



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 12 marzo 2019

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 1384 del 11.03.2019*

*Per esame alle Commissioni Gestione e Opere Pubbliche*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 06/2019**

Chiedente l'approvazione del credito d'investimento di 2'121'000 Chf (iva inclusa) per la valorizzazione e la sistemazione della Piazza Maggiore, 320'000 Chf (iva inclusa) per la sistemazione di via Piazzolo e 227'000 Chf (iva esclusa) per l'illuminazione pubblica e la valorizzazione illuminotecnica della Piazza Maggiore.

---

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Il Municipio vi sottopone per esame e approvazione il credito d'investimento di 2'121'000 Chf (iva inclusa) per la valorizzazione e la sistemazione della Piazza Maggiore, 320'000 Chf (iva inclusa) per la sistemazione di via Piazzolo e 227'000 Chf (iva esclusa) per l'illuminazione pubblica e la valorizzazione illuminotecnica della Piazza Maggiore e dei suoi principali luoghi.

## 1. Premessa

Il Municipio in queste ultime due legislature ha voluto porre definitivamente le basi per lo sviluppo e la sistemazione della Piazza Maggiore del Comune di Stabio.

Per molti anni questo progetto è rimasto nei cassetti nell'attività politica comunale e l'inizio vero e proprio è stato dettato dal bando di concorso pubblicato nel 2015 inerente la valorizzazione del principale luogo di aggregazione del nostro Comune.

Dopo aver affinato internamente i progetti elaborati dagli studenti della SUPSI nel 2010 nell'ambito di un percorso formativo e proposto una prima idea di sistemazione della Piazza Maggiore, il Municipio, raccogliendo l'invito dei gruppi politici (vi è stata pure una riunione serale interpartitica), ha promosso un concorso di progettazione che permettesse a tutti i professionisti di partecipare e proporre una nuova idea di progetto per la sistemazione della Piazza Maggiore.

È stato quindi indetto un concorso di progettazione nel mese di febbraio 2015 e la giuria presidiata dall'arch. Michele Arnaboldi e composta in maggioranza da tecnici e dove tutti i gruppi politici erano rappresentati (PLR, GUS, PPD, Stabio C'è, UDC/Lega) ha decretato il progetto vincitore 'Epicentro' allestito dall'arch. Aldo Celoria.

Il progetto vincitore, come pure tutti gli altri progetti (circa una ventina), sono stati presentati ed esposti al pubblico nel mese di settembre 2015.

Nel mese di novembre 2015 il Municipio ha richiesto un credito di 165'000 Chf per l'elaborazione del Progetto definitivo, il Consiglio comunale l'ha approvato all'unanimità nel mese di febbraio del 2016.

Sono state quindi deliberate le commesse per l'allestimento del progetto definitivo nel mese di giugno 2016 dopo aver ottenuto la ratifica del credito da parte della Sezione Enti locali.

Nel corso degli ultimi due anni il progetto definitivo è stato allestito. Sono stati organizzati diversi incontri tra il progettista e il Municipio per definire il progetto finale. Questo è stato consegnato nel mese di ottobre 2018.

Il Municipio, nella massima trasparenza che deve contraddistinguere il suo operato, e tenendo in debita considerazione che per un progetto di valorizzazione di una Piazza è estremamente importante coinvolgere la cittadinanza per dare tutte le informazioni necessarie,

ha organizzato una serata informativa nel mese di febbraio di quest'anno, serata dove sono stati specificati tutti i passi intrapresi in questi ultimi anni.

## **2. Esigenze iniziali del Comune**

Il Municipio nel concorso di progettazione ha specificato le esigenze che il progetto di sistemazione della Piazza Maggiore doveva soddisfare:

- Diventare uno spazio esterno multifunzionale, adatto ad accogliere strutture provvisorie in occasione di eventi particolari;
- Essere dotata di una superficie destinata a palco in occasione di eventi che ne richiedono l'uso (concerti, teatri, ecc.);
- La zona del palco deve prevedere delle predisposizioni per la posa di una copertura;
- Essere dotata di un locale ad uso deposito destinato ad alloggiare il materiale utilizzato in occasioni di eventi in loco evitando in questo modo il trasporto da e per i magazzini comunali;
- Essere dotata di servizi igienici pubblici;
- Deve essere completamente aperta al pubblico nel rispetto del PR;
- Il progetto dovrà permettere l'introduzione di una zona d'incontro (limite di velocità 20 km/h);
- Dovrà presentare una pavimentazione pregiata e sopportare un carico fino a 28t;
- Dovranno essere previsti 10/12 posteggi;
- Dovrà essere prestata particolare attenzione all'accesso dei disabili nel Museo della civiltà contadina;
- Dovrà essere considerato l'elemento acqua nell'elaborazione delle proposte;
- Deve essere prevista una proposta illuminotecnica.

## **3. Risposte del progetto**

Rispetto alle esigenze iniziali definite nel concorso di progettazione il Municipio ha adottato le seguenti decisioni.

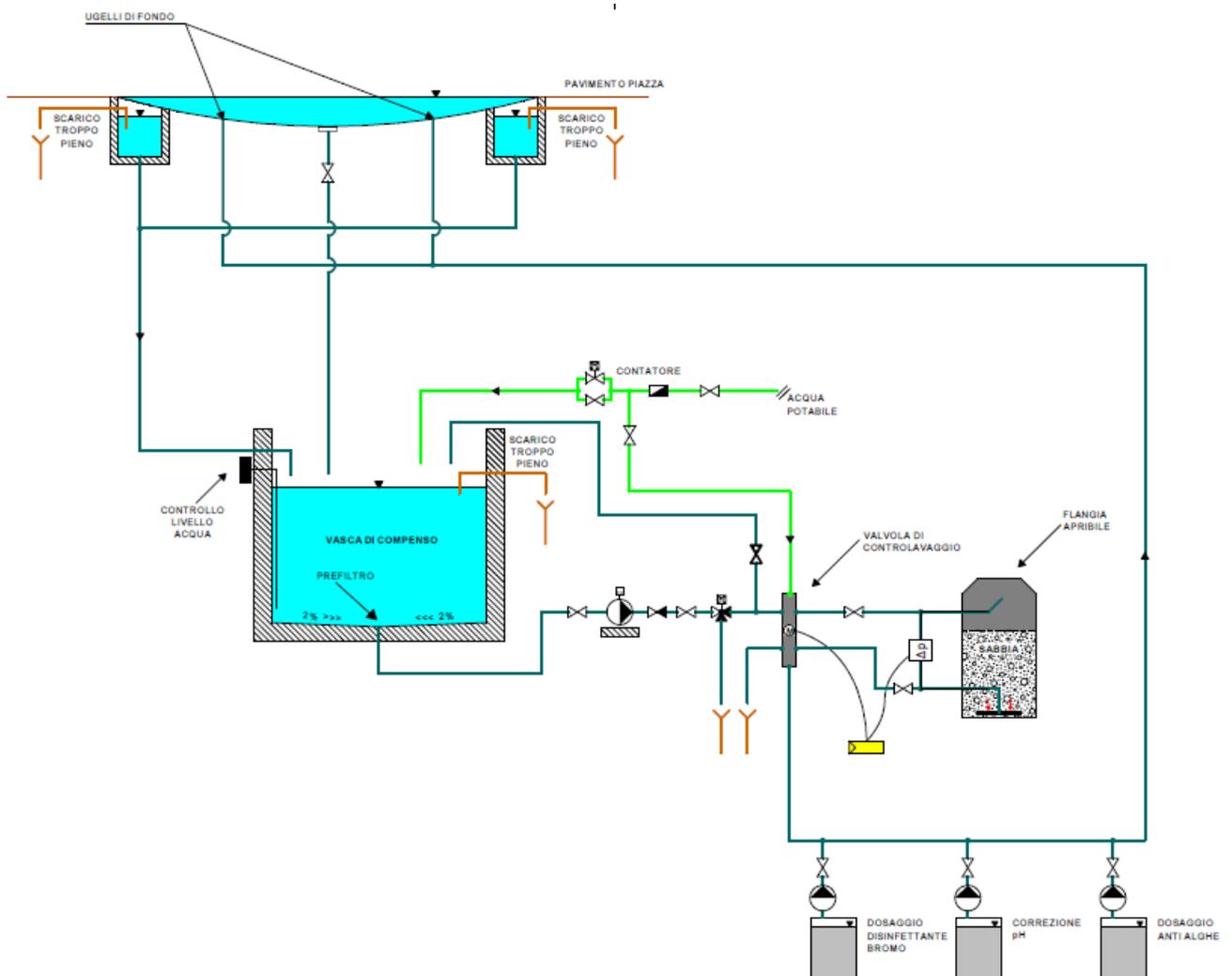
Le dimensioni del deposito sono state ridimensionate. La necessità di scavare la roccia per la realizzazione dello stesso con importanti oneri finanziari, ha convinto il Municipio nel trovare una soluzione alternativa. Verrà realizzato un piccolo deposito aperto (in fase di esecuzione, al momento dell'allestimento dei concorsi pubblici, il Municipio valuterà la sua copertura) dove poter depositare in

particolar modo la segnaletica stradale e il materiale necessario per la chiusura della Piazza Maggiore.

