 Demolizioni e ricostruzioni

Nei casi di demolizione previsti nell'art. 8 (Categorie RO - ER) è concessa la facoltà di ricostruire un volume analogo a quello demolito.

L'altezza massima consentita è di un piano terreno più due piani.

Il tetto dovrà essere a falde.

Se si tratta di interventi lungo le contrade gli allineamenti storici risultanti dalla mappa del 1846 dovranno essere rispettati.

Nella ricostruzione si dovrà tener conto dei caratteri tipologici indicati nelle tavole delle tipologie allegate alle presenti norme di attuazione. Per ciò che riguarda i caratteri morfologici è data facoltà di procedere alla ricostruzione secondo un disegno analogo a quello dell'oggetto demolito o di presentare un nuovo disegno, di impronta contemporanea, purché sia raggiunta una buona qualità architettonica ed urbanistica da concordare in fase preliminare con la Commissione dei nuclei (art. 39) e con l'Ufficio della natura e del paesaggio.

Art. 14 Demolizioni parziali

Demolizioni parziali possono essere concesse per ottenere migliori condizioni di abitabilità, di insolazione, di ventilazione naturale, a condizione che non ne risulti danno all'integrità generale del tessuto edilizio.

Art. 15 Modifiche funzionali

È concesso il cambiamento di destinazione all'interno degli edifici. In particolare è concessa la trasformazione di costruzioni rustiche per uso abitativo.

Le modifiche funzionali devono tuttavia rispettare la vocazione generale dei nuclei di Stabio e San Pietro, imperniata sull'abitazione, i servizi primari, le piccole attività artigianali e agricole compatibili con l'abitazione, nonché sul contenimento entro limiti ragionevoli delle attività terziarie.

Sono escluse le modifiche funzionali tendenti ad introdurre nel nucleo attività moleste incompatibili con l'abitazione e con i caratteri generali del tessuto antico.

Per la trasformazione di stalle e cascine in abitazione è concessa la modifica dei livelli interni e delle aperture.

Art. 16 Manufatti minori

I manufatti minori come muri di recinzione, di sostegno, portaletti degli orti, scalinate e gradinate non possono essere alterati se rappresentano elementi architettonici significativi, determinanti per la forma generale dei nuclei.

In caso di riparazione o sostituzione di singole parti occorre operare con forme e materiali adeguati. È obbligatoria la manutenzione regolare dei muri di sostegno e di recinzione.

Art. 17 Portoni per autorimesse

Laddove è permessa la formazione di autorimesse, i portoni devono essere posati alle seguenti condizioni:

- non siano posati a filo di facciata bensì sul filo interno del muro;
- all'interno delle corti non sono autorizzate autorimesse chiuse con portoni, cancelli o saracinesche;
- i portoni non dotati di apertura automatizzata che danno sulle strade dovranno restare aperti nelle ore diurne così da non intralciare il traffico veicolare;
- siano eseguiti con materiale tradizionali (ferro, legno) e con procedimenti artigianali.

Art. 18 Restauro

Per gli edifici soggetti al principio del restauro monumentale (RE) dovranno essere applicati i seguenti criteri di intervento:

- la volumetria principale esistente dovrà essere mantenuta. Eventuali corpi aggiunti senza valore architettonico potranno essere eliminati. Nuove aggiunte potranno essere effettuate, se di dimensione contenuta e di disegno qualificato, coerente con l'edificio maggiore;
- le strutture portanti principali e gli spazi interni di valore dovranno essere mantenuti;
- la struttura dei tetti ed il manto di copertura dovranno essere conservati e riparati nei limiti del possibile. In caso di rifacimento della copertura s'impiegheranno coppi nuovi di cotto naturale, posati alla piemontese o alla lombarda. È esclusa la posa di coppi vecchi su lastre di Eternit ondulate;
- tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come i serramenti, i ferri, le chiusure, gli intonachi, le pietre, le colorazioni di facciata dovranno essere conformi alla situazione d'origine. In linea di principio bisognerà tendere alla riparazione di tutto quanto può essere conservato. Eventuali materiali di sostituzione dovranno essere analoghi a quelli deperiti.

