

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

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale¹

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

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 una linea nera (in grassetto) sui piani in scala 1:500.

¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n 6650 del 20.12.2023

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'intervento²

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 piantagioni³

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.

² Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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'intervento⁴

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.

⁴ Modifica adottata dal Consiglio comunale (con emendamento Commissione delle petizioni) nella seduta del 23.04.2018 e modificato d'ufficio dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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.

Sono consentite due modalità di intervento:

- qualora l'oggetto presenti un degrado tale da non permettere il recupero è autorizzata la sua 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 esterni⁵

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.

⁵ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e modificata d'ufficio dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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, la superficie deve essere oggetto di una sistemazione a verde con grigliati oppure con materiali lapidei adatti al contesto tradizionale. 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 Volumetrie⁶

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 ricostruzioni⁷

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.

⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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 autorimesse⁸

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;

⁸ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

- 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)⁹

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 ondolato 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.

⁹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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 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 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 ER¹⁰

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 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;

¹⁰ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

- 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'aereazione 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) ¹¹

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.

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 2849¹²

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 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;

¹¹ Modifica adottata dal Consiglio comunale (con emendamento Commissione delle petizioni) nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

¹² Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

- 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, 341¹³

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;

¹³ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

- 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 culturali¹⁴

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 murata all'esterno 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:

¹⁴ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e modificata d'ufficio dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

- 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)¹⁵

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.

¹⁵ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

Art. 36 Posteggi privati¹⁶

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 Deroghe¹⁷

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 nuclei¹⁸

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.

¹⁶ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

¹⁷ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

¹⁸ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023

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 vigore¹⁹

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.

¹⁹ Modifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 23.04.2018 e approvata dal CdS con ris. n. 6650 del 20.12.2023