Il Municipio ha altresì deciso di non considerare l'elemento acqua nel progetto definitivo. L'investimento richiesto per realizzare uno specchio d'acqua circolare è stimato in ca. 150'000 Chf:

- Costo strutturale 75'900 Chf
- Costo impianto idraulico fontana: 40'200 Chf
- Costo impianto di ventilazione del locale tecnico: 2'100 Chf
- Costo impianto elettrico (incluso apparecchi) 5'630 Chf
- Costo totale elemento acqua 123'830 Chf  
(iva e onorari esclusi)

Il costo così importante è da ricondurre al sistema di riciclo dell'acqua che qui di seguito rappresentiamo:



A questo investimento vi sono poi da aggiungere gli oneri di manutenzione annui come pure gli abbonamenti per gli impianti quantificabili in 2'000 Chf.

Il Municipio ha deciso che l'investimento richiesto era troppo oneroso rispetto al risultato raggiunto, per questo motivo l'elemento acqua non viene proposto.

Le decisioni assunte dal Municipio (deposito e elemento acqua) non derivano da un'esigenza di risparmio sull'investimento richiesto in approvazione ma dal principio di utilizzo parsimonioso e corretto delle risorse finanziarie che la cittadinanza ci mette a disposizione.

#### **4. Descrizione del progetto**





### *Impianto urbanistico*

*(fonte: relazione tecnica dell'arch. Aldo Celoria)*

Il progetto di riqualifica e valorizzazione della Piazza Maggiore di Stabio nasce dall'idea di unire formalmente gli elementi che la compongono creando un legame armonioso tra la collina del castello, la nuova Piazza e le strade di paese che portano a questo spazio pubblico di pregio.

La forma ellittica della piazza collega l'angolo più alto del vuoto, tra la Cappella della Confraternita di S. Maria di Caravaggio e la Chiesa Parrocchiale di SS. Giacomo e Cristoforo, al fronte roccioso della collina del Castello che si affaccia sulla Piazza.

L'incontro tra i due elementi è il palco, dove l'asse urbano della Piazza incontra l'asse naturale della collina del Castello. La convergenza delle linee di forza degli edifici intorno alla Piazza danno forma al vuoto ellittico, una Piazza in grado di unire tutte le energie e i flussi del paese di Stabio.

Il progetto prevede una pavimentazione pregiata, posati in curva a

correre, con una tonalità grigio scuro, mentre l'epicentro ellittico della Piazza avrà un colore grigio chiaro.

Il palco per manifestazioni è incorporato nell'epicentro ellittico, vicino all'affaccio della collina, punto basso della Piazza che permette una visione ottimale dalla piazza grazie alla sua leggera pendenza.

Il palco ellittico è disegnato al limite del mappale 566, rispettando le linee guida di edificabilità e raccordando il collegamento tra Via Castello e via Ufentina con la sua forma sinuosa. Può essere usato per manifestazioni rivolte verso il centro della Piazza ed anche per manifestazioni più piccole nella direzione della collina.

Tra l'affaccio della collina ed il palco, infatti, il progetto prevede un'area verde con gradoni in calcestruzzo e prato che permettono la seduta di persone per la visione del palco o semplicemente utilizzabili per il tempo libero quando la Piazza non ha eventi.

Integrati tra la collina e questo spazio verde pubblico troviamo i nuovi servizi igienici pubblici.

A nord del palco il servizio disabili approfitta dell'entrata piana da via Ufentina. In questa area, è inserito anche un deposito aperto-coperto.

L'opera dell'artista Natale Albisetti, riposizionata sulla roccia, tra il Museo e la Piazza, migliora la sua visibilità come simbolo e memoria della storia contadina del Museo.

Gli spazi esterni dei bar presenti in Piazza Maggiore sono integrati nella nuova pavimentazione della Piazza. Le caditoie stradali sono mantenute nei punti esistenti ed integrate con la pavimentazione usando coperchi con sanpietrini in superficie o con delle caditoie lineari. I posteggi sono segnalati con cubetti in pietra colorata integrati nella pavimentazione esistente e nella forma dell'epicentro ellittico.

L'illuminazione della Piazza segue le linee-guida della pavimentazione ed i corpi illuminanti a terra sono integrati al disegno del pavimento.

## Servizi

Nel progetto sono previsti un servizio disabili, due servizi igienici, un locale deposito come pure un locale tecnico.

## Parcheggi

Il progetto prevede la realizzazione di 12 posteggi di cui due per disabili. Verranno inoltre posati 8 stalli per le biciclette normali e uno per le bici elettriche per favorire la mobilità lenta all'interno del nostro Comune. I parcheggi rientrano nel calcolo del fabbisogno e rispettano le norme VSS.

Negli allegati trovate il piano definitivo dei posteggi che verranno realizzati. Alcune planimetrie allegate riportano una sistemazione leggermente diversa rispetto alla soluzione finale.

Gli stessi saranno realizzati lungo via Piazzolo. Un parcheggio disabili all'entrata della Piazza Maggiore provenendo da via Ufentina, l'altro di fronte la porta di entrata al Museo della civiltà contadina.

In fase di realizzazione è intenzione attuare degli accorgimenti per inibire il parcheggio abusivo.

## **5. Estensione del progetto di riqualifica su via Piazzolo**

Il 5 febbraio 2016 la Commissione della Gestione ha richiesto al Consiglio comunale di estendere il progetto di concorso anche alla via Piazzolo fino all'intersezione con via Cesarea.

Il Consiglio comunale ha quindi approvato il MM 15/2015 all'unanimità comprensivo dell'emendamento richiesto.

Il credito d'investimento di via Piazzolo include inoltre la sistemazione del raccordo con via Cesarea.

## **6. Accessibilità disabili al Museo della civiltà contadina**

Durante lo sviluppo del progetto, l'architetto, in accordo con Inclusione Andicap Ticino, ha proposto di posizionare un parcheggio disabili di fronte all'ingresso principale del Museo. Questa soluzione, risolve il problema della pendenza tra la quota della Piazza Maggiore e l'accesso all'edificio. La proposta di progetto, riconcepisce anche l'accesso ai portatori di handicap, disegnando un ingresso dedicato sul lato sud del manufatto esistente. Il progetto, in questo modo, garantisce l'accesso del disabile al Museo. Questa proposta di accesso sul lato sud necessita ancora dei dovuti approfondimenti, in quanto comporterebbe una riduzione dello

spazio espositivo della sala al pian terreno. Sono al momento al vaglio altre soluzioni, che verranno studiate nel corso delle prossime settimane.

Durante lo sviluppo di progetto, è stata poi studiata una soluzione per permettere l'accesso ai disabili nel Museo della civiltà contadina come pure la realizzazione di un bagno disabili nel suo interno. Questa soluzione sarà oggetto di un messaggio municipale separato.

Per questo motivo il Municipio tratterà l'argomento di accesso ai disabili nello stabile del Museo della civiltà contadina (entrata e ascensore) con un messaggio specifico.

## **7. Relazione tecnica**

### *Situazione geologica*

Il Municipio ha affidato a uno studio specialistico il compito di procedere a un'indagine geofisica con successivi scavi mirati atti a definire i punti critici nel caso di carichi e sollecitazioni. Gli stessi hanno permesso di determinare il tipo di terreno, la tipologia delle strutture rilevate, spessori ecc. Il risultato della perizia è stato poi messo a disposizione dello studio d'ingegneria.

Durante la fase di progetto definitivo sono state inoltre eseguite anche delle finestre di scavo profonde circa 50/60 cm per verificare la portanza del sottofondo tramite prove di carico su piastra. Le prove di carico hanno dato valori di ME1 compresi tra 30 e 55 MN/m<sup>2</sup>.