Art. 19 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (categoria RA)

Muri principali

I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti. Nel caso di esecuzione di cappotti isolanti sulle facciate laddove ciò è possibile, la finitura dovrà essere al minerale o alla calce. Non sono ammessi intonaci plastici.

Laddove possibile, l'isolazione esterna va posata senza scalini fino a terra e non vanno realizzate anomale sporgenze verso gli edifici adiacenti contigui.

Non è ammessa l'esecuzione di cappotti su edifici di interesse storico e architettonico e/o tutelati quali beni culturali e sulle facciate a confine con le strade pubbliche.

Solette

Le quote delle solette esistenti dovranno di regola essere mantenute, al fine di salvaguardare le aperture di facciata.

Possono essere concesse modifiche parziali a scopo di riordino funzionale e formale.

Servizi

L'introduzione di servizi nuovi come gabinetti, bagni, cucine, è ammessa a condizione che non ne derivino gravi alterazioni delle strutture principali degli edifici ed esiti formalmente negativi nelle facciate.

I canali di ventilazione per locali senza aperture dovranno di regola essere condotti al tetto.

La formazione di nuove aperture in facciata con l'applicazione di griglie per lo sfogo della ventilazione interna, sarà ammessa solo con adeguate soluzioni architettoniche.

Tetti

I tetti di coppi antichi devono essere mantenuti e riparati periodicamente.

In caso di grave deterioramento essi potranno essere rifatti con tegole piane tipo Ludowici (di colore naturale rosso) o Marsigliesi (di colore naturale rosso), di cotto naturale, oppure con finti coppi previa campionatura, approvata preventivamente dalla Commissione.

Nel rifacimento di tetti non è ammessa la posa di eternit ondulato con copertura in coppi. Ci si dovrà attenere a quanto sopraesposto.

Solai e lucernari

È permessa la creazione di locali abitativi compresi tra la soletta del solaio ed il tetto a condizione che siano illuminati con aperture situate nella parte alta della facciata, o con piccoli lucernari di dimensione ridotta rispetto alla superficie del tetto.

Non è ammessa la creazione di cavità nelle falde dei tetti con la formazione di terrazze interne.

Sono concessi i piccoli abbaini e sportelli necessari per l'accesso al tetto, nonché lucernari vetrati del tipo Velux purché di dimensione contenuta.

Gronde

Quando vi siano gronde di legno i travetti devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto con perline o altri materiali. Nel caso in cui esistano cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome intonacate, queste verranno mantenute e riparate. Al fine di mantenere lo spessore della testata gronda entro misure tipologicamente corrette si dovranno adottare dettagli adeguati.

Loggiati

È consentita la chiusura dei loggiati con serramenti sul filo interno del muro purché si tratti di telai leggeri di disegno semplice.

Sui loggiati è vietata la posa di gelosie, lamelle o altri elementi di protezione solare esterna.

I parapetti esistenti dovranno essere mantenuti e riparati. In caso di rifacimento dovuto a grave deperimento si eseguiranno parapetti di legno, di ferro o di muratura di disegno semplice che rispetta la tipologia esistente.

Aperture

In linea di principio le aperture esistenti devono essere mantenute.

Di regola è vietata la formazione di nuove aperture di dimensione eccessiva.

È auspicato il ricupero di finestre e loggiati d'origine successivamente otturati.

Per i locali di servizio (bagni, cucine) è concessa la formazione di nuove aperture di superficie limitata.

Nel caso di trasformazione di edifici rustici per scopi civili è concessa la modifica della forma delle aperture, purché siano rispettati i caratteri morfologici presenti nel tessuto adiacente.

Nella riattazione di edifici civili possono essere praticate nuove aperture, purché si rispetti la composizione generale della facciata e si tenga conto delle dimensioni dominanti delle aperture esistenti.

Facciate

Le facciate esistenti dovranno essere restaurate in modo conforme al loro stato d'origine. Le pareti in pietra a vista rimarranno tali, quelle intonacate saranno riparate o scrostate e rivestite con un nuovo intonaco.

Salvo nei casi di grave deterioramento è vietato lo scrostamento generale.

Sono ammessi i rappezzamenti indispensabili con materiali e procedimenti analoghi a quelli d'origine.

