

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI STABIO PIANO PARTICOLAREGGIATO FALCETTE

Introduzione alle norme di attuazione

Le norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPP) si integrano e vengono completate dalle disposizioni del Piano regolatore generale. Esse soggiacciono alla legislazione federale e cantonale in materia.

Il capoverso 2 dell'art. 1 delle NAPP sancisce questa struttura collaterale ed il carattere specifico delle NAPP stesse, chiamate a regolare unicamente aspetti pianificatori particolari.

Tra le principali questioni rimandate direttamente alle normative generali di PR troviamo tra l'altro:

- le regole edificatorie generali e in particolare quelle riferite alla definizione e alle modalità di applicazione delle linee di allineamento e di arretramento;
- le regole relative alle distanze per la ricostruzione di edifici esistenti sui vecchi ingombri e le relative eccezioni;
- la regolamentazione delle costruzioni sotterranee e di quelle accessorie;
- le indicazioni generali relative al Piano viario, con particolare riferimento alla sistemazione degli accessi privati, alle distanze dalle strade e alle esigenze di posti auto in rapporto alla superficie utile lorda;
- le indicazioni generali del piano del paesaggio.

Approvate dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996
Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 4853 del 23.09.1997

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI STABIO PIANO PARTICOLAREGGIATO FALCETTE

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I : NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

Art. 1

Campo di applicazione

¹ Le presenti norme si applicano al comprensorio delimitato sul piano in scala 1:1'000.

² Le disposizioni del Piano regolatore generale sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 2

Componenti

Il Piano particolareggiato Falcette si compone dei seguenti documenti:

- piano di utilizzazione;
- piano viario e delle attrezzature pubbliche;
- norme di attuazione (NAPP);
- rapporto di pianificazione.

CAPO II : PIANO DI UTILIZZAZIONE

Art. 3

Zona di risanamento

¹ La zona di risanamento è destinata all'abitazione, ai servizi complementari ed a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione.¹

² In questa zona sono ammessi riattamenti, ampliamenti e ricostruzioni degli edifici esistenti.

³ Laddove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento le distanze minime sono:

- da fondi aperti: a confine se senza aperture o a m 1,50;
- da edifici senza aperture: in contiguità o a m 3,00;
- da edifici con aperture: m 4,00.

⁴ Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

¹ Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

Art. 4
Zona di nuova edificazione

- ¹ La zona di risanamento è destinata all'abitazione, ai servizi complementari ed a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione.²
- ² La superficie utile lorda ammessa, computata sulla superficie edificabile del fmn 553 di circa mq 7'300, è di 7'300 mq.³
- ³ La superficie edificata massima ammessa è di 2'200 mq.
- ⁴ L'altezza massima delle costruzioni, misurata a partire dalla quota della strada, è:
- nel comparto A di 13,00 m;
- nel comparto B di 10,00 m;
- nel comparto C di 10,00 m.
- ⁵ Laddove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento la distanza minima da confine è di 3.00 m.

Art. 5
Zona delle Terme

- ¹ La zona delle Terme è destinata a costruzioni e attrezzature funzionali all'attività delle Terme; inoltre sono ammesse le residenze di servizio.
- ² La volumetria massima ammessa è di 50'000 mc ⁴.
- ³ La superficie edificata massima ammessa è di 4'500 mq.
- ⁴ L'altezza massima dei fabbricati è di 13,00 m; il Municipio può concedere deroghe per progetti di particolare pregio architettonico e/o urbanistico.
- ⁵ Laddove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento la distanza minima da confine è di 3.00 m.
- ⁶ Nuove costruzioni, ricostruzioni o trasformazioni sostanziali degli edifici esistenti sono subordinate alla presentazione di un Piano di quartiere giusto l'art. 56 LALPT comprendente:
- l'indicazione della sistemazione generale dell'intero comparto, in particolare ubicazione e dimensione delle aree di servizio e di quelle aperte all'uso pubblico;

² Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

³ Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 4853 del 23.09.1997

⁴ Nel volume massimo sono computati anche gli edifici esistenti. La volumetria è misurata secondo la norma SIA 416.

- le modalità di permuta dei sedimi pubblici di via ai Bagni e del riale Gurungun con la nuova via Falcette;
- le condizioni di ripartizione degli oneri per lo spostamento della canalizzazione del riale Gurungun;
- le modalità ed i tempi a titolo indicativo per l'eventuale realizzazione a tappe.

Art. 6

Zona intensiva

- ¹ La zona intensiva è destinata all'abitazione, ai servizi complementari ed a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione.⁵
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m; quella minima per gli stabili allineati su via Ligornetto è di 10,00 m.
- ³ La distanza minima da confine è di 4,00 m.
- ⁴ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.
- ⁵ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e almeno la metà deve essere sistemata a verde.
- ⁶ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni dell'art. 70 LALPT.

Art. 7

Aree libere da costruzioni

- ¹ Le aree libere da costruzioni sono destinate alla realizzazione di giardini, parchi e corti private.
- ² È ammessa la realizzazione di accessi, posteggi, piazzali per una superficie massima pari al 20% della superficie del fondo.
- ³ Il Comune può partecipare alle spese di sistemazione e gestione di quelle aree che vengono messe a disposizione per uso pubblico.
- ⁴ Al mappale 1359 non sono applicabili le disposizioni del cpv 2; il posteggio esistente sullo stesso può essere mantenuto alle seguenti condizioni:⁶
- accesso da via Falcette;
 - superficie sigillata: max. 40% della superficie totale del fondo.

⁵ Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

⁶ Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 4853 del 23.09.1997

⁵ Il mappale 1363 deve essere integralmente mantenuto a parco.

⁶ Possibilità di permuta del sedime di via ai Bagni (mapp. N.556p) con la nuova via Falcette nella tratta a contatto con i fondi di proprietà della fondazione Realini.

CAPO III : PIANO VIARIO E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 8

Zona per attrezzature pubbliche (AP)

¹ Sono riservati per la realizzazione di posteggi pubblici i fondi no. 553p, 556p, 557p, 561, 562p, 1364 e 1559p.

² Sui fondi soggetti ad esproprio, fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico, è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

Art. 9

Impianti per la mobilità

¹ Il Piano viario comprende le seguenti componenti:

- Strade di servizio con un calibro di 5,50 m;
- Pista e corsie ciclabili;
- Strade a carattere prevalentemente pedonale;
- Area pedonale;
- Percorso autopostale;
- Fermata autopostale PTT;
- Alberature principali.

² La rappresentazione grafica delle alberature principali, dei percorsi e delle fermate autopostali e dell'area pedonale ha carattere indicativo e sarà precisata nell'ambito dell'allestimento dei progetti esecutivi ai sensi degli art. 32 e seg. della Legge sulle strade del 23.3.83.

Art. 10

Gradi di sensibilità al rumore

Il comprensorio del Piano particolareggiato Falcette è assegnato al grado di sensibilità II al rumore, conformemente alle prescrizioni degli art. 19 e seguenti della LPA e dell'art. 43 OIF.