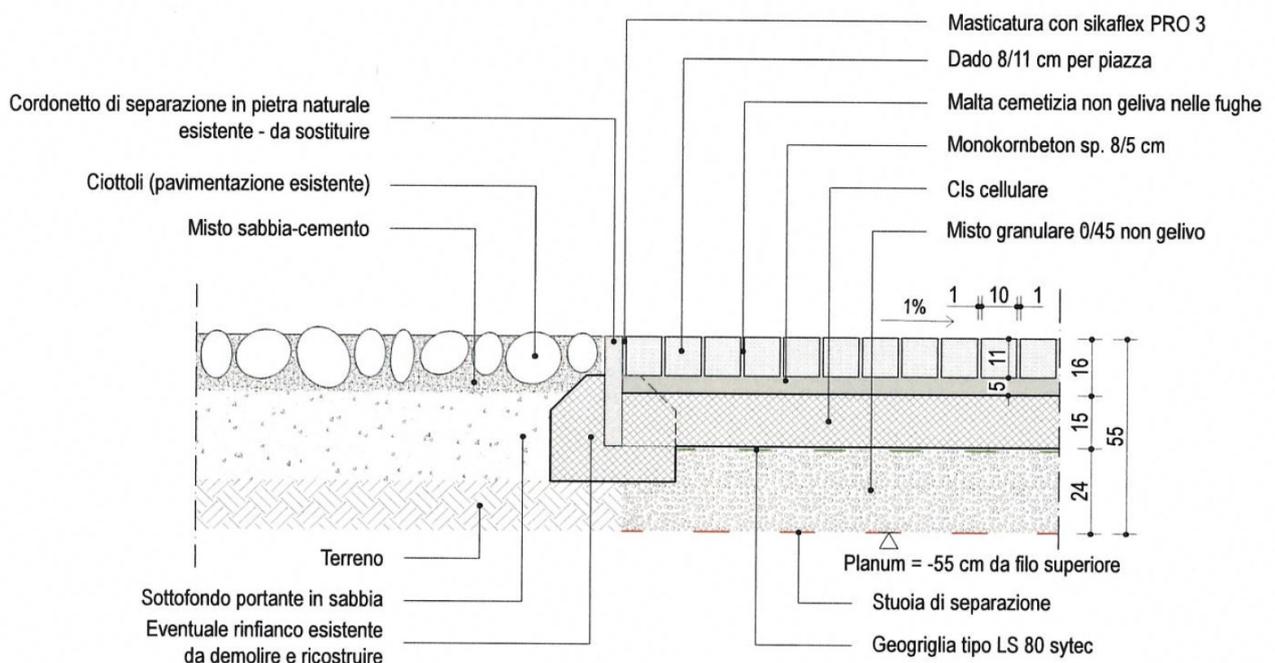
### *Stratigrafia della pavimentazione*

Per stabilire la stratigrafia della pavimentazione è stata assunta la classe di traffico T2 per la zona oggetto dell'intervento. La pavimentazione della classe di traffico T2 sarà effettuata con metodo di costruzione legato. I dadi in pietra naturale spessore 8/1 cm saranno posati su un letto di posa Monokornbeton con spessore 5-8 cm. Il sottofondo drenante in calcestruzzo avrà uno spessore di 15 cm. Inoltre a seguito dei risultati ottenuti dalle prove di carico su piastra e secondo quanto contenuto nella normativa [41], si propone di sostituire lo strato di fondazione esistente con uno strato di misto granulare 0/45 non gelivo avente uno spessore pari a 24 cm. Sulla base della normativa [42] e della direttiva [52] dovrà essere garantita alla plania una portata ME1  $\geq$  100 MN/m<sup>2</sup>.

Si procederà alla realizzazione di una soletta in calcestruzzo cellulare rispetto a una soletta in calcestruzzo armato perché:

- la soletta in calcestruzzo cellulare è permeabile all'acqua mentre nella soletta in calcestruzzo armato per il drenaggio dell'acqua è necessario predisporre dei risparmi;
- nel caso di interventi futuri per eventuale manutenzione delle infrastrutture è meno oneroso demolire/ripristinare la soletta in calcestruzzo cellulare rispetto a quella in cemento armato.

La soletta in calcestruzzo cellulare, non essendo armata, non è in grado di redistribuire i carichi provenienti dalla pavimentazione nel caso in cui si dovessero verificare dei cedimenti locali del terreno sottostante ma dovrà seguire il cedimento. Di conseguenza potrebbe fessurarsi e le fessure potrebbero poi propagarsi fino alla pavimentazione visto che anch'essa dovrà seguire il cedimento. Per ovviare alla situazione si prevede l'impiego di una geogriglia tra la soletta e il misto granulare.



Sezione stratigrafia ipotizzata

### Tipo di pavimentazione

Per l'elisse centrale è già stata individuata una pietra della valle Onsernone che rispetta le tonalità di grigio richieste come pure le caratteristiche di portata e di resistenza alle condizioni meteoriche avverse. Attraverso la posa di una pietra locale il Municipio intende valorizzare la parte più importante della Piazza tenendo in considerazione le peculiarità e le tradizioni locali.

La pietra identificata per la parte restante della Piazza Maggiore

sarà il basalto, con una tonalità di grigio più scura.

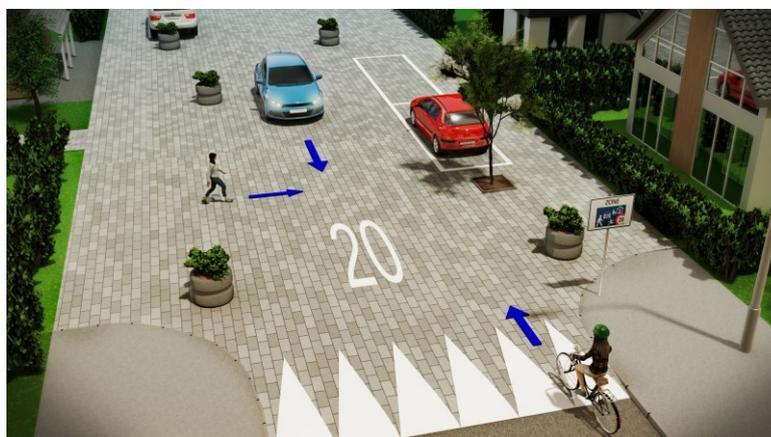
### *Evacuazione acque meteoriche stradali*

L'area oggetto dell'intervento fa parte del settore di protezione delle acque Au. In considerazione delle disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque e delle direttive VSA lo smaltimento delle acque meteoriche è preferibile, qualora la situazione geologica lo permetta, per infiltrazione nel terreno. Nel caso in cui questo non sia possibile le priorità generali di smaltimento delle acque meteoriche indicano come seconda priorità l'immissione in acque superficiali e come terza priorità l'evacuazione nelle canalizzazioni pubbliche a sistema misto. Attualmente lo smaltimento delle acque meteoriche stradali avviene sfruttando il sistema di collettori esistenti. Per la raccolta/evacuazione delle acque meteoriche stradali, non essendoci un significativo incremento delle superfici da smaltire, è previsto un adattamento del sistema di raccolta / evacuazione con la posa di nuove caditoie e canalette.

### *Zona 20 km/h*

Il Municipio ha deciso d'introdurre per tutto il comparto della Piazza Maggiore il regime 'Zona d'incontro' con limite 20 km/h. Il PR prevede che la Piazza Maggiore continui ad essere accessibile alle autovetture per permettere l'accesso alle abitazioni presenti nel nucleo e nel comparto Bella Cima. Il Municipio intende raggiungere il massimo della sicurezza e qualità di vita nei limiti stabiliti dal Piano regolatore.

La caratteristica principale della zona d'incontro è che il pedone ha la precedenza sul veicolo. La foto sottostante mostra una situazione tipo dove il pedone ha la precedenza sull'autovettura e questa si deve fermare per permettere l'attraversamento.



Attualmente oggi il comparto è regolato con regime zona 30 km/h. Nella figura sottostante potete confrontare l'area in verde dove oggi è presente il limite orario di 30 km/h e in arancione l'area oggetto di studio per l'introduzione della zona d'incontro:



Si è proceduto alle misurazioni delle velocità – V85 - su via Ufentina e via Cappellino Sora (la velocità non superata dall'85% dei veicoli misurati) per determinare gli interventi di moderazione necessari da attuare per l'introduzione di una zona d'incontro. Di regola il V85 non deve superare i 25 km/h.

Strada afferente	Direzione	V85
Via Ufentina	Via Ligornetto	34 km/h
Via Ufentina	Piazza Maggiore	36 km/h
Via Cappellino Sora	Via Cappellino Sora	17 km/h
Via Cappellino Sora	Piazza Maggiore	18 km/h

I rilievi sono stati effettuati all'intersezione di via Ufentina e via Cappellino Sora con Piazza Maggiore. Ne consegue pertanto che lungo le strade citate si ipotizza una velocità sensibilmente superiore. Emerge quindi la necessità di realizzare interventi di moderazione su via Ufentina e via Cappellino Sora.

Nel definire i limiti del comparto da delimitare come Zona d'incontro si sono fatte le seguenti considerazioni in ordine di priorità:

- Piazza Maggiore e le altre aree riqualificate con la pavimentazione pregiata (via Piazzolo e via Castello fino al Museo sono senza dubbio da considerare come il nucleo centrale della futura Zona d'incontro;
- Per il tratto terminale di via Castello e il Vicolo Gropp essendo a fondo cieco può essere esteso il medesimo regime;
- Per via Grütli, via Pusterla e via Tell avendo già ora pavimentato in acciottolato con lastra di granito centrale verrà applicato il medesimo regime di Zona d'incontro;
- Lo sbocco di queste tre vie (vedi punto precedente) nonché la necessità di evitare cambiamenti di regime per tratti brevi, hanno portato alla conclusione d'introdurre la Zona d'incontro già alla rotonda d'innesto della via Ufentina nonché di estenderla fino a prima dell'innesto di via Tell, sulla via Cappellino Sora;
- La via Castelletto viene pure inclusa nel comparto visto le sue caratteristiche di utilizzo e calibro estremamente ridotto.

L'intero nuovo comparto avrà di fatto 3 portali per il traffico veicolare:

- Alla 'rotonda' di via Ufentina;
- Su via Cappellino Sora prima dell'area 'piantumata';
- Su via Castelletto all'imbocco di via Vignascia.