Zoccolo

Lo zoccolo lungo le strade principali dovrà essere eseguito con intonaco rustico normale o con lastre di pietra naturale non lucidata e di disegno regolare.

Tinteggi

Se è necessario un tinteggio a nuovo dovranno essere usate tinte a calce o al minerale. È vietato l'impiego della dispersione e dei cosiddetti intonaci plastici. Per i colori valgono le disposizioni dell'Art. 21.

Campioni

Prima degli interventi in facciata dovrà essere presentato un campione al Municipio sia che si tratti di rasapietra, di intonaco grezzo o di intonaco civile e tinteggio.

Serramenti

Dovrà essere mantenuta in linea di principio la forma dei serramenti esistenti.

Nel caso di rifacimento dei serramenti sono ammesse tre possibilità:

- il serramento di legno tinteggiato a smalto a vetro semplice o doppio o con vetratura isolante con piccoli riquadri secondo la tradizione locale o secondo un disegno nuovo;
- il serramento di ferro dipinto o alluminio termolaccato con vetro isolante e con disegno nuovo;
- il serramento in PVC o PVC/alu con vetratura isolante e con disegno nuovo.

È escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato. Dovranno essere impiegati vetri bianchi trasparenti, retinati o stampati. È escluso l'uso di vetri colorati. Le gelosie esistenti saranno riparate e mantenute. In caso di rifacimento dovrà essere riprodotto il modello di gelosia corrente a due ante girevoli o scorrevoli, in legno od in alluminio termolaccato.

Sono vietati serramenti con finitura finto legno. Inoltre se è individuabile il colore originario, lo stesso andrà riproposto.

Inferriate

Eventuali inferriate di pregio esistenti saranno mantenute. Nuove inferriate sono ammesse a condizione che siano di disegno e di fattura semplice. È vietato l'uso di falsi ferri battuti.

Ingressi

Devono essere mantenuti la fisionomia e i materiali degli ingressi esistenti. In particolare saranno conservati i piedini dei portoni carrai. Le incorniciature in pietra lavorata non potranno essere intonacate né dipinte.

Archi, voltini e spalle intonacate non potranno essere scrostate per mettere in evidenza la muratura sottostante.

Corpi illuminanti

Per l'illuminazione esterna è richiesto l'uso di corpi illuminati semplici, con lampade illuminanti comuni.

Elementi di pregio

Singoli elementi di pregio artigianale od artistico, all'esterno ed all'interno degli edifici come: decorazioni pittoriche, stucchi, pietre lavorate, soffitti, volte, cornici, colonne, capitelli, inferriate, elementi lignei dovranno essere conservati e restaurati. Il piano degli interventi segnala gli elementi architettonici principali da conservare.

Insegne

È vietata la posa di insegne luminose e di pannelli di affissione sui muri degli edifici appartenenti alle categorie RE e RA. In particolare non sono ammesse le insegne "a bandiera". È permessa la creazione di insegne dipinte sulle facciate e la posa di insegne luminose all'interno delle vetrine dei negozi e dei locali pubblici.

Art. 20 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER

Ogni intervento negli edifici appartenenti a queste categorie dovrà tendere a migliorare i caratteri architettonici del tessuto dei nuclei. Ciò può essere ottenuto usando il linguaggio architettonico tradizionale o con un disegno contemporaneo. In ogni caso si dovranno evitare le manifestazioni correnti del cattivo gusto.

Nei casi di svuotamento generale e di riparazione dell'involucro e nei casi di demolizione integrale e ricostruzione si dovrà procedere nel modo seguente:

- è esclusa l'imitazione sciocca delle costruzioni antiche nelle forme, nelle tecniche e nei materiali;
- non sono ammessi i tetti di coppi vecchi di recupero semplicemente adagiati su sottostanti

lastre di Eternit ondulate;

- non sono ammesse le travature a tronchi o tondoni grezzi di legno di abete, in special modo nei cantonali e nelle gronde;
- non sono ammessi gli intonachi a impasto grosso con ondulazioni e irregolarità artificiali, gli intonaci plastici, le tinte a dispersione, i cappotti esterni sulle strade pubbliche, le inferriate a ricci in finto ferro battuto;
- laddove possibile, l'isolazione va posata senza scalini fino a terra e non vanno realizzate anomale sporgenze verso gli edifici adiacenti contigui;
- non sono ammessi gli inserti di finti mattoni, finti archi, finte pietre apparenti nelle murature intonacate.