Qui di seguito gli interventi previsti su via Ufentina:



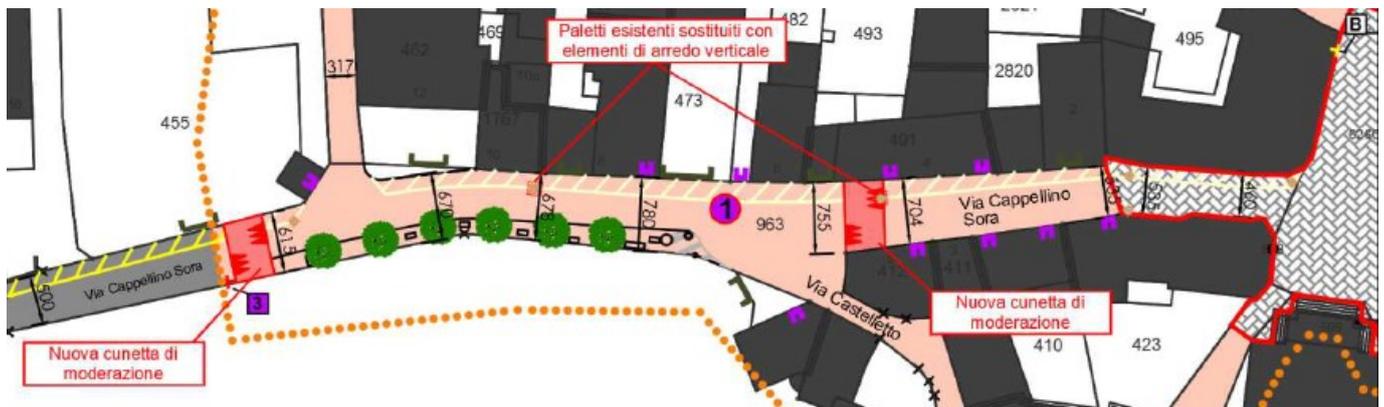
Per il tratto di ca. 90 m dalla rotonda di inizio della "Zona di incontro" fino alla Piazza Maggiore si prevedono i seguenti interventi (vedi anche figura seguente):

1. modifica della segnaletica verticale sul portale esistente;
2. richiamo sul sedime stradale del limite di 20 km/h;
3. all'inizio della via formazione con il medesimo materiale del camminamento esistente (cubetti di porfido), di un marciapiede continuo lungo la rotonda verso Via Bagni. Questo elemento rafforza sensibilmente la forza del Portale di ingresso alla nuova zona;
4. oltre al mantenimento del vaso esistente si prevede, a circa metà via e all'entrata della piazza, di inserire 2 cunette di moderazione della velocità secondo il dettaglio tipo del capitolo 7.5. La prima sarà eseguita con il medesimo materiale dei camminamenti

lateralali esistenti o in alternativa in asfalto, la seconda sarà inserita nel contesto riqualificato della Piazza e realizzata con i medesimi materiali impiegati per la riqualifica.

Questi 3 nuovi elementi di rottura verticale all'inizio della Zona, a metà della stessa e all'entrata della Piazza Maggiore, oltre alla nuova e diversa pavimentazione della stessa, permettono di raggiungere gli obiettivi di riduzione della velocità.

Qui di seguito gli interventi previsti su via Cappellino Sora:

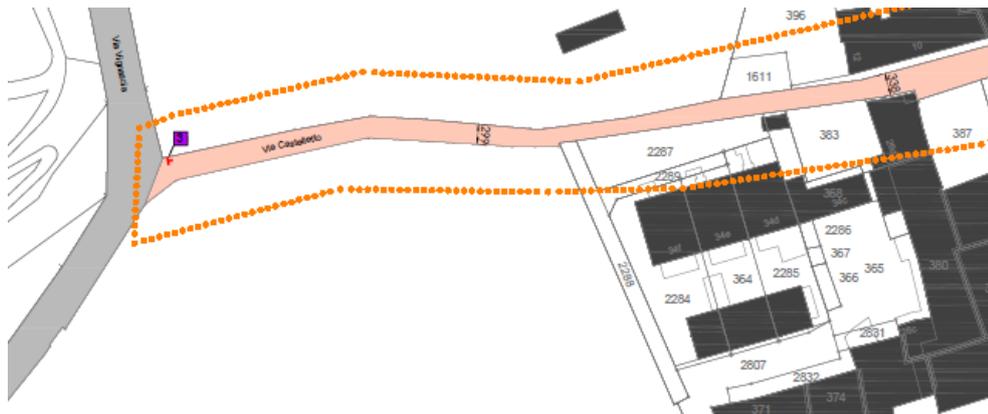


Per il tratto di ca. 85 m di Via Cappellino Sora dal Portale della “Zona di incontro” fino alla Piazza Maggiore si prevedono i seguenti interventi (vedi anche figura seguente):

1. messa in opera di un nuovo portale per la “Zona di incontro”;
2. richiamo sul sedime stradale del limite di 20 km / h;
3. inserimento di una cunetta di moderazione in corrispondenza del nuovo portale di zona nonché di una ulteriore all'inizio del tratto edificato su ambo i lati (questa misura serve anche a compensare la misura di cui al punto seguente). Queste potrebbero essere realizzate nel medesimo materiale adottato per la riqualifica della Piazza o in alternativa in asfalto;
4. eliminazione su questo tratto della fascia pedonale protetta, di fatto superflua con la “Zona di incontro” e grazie alla messa in opera di elementi verticali di moderazione della velocità di cui al punto precedente;
5. gli elementi di arredo, di raccolta rifiuti e il vaso esistente, sono mantenuti;

6. I due paletti di moderazione esistenti e che delimitavano la fascia pedonale protetta, vengono sostituiti con elementi verticali di arredo ma mantenuti come ubicazione. Questo per evitare il passaggio dei veicoli lungo i numerosi accessi pedonali e veicolari alle abitazioni, problematica che era stata risolta con la misura sopraccitata.

Il portale di entrata su via Castelletto:



Su via Castelletto si procede alla posa di un portale di "Zona d'incontro".

## 8. Valorizzazione illuminotecnica della Piazza Maggiore

L'illuminazione atmosferica ha come focus progettuale l'area della Piazza, le gradonate insieme ai blocchi di servizio, la parete rocciosa che verrà sottoposta a un intervento di risanamento e la statua dello scultore Natale Albisetti. Infine vengono messe in risalto anche le facciate della Chiesa – Oratorio della Madonna di Caravaggio e della Chiesa dei Santi Giacomo e Cristoforo Martire, che si prospettano sulla Piazza.

Tra gli obiettivi principali l'intervento illuminotecnico si pone di valorizzare le caratteristiche architettoniche ed estetiche della nuova Piazza, stimolando inoltre la sua frequentazione anche durante le ore serali. Il risultato sarà la creazione di un'atmosfera luminosa, calda e accogliente, dai toni morbidi.

Il progetto illuminotecnico tiene in considerazione il valore della tecnologia: la nuova illuminazione rappresenta infatti un sapiente connubio tra tecnologia LED di ultima generazione e l'architettura, in quanto, grazie alle ridotte dimensioni degli apparecchi illuminanti si raggiunge una totale integrazione con gli elementi architettonici.

Il punto di partenza del nuovo impianto di illuminazione è la valorizzazione della nuova pavimentazione di forma ellittica. Nelle

intersezioni tra gli assi di costruzione e l'elisse sono previsti 9 apparecchi illuminanti da incasso pavimentazione, carrabili, di forma circolare.

Le gradonate, che saranno realizzate lateralmente al palcoscenico e che si inseriscono nella roccia che fa da sfondo alla Piazza saranno messe in risalto attraverso l'installazione di apparecchi illuminanti a sviluppo lineare, con una distribuzione luminosa omogenea senza effetto puntinato.

La parete rocciosa, in quanto quinta del 'teatro urbano', viene rischiarata attraverso delle pennellate di luce, realizzate tramite l'installazione di apparecchi illuminanti da proiezione a sviluppo lineare.

La statua di Natale Albisetti verrà illuminata dal basso. Le facciate delle Chiese tramite degli apparecchi illuminanti da proiezione. Gli stessi saranno posizionati sotto-gronda sugli edifici antistanti, in modo tale da far risaltare le facciate di questi importanti edifici storico-religiosi e conferire loro un valore aggiunto.





## 9. Illuminazione pubblica

L'attuale impianto di illuminazione pubblica è realizzato attraverso l'impiego di tesate sopra la Piazza con armature stradali sospese. Questa tipologia di apparecchi illuminanti non contribuisce a creare alcun tipo di atmosfera particolare attraverso luce durante le ore serali e, inoltre, non valorizzerebbe i punti di forza architettonici e artistici dell'intervento. Per quanto riguarda le vie limitrofe sono attualmente in uso diversi apparecchi illuminanti di diversa tipologia, installati sulle facciate degli edifici circostanti.

Per assolvere alla funzione di Piazza urbana dell'area in oggetto è stata pensata un'illuminazione stradale composta da 10 apparecchi da proiezione con ottica stradale, posizionati sotto-gronda negli edifici circostanti la Piazza e lungo le vie perimetrali. L'emissione del flusso luminoso potrà essere regolata in occasione di eventi, spettacoli e concerti.

## 10. Procedure

Il progetto stradale viene pubblicato secondo la Legge sulle strade. Trattandosi di una strada comunale, la pubblicazione e la decisione di approvazione sono di competenza del Municipio, previo preavviso dei servizi cantonali competenti (coordinamento del preavviso assicurato dalla Divisione delle costruzioni).

Nel caso specifico il Municipio per procedere alla pubblicazione del progetto secondo la Legge sulle strade deve avere ottenuto il credito oggetto del presente messaggio.

Non appena cresciuta in giudicato la decisione del Consiglio comunale, il progetto stradale sarà pubblicato da parte del Municipio sul Foglio Ufficiale, secondo LStr (art. 32 cpv. 1 LStr) e contemporaneamente trasmesso al Cantone per l'avviso cantonale (da formulare in linea di principio entro 30 giorni).

Vi sarà una parte degli interventi che sottostaranno alla domanda di costruzione (servizi igienici, deposito, gradonate, ecc.).

Eventuali opposizioni saranno evase dallo stesso Municipio contestualmente alla decisione formale di approvazione del progetto. Eventuali ulteriori ricorsi contro la decisione del Municipio saranno evase dal Consiglio di Stato.

## 11. Contributi di miglioria

### *Principi generali*

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per oneri o impianti eseguiti dal Comune nell'interesse generale (pubblica utilità), che viene imposta alle persone o gruppi di persone cui le opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. È uno dei mezzi di finanziamento di cui l'Ente pubblico dispone per l'adempimento dei compiti affidatigli dalla Legge, in particolare per l'urbanizzazione tempestiva dei fondi di cui lo stesso è responsabile.

### *Normative vigenti*

La Legge sui contributi di miglioria stabilisce che i Comuni **sono tenuti a prelevare i contributi** siffatti per le opere che procurano vantaggi particolari. Danno luogo a contributo, segnatamente, le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni.

### *Urbanizzazione generale e urbanizzazione particolare*

Per urbanizzazione generale s'intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento

energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio edificabile.

L'urbanizzazione particolare comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche. Il contributo è imponibile anche per il miglioramento o ampliamento di un'opera esistente, esclusi i lavori di manutenzione.

Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante. Qui di seguito l'art. 7 della Legge sui contributi di miglioria:

*<sup>1</sup>Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante; se la distinzione tra opere di urbanizzazione generale e particolare non è agevole, può essere stabilita una percentuale media.*

#### *Vantaggio particolare*

Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo, rispettivamente quando la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione sono migliorate in modo evidente. Per costante giurisprudenza del TRAM, un intervento di rifacimento di una strada o di una Piazza che comporti, tra l'altro, la posa di una pavimentazione pregiata, è un'opera per la quale possono essere prelevati i contributi di miglioria in quanto è suscettibile di apportare vantaggi particolari ai fondi adiacenti (STA 52.98.00063 e STA52.97.00162). La posa della nuova pavimentazione pregiata conferisce infatti maggiore pregio al comparto che ruota attorno alla Piazza Maggiore.

Il vantaggio deve essere:

- di natura patrimoniale e in principio convertibile in denaro; basta la possibilità di conversione, mentre non è necessaria la conversione concreta, ad esempio alienando il fondo o una sua parte;
- di natura durevole e non aleatoria;
- valutato secondo criteri oggettivi.

La posa di una pavimentazione pregiata conferisce maggior pregio. Questo vantaggio oltre che essere di natura patrimoniale, è durevole e non aleatorio e valutato con criteri oggettivi.

### *Valorizzazione e riqualifica della Piazza Maggiore*

La nuova pavimentazione della Piazza, di tipo pregiato, conferisce da una parte maggiore pregio ai fondi che ruotano attorno alla Piazza Maggiore, dall'altra contribuisce anche a migliorare sensibilmente la fruibilità di questo spazio pubblico per l'intera collettività e segnatamente per i visitatori della Chiesa. Oltre a ciò bisogna considerare che la realizzazione di un 'teatro urbano' in prossimità del Museo e la valorizzazione illuminotecnica della Piazza Maggiore renderanno ancora suggestiva e decorosa la medesima. L'introduzione di una zona d'incontro con limite di 20 km/h ne aumenterà la sicurezza e la qualità di vita dei cittadini residenti.

L'intervento di riqualifica in oggetto segnerà un profondo mutamento della possibilità di fruizione. In primo luogo, perché verrà rafforzato il carattere e la funzionalità urbana dell'area, a scapito della sua funzione stradale, in particolare sottolineandone le peculiarità di spazio pubblico centrale, zona d'incontro e di sosta per l'utenza. Verrà favorita la mobilità lenta, sarà marcata la funzione di centralità di questo spazio e verranno garantite condizioni di sicurezza adeguate al suo contesto (creazione zona d'incontro). Pur privilegiandone la fruibilità da parte dei pedoni, verrà garantito il transito delle automobili, la loro sosta avverrà solo negli stalli delimitati.

La riqualifica della Piazza Maggiore giustifica pertanto l'imposizione di contributi di miglioria.

Trattasi di un'opera di urbanizzazione generale in quanto la Piazza non serve esclusivamente i fondi che vi si affacciano sulla medesima, ma ha la funzione di raccordo verso altre strade comunali.

La Piazza Maggiore ha una doppia funzione infatti: da un lato permette la circolazione di transito di pedoni e veicoli ma nel contempo serve da accesso (pedonale e/o veicolare) per le proprietà adiacenti.

Il Municipio propone il prelievo di un contributo di miglioria del 30% (minimo di legge) sulla spesa determinante del progetto di valorizzazione e riqualifica della Piazza Maggiore del Comune di Stabio.

### *Via Castello e via Piazzolo*

Il Municipio ha inglobato via Castello e via Piazzolo nel preventivo generale di sistemazione della Piazza Maggiore sottoposto al prelievo del contributo di miglioria. Su quest'area il Municipio propone il medesimo prelievo di un contributo di miglioria al 30%.

Per il primo tratto di via Piazzolo si ritiene infatti che trattasi di urbanizzazione generale in quanto su questa superficie verranno realizzati i posteggi pubblici che serviranno la Piazza Maggiore, per soddisfare i bisogni della circolazione e degli utenti del Museo della civiltà contadina e dei fedeli che si recano nelle due Chiese. Questi posteggi non servono per questo motivo esclusivamente i bisogni dei residenti in quanto regolati come zona blu e senza la possibilità di ottenere da parte delle persone domiciliate un'autorizzazione a tempo indeterminato per lo stallo della loro autovettura. Ritenuto come sul primo tratto di via Piazzolo verranno realizzati 10 posteggi per i bisogni della collettività e la parte finale di via Piazzolo ha una funzione pedonale di collegamento con via Cesarea/via Giulia, il Municipio ritiene che trattasi di urbanizzazione generale.

Via Castello in principale modo serve per l'accesso alla gradonate soprastanti il palco, ai servizi pubblici, al Museo della civiltà contadina e per la zona di svago del Castello. Su via Castello verrà inoltre realizzato un parcheggio per disabili. Per questi motivi il Municipio ritiene che l'urbanizzazione di via Castello possa essere considerata come generale e quindi giustificato il prelievo di un contributo di miglioria del 30%.

### *Conclusioni*

Il Municipio allestirà un prospetto dei contributi di miglioria unico e considererà l'importo totale di spesa per la riqualifica della Piazza Maggiore e sistemazione stradale di via Piazzolo assoggettando la spesa determinante totale a un prelievo del 30% dei contributi di miglioria.

Nel dispositivo di risoluzione finale sono stati elencati in modo separato l'investimento per la riqualifica della Piazza Maggiore e sistemazione stradale di via Piazzolo come esplicitamente richiesto dal Consiglio comunale. Non verranno in ogni caso allestiti due prospetti dei contributi di miglioria ma, come specificato, il prospetto dei contributi di miglioria sarà unico e ingloberà la spesa determinante totale (Piazza Maggiore e via Piazzolo).