Art. 21 Colori

I nuclei di Stabio e di San Pietro presentano un registro cromatico determinato dall'uso dei materiali locali. I tetti derivano il loro colore generale dall'uso di laterizi, le facciate dall'impiego di mattoni, pietre e sabbie locali, intonachi e tinte a calce mista a terre gialle, rosse e ombraccie.

Nei tinteggi delle facciate e dei relativi inserti (serramenti, parti in legno, in ferro, ecc.) si dovrà tener conto del registro cromatico generale del nucleo evitando i colori fondamentali (giallo, rosso, blu) o complementari (arancione, viola, verde) puri e orientando le tinte verso toni intermedi fondati sull'impiego delle terre tradizionali (rossa, gialla, Siena, ombra, verde, naturali o bruciate).

Per ogni intervento negli edifici dei nuclei dovrà essere presentato al Municipio per approvazione un piano dei colori comprendente le tinte di tutti gli elementi che compongono la facciata (muri, gronda, serramenti, ferri, ecc.).

Art. 22 Criteri di edificabilità

Nelle zone di nuova edificazione è concessa la costruzione di edifici nuovi secondo il principio del buon rapporto planimetrico e volumetrico col tessuto esistente e dell'autonomia formale rispetto all'antico.

Esistono due tipi di zone di nuova edificazione:

- zone NEI, all'interno o ai margini dei settori di risanamento conservativo;
- zone NEE, all'esterno dei settori di risanamento conservativo.

Nelle zone NEI e NEE possono essere realizzati edifici destinati all'abitazione, ai servizi complementari ed a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione. È esclusa la creazione di capannoni od officine separati, anche di piccole dimensioni.

Art. 23 Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)

Si tratta di singole particelle edificabili interne o adiacenti alle zone del risanamento conservativo.

Il piano delle zone indica gli allineamenti obbligatori, gli arretramenti, l'altezza massima concessa in numero di piani fuori terra.

Per l'edificazione dei fondi ai mappali 8, 36, 323 fa stato oltre alle seguenti disposizioni quanto prescritto dagli Articoli del Cap. IV delle presenti norme.

Distanze dal confine

Nuove costruzioni possono essere edificate:

- senza finestre, a confine con il fondo altrui, aperto o semplicemente cinto;
- con finestre, a m. 3.00 dal confine.

Distanze dalle fabbriche altrui

Verso fabbriche altrui si devono osservare le seguenti distanze:

- m. 4.00 se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre od altre aperture a prospetto;
- m. 3.00 se vi sono finestre od altre aperture a semplice luce;
- m. 3.00 oppure in contiguità verso edifici senza aperture.

La qualità delle aperture si giudica secondo le corrispondenti norme della legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti condizioni:

- non provocare danno o molestia gravi alle proprietà vicine;
- non compromettere l'insolazione e l'aerazione naturale degli stabili esistenti;
- integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente sia dal profilo della forma che dei materiali.

Per le norme edilizie vale quanto contenuto all'Art. 20 e per i colori quanto prescritto nell'Art. 21.

Art. 24 Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)

Si tratta di particelle di una certa estensione situate tra il tessuto antico e le zone di espansione del Comune.

Il piano delle zone indica graficamente gli arretramenti obbligatori dalle strade, l'allineamento obbligatorio delle costruzioni, le eventuali zone di alberatura e l'altezza massima concessa in numero di piani fuori terra.

Fanno inoltre stato le seguenti disposizioni:

Indice di sfruttamento

L'I.S. massimo concesso è 0,6.

Ai fini del calcolo della SUL viene computata quale superficie edificabile del fondo la parte attribuita alla zona NEE e alle fasce di protezione (P) e di rispetto (R).

Distanza da confine

La distanza dai confini privati non può essere inferiore a m. 3.00.

Tetti

Le nuove costruzioni possono avere una copertura a falde o una semplice copertura piana. Nei casi di tetti a falde si useranno tegole piane di cotto naturale.