## 12. Credito d'investimento

				Palco	Gradinate	Bagno disabile, locale AMS, deposito	Bagno uomo e	Fontana	Pav. ellisse	Pav. piazza	Diversi	Attrezzatur e d'esercizio	Progetto illuminotecnico	Richiesta CC via Piazzuolo	Onorari	
CCC1	CPN 116	Taglio alberi e dissodamenti	Chf		1'800.00	600.00										
	CPN 117	Demolizioni e rimozioni	Chf	23'200.00	20'400.00	1'400.00	9'500.00									
	CPN 121	Messa in sicurezza, sottomurazioni	Chf				5'900.00									
	CPN 121	Protezioni di facciata	Chf								25'000.00					
	CPN 111	Lavori a regia	Chf	7'600.00	5'300.00	2'750.00	4'300.00		9'700.00	36'000.00						
	CPN 112	Prove	Chf	3'400.00	1'600.00	800.00	1'000.00		3'300.00	11'335.00						
	CPN 113	Impianto cantiere	Chf	7'200.00	5'100.00	2'600.00	4'050.00		9'200.00	34'300.00						
	CPN 117	Demolizioni e rimozioni	Chf						14'500.00	36'790.00	9'000.00					
	Onorario	Architetto	Chf												28'980.00	
Onorario	Ingegnere Civile	Chf												14'400.00		
CCC2	CPN 211	Fosse di scavo e movimenti di terra	Chf	28'200.00	30'800.00	5'700.00	6'850.00		20'600.00	63'980.00						
	CPN 221	Strati di fondazione	Chf						12'200.00	40'073.00						
	CPN 222	Selciati, lastricati e delimitazioni	Chf						131'600.00	369'600.00						
	CPN 223	Pavimentazioni	Chf						1'700.00	118'150.00						
	CPN 237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	Chf						76'900.00	21'900.00						
	CPN 241	Opere di calcestruzzo eseguite sul posto	Chf	86'900.00	44'100.00	42'950.00	57'550.00		14'700.00	35'900.00						
	CCC 221	Finestre, porte, porte esterne	Chf			7'500.00	3'250.00									
	CCC 225	Resine, sigillature e isolazioni speciali	Chf			15'493.50	15'302.00									
	CCC 227-28	Opere da pittore interne ed esterne	Chf	5'090.00	3'038.00	4'500.00	3'285.00									
	CCC 244	Impianto di riscaldamento e ventilazione	Chf			3'650.00										
	CCC 25	Impianto sanitario	Chf		4'000.00	2'550.00	30'950.00									
	CCC 271	Opere da gessatore	Chf			4'000.00										
	CCC 272	Opere da metalcostruttore	Chf			1'500.00	250.00				2'500.00					
	CCC 281	Pavimenti	Chf			5'737.50	8'512.50									
	Onorario	Architetto	Chf												176'069.00	
	Onorario	Ingegnere Civile	Chf												66'630.00	
Onorario	Ingegnere rcvs	Chf												11'000.00		
CCC3	CPN 282	Segnaletica stradale: segnali	Chf									8'000.00				
	CPN 286	Segnaletica stradale: demarcazioni	Chf									4'000.00				
	CCC 336	Stallo bici	Chf									7'000.00				
	CCC 379	Attrezzature d'esercizio zona 20	Chf									10'000.00				
	CCC 25	Impianto sanitario (punti acqua esterni)	Chf									10'500.00				
	Onorario	Architetto	Chf												3'601.00	
VIA PIAZZUOLO		Fase B - via Piazzuolo	Chf											258'972.00		
	Onorario	Architetto	Chf												26'247.00	
	Onorario	Ingegnere Civile	Chf												12'175.00	
PROGETTO LUCE PIAZZA	CCC 23.0	Impianto elettrico (incluso apparecchi)	Chf										126'825.56			
	Onorario	Architetto	Chf												12'600.00	
	Onorario	Elettrotecnico	Chf												26'909.00	
	Onorario	Light designer	Chf												7'936.00	
PROGETTO LUCE PUBBLICA (con chiese)	CCC 23.0	Impianto elettrico (incluso apparecchi)	Chf										39'091.35			
	Onorario	Architetto	Chf												5'483.00	
	Onorario	Elettrotecnico	Chf												5'177.00	
	Onorario	Light designer	Chf												1'527.00	
Totale parziale suddiviso per elementi (iva esclusa)				Chf	161'590.00	116'138.00	101'731.00	150'699.50	0.00	294'400.00	768'028.00	36'500.00	39'500.00	126'825.56	258'972.00	398'734.00
Ricapitolazione (aliquota IVA 7.7% esclusa)												Progetto come da concorso	Chf	1'585'160.50		
												CCC1- Lavori preliminari	Chf	341'005.00		
												CCC3 - Attrezzature d'esercizio	Chf	43'101.00		
												Richiesta CC - via Piazzuolo	Chf	297'394.00		
												Progetto illuminotecnico (piazza)	Chf	174'270.56		
												Illuminazione pubblica	Chf	51'278.35		
Credito d'investimento riqualifica Piazza Maggiore (iva inclusa)															Chf	2'120'900.02
Credito d'investimento sistemazione via Piazzolo (iva inclusa)															Chf	320'293.34
Credito d'investimento Illuminazione pubblica e progetto illuminotecnico sull'intera area (iva esclusa)															Chf	225'548.91

### 13. Impatto finanziario

L'investimento per la realizzazione della nuova Piazza Maggiore e della sistemazione di via Piazzolo causerà i flussi finanziari che qui di seguito illustreremo. Il Municipio ha ipotizzato un prelievo dei contributi di miglioria sul totale dell'investimento richiesto. È chiaro che gli stessi possono essere prelevati unicamente sulla spesa determinante che il Municipio stabilirà. Per questo motivo gli oneri finanziari derivanti da questo investimento saranno sensibilmente superiori in quanto la spesa determinante, sulla quale verranno prelevati i contributi di miglioria, sarà inferiore rispetto all'investimento previsto (non verranno considerati ad esempio i costi per la costruzione dei servizi igienici come pure i costi per la posa di nuove condotte acque luride e meteoriche) e quindi la quota d'investimento a carico del Comune superiore.

Piazza Maggiore	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20
Investimento	2'121'000																				
Contributo miglioria 30%	636'300																				
Investimento al netto dei contributi di miglioria	1'484'700																				
Ammortamento (10%)		148'470	133'623	120'261	108'235	97'411	87'670	78'903	71'013	63'911	57'520	51'768	46'591	41'932	37'739	33'965	30'569	27'512	24'761	22'285	20'056
Valore residuo		1'336'230	1'202'607	1'082'346	974'112	876'701	789'030	710'127	639'115	575'203	517'683	465'915	419'323	377'391	339'652	305'687	275'118	247'606	222'846	200'561	180'505
Interesse annuo (2%)		30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Totale		178'470	163'623	150'261	138'235	127'411	117'670	108'903	101'013	93'911	87'520	81'768	76'591	71'932	67'739	63'965	60'569	57'512	54'761	52'285	50'056
Via Piazzolo	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20
Investimento	320'000																				
Contributo miglioria 30%	96'000																				
Investimento al netto dei contributi di miglioria	224'000																				
Ammortamento (10%)		22'400	20'160	18'144	16'330	14'697	13'227	11'904	10'714	9'642	8'678	7'810	7'029	6'326	5'694	5'124	4'612	4'151	3'736	3'362	3'026
Valore residuo		201'600	181'440	163'296	146'966	132'270	119'043	107'139	96'425	86'782	78'104	70'294	63'264	56'938	51'244	46'120	41'508	37'357	33'621	30'259	27'233
Interesse annuo (2%)		2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Totale		24'400	22'160	20'144	18'330	16'697	15'227	13'904	12'714	11'642	10'678	9'810	9'029	8'326	7'694	7'124	6'612	6'151	5'736	5'362	5'026
Flussi finanziari		202'870	185'783	170'405	156'564	144'108	132'897	122'807	113'727	105'554	98'199	91'579	85'621	80'259	75'433	71'090	67'181	63'663	60'496	57'647	55'082

L'impatto finanziario sarà inizialmente di 200'000 Chf per poi decrescere negli anni. Ritenuto come nei prossimi anni sono previsti importanti investimenti vi è da presupporre che l'investimento non potrà essere finanziato attraverso l'autofinanziamento ma con un indebitamento maggiore. Da considerare in ogni caso che grazie ai contributi LALIA che il Comune incasserà nei prossimi anni, diminuirà la necessità di rivolgersi agli istituti finanziari per richiedere la liquidità necessaria. Mediamente nei prossimi 20 anni la sistemazione della Piazza Maggiore e di

via Piazzolo graviterà sui conti comunali per 107'000 Chf ogni anno, se considero un arco di 50 anni entro i quali l'opera sarà completamente ammortizzata gli oneri finanziari annui medi ammonteranno a 66'000 Chf.

Rispetto al P2019 l'onore finanziario iniziale di 200'000 Chf rappresenta lo 0.1% della spesa totale di gestione corrente (21'207'901.00 Chf). Nel P2019 il Comune contabilizzerà 1'705'000 Chf di ammortamenti, ne consegue che l'investimento qui proposto aumenterà la spesa per ammortamenti inizialmente del 10% per poi decrescere.

L'investimento per l'illuminazione pubblica e la valorizzazione illuminotecnica della Piazza Maggiore verrà sostenuto dalle AMS con le stesse identiche modalità oggi attuate per gli investimenti in questo settore.

#### **14. Disegno di risoluzione**

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

**risolvere:**

- 1. È approvato il progetto di riqualifica della Piazza Maggiore;**
- 2. Per la riqualifica della Piazza Maggiore è stanziato un credito d'investimento di 2'121'000 Chf (iva inclusa);**
- 3. È approvato il progetto di sistemazione stradale di via Piazzolo;**
- 4. Per il progetto di sistemazione stradale di via Piazzolo è stanziato un credito d'investimento di 320'000 Chf (iva inclusa);**
- 5. La spesa di cui al punto 2 e al punto 4 sarà registrata in un unico conto del Conto investimenti del Comune;**
- 6. Il Municipio è autorizzato al prelievo dei contributi di miglioria nella misura del 30% della spesa computabile del progetto di riqualifica della Piazza Maggiore e sistemazione stradale di via Piazzolo;**
- 7. I contributi di miglioria saranno registrati in entrata del Conto investimenti;**

8. È approvato il progetto illuminotecnico della Piazza Maggiore. È stanziato un credito d'investimento di 175'000 Chf (iva esclusa). La spesa sarà registrata nel Conto investimenti di AMS Elettricità;
9. È approvato il progetto d'illuminazione pubblica della Piazza Maggiore, per il quale è stanziato un credito d'investimento di 52'000 Chf (iva esclusa). La spesa sarà registrata nel Conto investimenti di AMS Elettricità;
10. La spesa di cui al punto 8 e al punto 9 sarà registrata in un unico conto del Conto investimenti delle AMS;
11. I crediti d'investimento sono da utilizzare entro il 31.12.2024;

#### PER IL MUNICIPIO

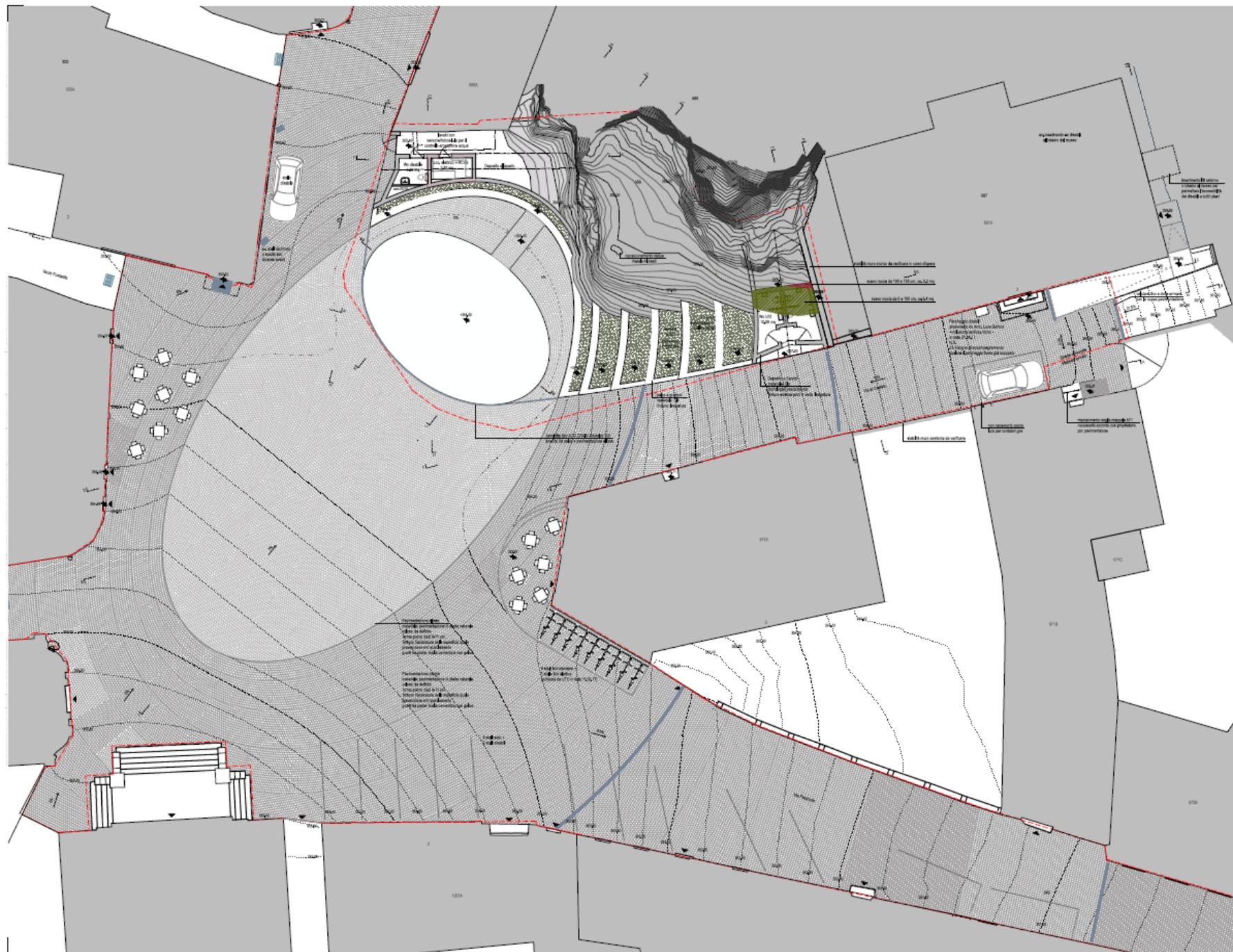
**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

Allegati di progetto  
(i piani in formato più grande sono a disposizione per visione presso la cancelleria comunale)



**Documentazione**

Tutti i materiali e i colori  
 dell'arredo urbano sono da  
 scegliere in base al progetto  
 e dovranno essere approvati  
 dal Comune di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

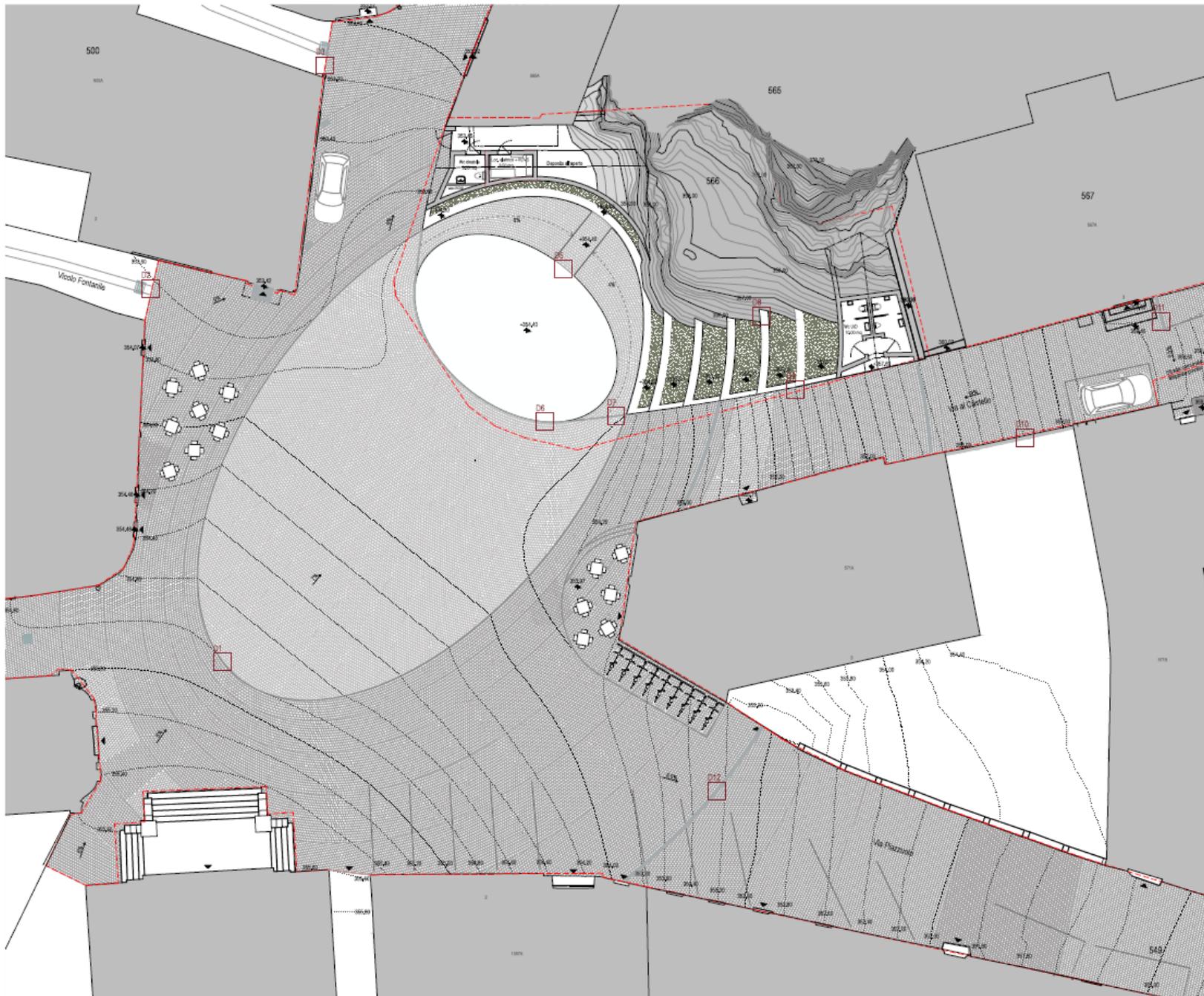
Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.

Le piante e i colori delle  
 piante sono da scegliere in  
 base al progetto e dovranno  
 essere approvati dal Comune  
 di Bologna.