Per le singole particelle segnate con le lettere NEE è richiesta la presentazione di un progetto completo che indichi chiaramente i dati planivolumetrici e formali delle previste costruzioni, le sistemazioni previste per tutti gli spazi esterni nelle fasce di protezione (P) e di rispetto (R) e le piantagioni, nella scala minima 1:500.

Art. 25 Area forestale (BO)

L'area forestale è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con la zona edificabile, definito da accertamento forestale in conformità all'art. 10 LFO.

In caso di dissodamento la superficie dissodata può essere attribuita alla zona d'utilizzazione con una specifica variante di PR coordinata con la domanda di dissodamento.

Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa mediante variante di PR.

Art. 26 Elenco

Le particelle soggette a vincoli particolari sono le seguenti:

- Particelle 8, 36
- Particella 323
- Particella 334
- Particella 335
- Particella 338
- Particella 340
- Particella 341
- Particella 446
- Particella 447
- Particella 451
- Particella 455

Art. 27 Vincoli sulle particelle 8, 36, 2848 e 2849

Per i mappali 8, 36, 2848 e 2849 è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 della Legge sulla sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e dagli art. 76-79 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.).

Per le parti di sedime fuori dal perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei si dovrà tener conto dei parametri di Piano regolatore.

Per le parti contenute nel perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei vale il Piano degli interventi. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento storico lungo via Giulia.

L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 1 piano terreno più 2 piani.

È permessa la contiguità.

In attesa della realizzazione di un nuovo piano di quartiere sono concessi negli stabili esistenti unicamente lavori semplici di manutenzione.

Il Piano di quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- d) le aree verdi e di gioco;
- e) proposte di qualificazione ambientale.

Art. 28 Vincoli sulla particella 323 – Settore Asilo di San Pietro

Sul mappale 323 (Asilo di San Pietro) è concessa l'aggiunta di parti nuove di fabbricato destinate a funzioni analoghe a quelle attuali, entro i limiti planivolumetrici della zona NEI. La destinazione di interesse pubblico della proprietà dovrà essere mantenuta. La facciata principale dell'Asilo attuale deve rimanere in evidenza.

Art. 29 Vincoli sulle particelle 334, 335, 338 – Settore “Ciossetti” a San Pietro

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone. Non è richiesto un piano unitario complessivo per le tre proprietà che possono essere oggetto di progettazioni separate. Negli stabili esistenti sulle particelle 335 (Sala) e 338 (Pozzi) si può intervenire solo in base al Piano degli interventi. In caso di realizzazione dei nuovi edifici previsti dalla zona NEE quelli esistenti dovranno essere demoliti.

Art. 30 Vincoli sulle particelle 340, 341

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone. Per ogni singola particella è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e dagli art. 76-79 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.).

È escluso il frazionamento senza la presentazione e l'approvazione preventiva del piano di quartiere.

L'allineamento obbligatorio figurante nel piano delle zone per la particella 340 può essere oggetto di deroga in corrispondenza dell'angolo nord-est a dipendenza della soluzione architettonica che sarà presentata. In particolare potrà essere concessa una maggiore estensione degli edifici in direzione degli attuali subalterni L, M, N, al fine di ottenere un'edificazione di valore in quel punto.

Il Piano di quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- d) le aree verdi e di gioco;
- e) proposte di qualificazione ambientale.

Art. 31 Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 – Settore “Cinq Vignee” a Stabio

I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone. Lo stabile al Sub. C part. 451 può essere demolito. Non è richiesto un piano unitario complessivo per le quattro proprietà che possono essere oggetto di progettazioni separate.

Art. 32 Beni culturali

Sono considerati beni culturali di interesse storico ed artistico i seguenti edifici, o parti di edifici:

Beni culturali di interesse cantonale

- Mappale 295a-b Chiesa di San Pietro
- Mappale 1366 Formella con presunti motivi barbarici - bassorilievo nella chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo

Beni culturali di interesse locale

- Mappale 296a-b Scuola di San Pietro
- Mappale 423a Chiesa della Madonna di Caravaggio
- Mappale 572b Casa Fondazione Realini
- Mappale 605a (parte) Salone barocco al 1° piano e loggiati nella casa Ginella
- Mappale 835a Lavatoio di San Pietro
- Mappale 1366a Chiesa parrocchiale di Stabio

Ai beni culturali si applica la legge cantonale sulla protezione dei beni culturali. In particolare, il proprietario del bene culturale ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni, provvedendo alla manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di restauro al Dipartimento;
- di notificare per iscritto al Dipartimento l'alienazione del bene protetto.

Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso. Nella determinazione dell'eventuale contributo comunale si applicano per analogia i principi dell'art. 9 LBC.

Art. 33 Fasce di protezione inedificabili (P)

Il piano delle zone indica graficamente le fasce di protezione. Entro tali fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione salvo i piccoli manufatti provvisori, edificati nella forma del precario, necessari per la manutenzione dei fondi.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 325, 334, 335, 338, 340, 341 nel nucleo di San Pietro e dei fondi ai mappali 447, 451, 455 nel nucleo di Stabio è computabile nel calcolo dell'indice di sfruttamento.

La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 327, 329, 333 nel nucleo di San Pietro e del fondo al mappale 448 (parziale) nel nucleo di Stabio è considerata quale arredo di superficie degli edifici ubicati nella zona di risanamento conservativo.

È obbligatoria la manutenzione regolare delle aree comprese in queste fasce.

Art. 34 Fasce di rispetto dei nuclei (R)

Il piano delle zone indica graficamente le fasce di rispetto dei nuclei.

Le nuove costruzioni dovranno trovarsi in ogni caso al di fuori delle fasce di rispetto dei nuclei, rispettando la delimitazione graficamente indicata nel piano delle zone.

L'area delle fasce di rispetto è computabile nel calcolo degli indici di sfruttamento delle singole particelle interessate dalla zona NEE ad eccezione delle parti di terreno non costruite appartenenti ai mappali 454, 2355, 510, che non potranno essere computate ai fini dell'ottenimento di indici edificatori per le zone vicine.

Art. 35 Spazi e posteggi pubblici

I progetti per la sistemazione degli spazi, dei terreni pubblici e dei posteggi saranno allestiti a cura del Municipio.

In particolare dovrà essere elaborato un piano di dettaglio ed un piano dei suoli per la Piazza maggiore con lo scopo di riqualificarne la superficie ed il fronte est.

Tali piani dovranno tener conto degli obiettivi generali del Piano particolareggiato e contribuire alla riqualificazione dei nuclei di Stabio e San Pietro.

Art. 36 Posteggi privati

Nei casi in cui la formazione dei posteggi privati obbligatori risultasse in contrasto con le norme di protezione dei nuclei o si rivelasse tecnicamente impossibile, il Municipio farà uso della facoltà di deroga prevista dalle norme di PR prelevando il relativo contributo sostitutivo.

Per i posteggi al servizio delle attività commerciali e amministrative fanno stato le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (artt. 51-62 RLst).

Art. 37 Grado di sensibilità al rumore

Al comprensorio del PPNV di Stabio e San Pietro è attribuito il grado 2 di sensibilità al rumore, in conformità delle prescrizioni della LPA e dell'OIF.

Art. 38 Deroghe

Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si rivelasse contraria all'interesse pubblico.

È data facoltà al Municipio di concedere deroghe in presenza di progetti dal contenuto formale o architettonico di grande pregio o valore.

La concessione di deroghe avverrà in modo restrittivo e dovrà essere giustificata da importanti motivi.

Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissata nella decisione di concessione della licenza edilizia.

Art. 39 Commissione consultiva per i nuclei

1. Il Municipio designa una Commissione consultiva di 3 membri col compito di:
 - fornire ai privati la consulenza necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi e per la progettazione;
 - esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'utilizzazione edilizia dei fondi.
2. Fanno parte della Commissione un rappresentante del Municipio, il Capotecnico del Comune di Stabio ed un professionista competente in materia di nuclei antichi, con speciale riferimento a quelli di Stabio e San Pietro.
3. Le attribuzioni della Commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze dell'Ufficio della natura e del paesaggio e della Commissione dei beni culturali, secondo le relative legislazioni.
4. Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della Commissione.

Art. 40 Riserva del Diritto civile

Per l'appoggio alla fabbrica altrui, il riscatto dell'area intermedia, l'apertura di finestre ed in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

Art. 41 Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della Lst entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.