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

**D01**

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 863 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/avanzale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

- Muratura in C.A.
- ▨ Muratura esistente
- ▧ Terreno
- ▩ Terreno di riporto
- ▤ Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- - - Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento

**celoria Architects**  
via delle Formaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Planimetria **1:200**  
Sinottica dettagli



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

**P01**

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uferlina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/solvanzale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- ▨ Terreno
- ▨ Terreno di riporto
- ▨ Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipolizzato
- - - - - Area intervento

**cecloria Architects**  
via delle Fornaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@cecloria.ch, www.cecloria.ch

Planimetria 1:500



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

P02

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

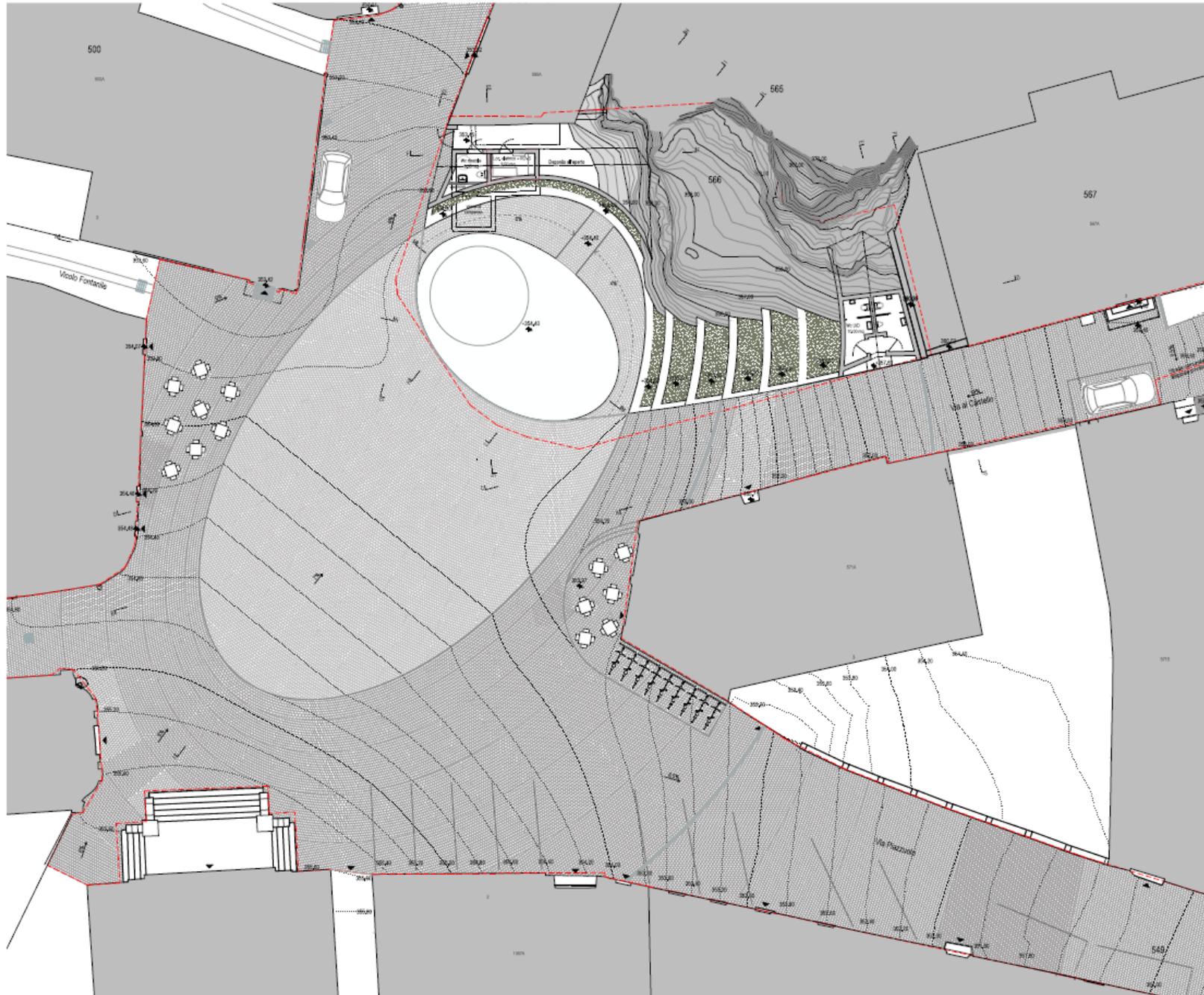
Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/devanze fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

-  Muratura in C.A.
-  Muratura esistente
-  Terreno
-  Terreno di riporto
-  Roccia
-  Roccia da demolire
-  Terreno sistemato
-  Terreno naturale
-  Roccia rilevata
-  Andamento roccia ipolizzata
-  Area intervento

celoria Architects  
via delle Formaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Planimetria 1:200



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

**A01**

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Ufentina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecuzione.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/sanzuale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- ▨ Terreno
- ▨ Terreno di riporto
- ▨ Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento

**celoria Architects**  
via delle Fornaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

**Planimetria Variante fontana** 1:200

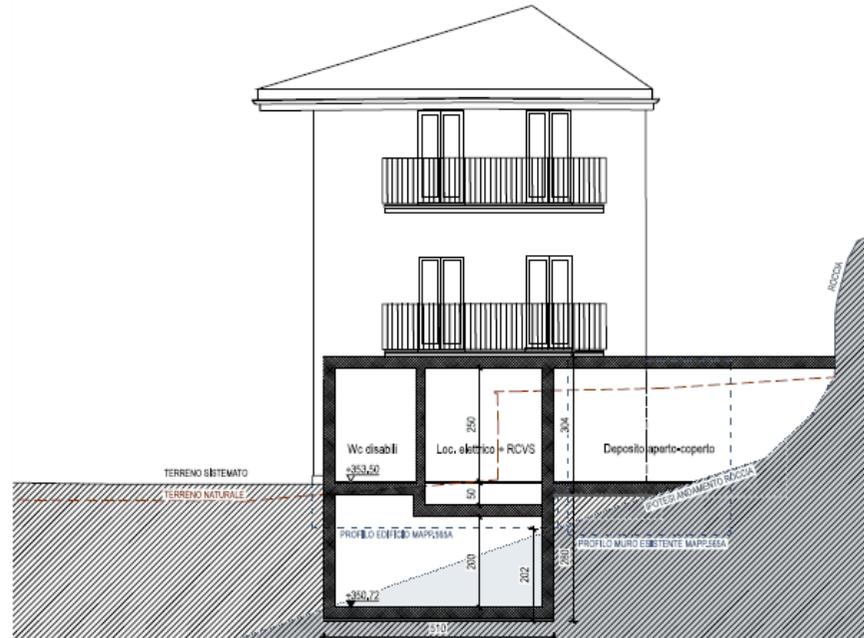
Planimetria finale dei posteggi:



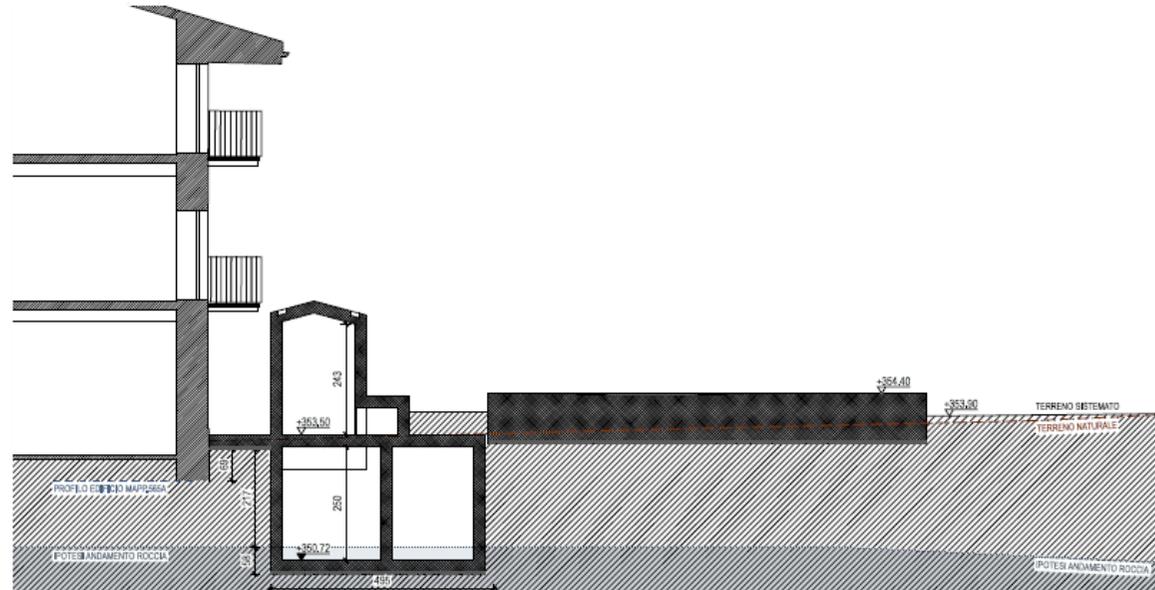




Sezione FF



Sezione GG



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

A02

mappali  
566 - 569 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Ulertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/sovrano/finestra finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- Terreno
- Terreno di riporto
- Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- Andamento roccia ipotizzato
- Area intervento

- - - Profilo mapp.565A

celoria Architects  
via della Formica 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Sezione FF  
Sezione GG  
Variante fontana

1:100



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

A03

mappi  
566 - 549 - 570  
424 - 863 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Ulerina 25  
6855 Stabio

Balema, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nel cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grazie.

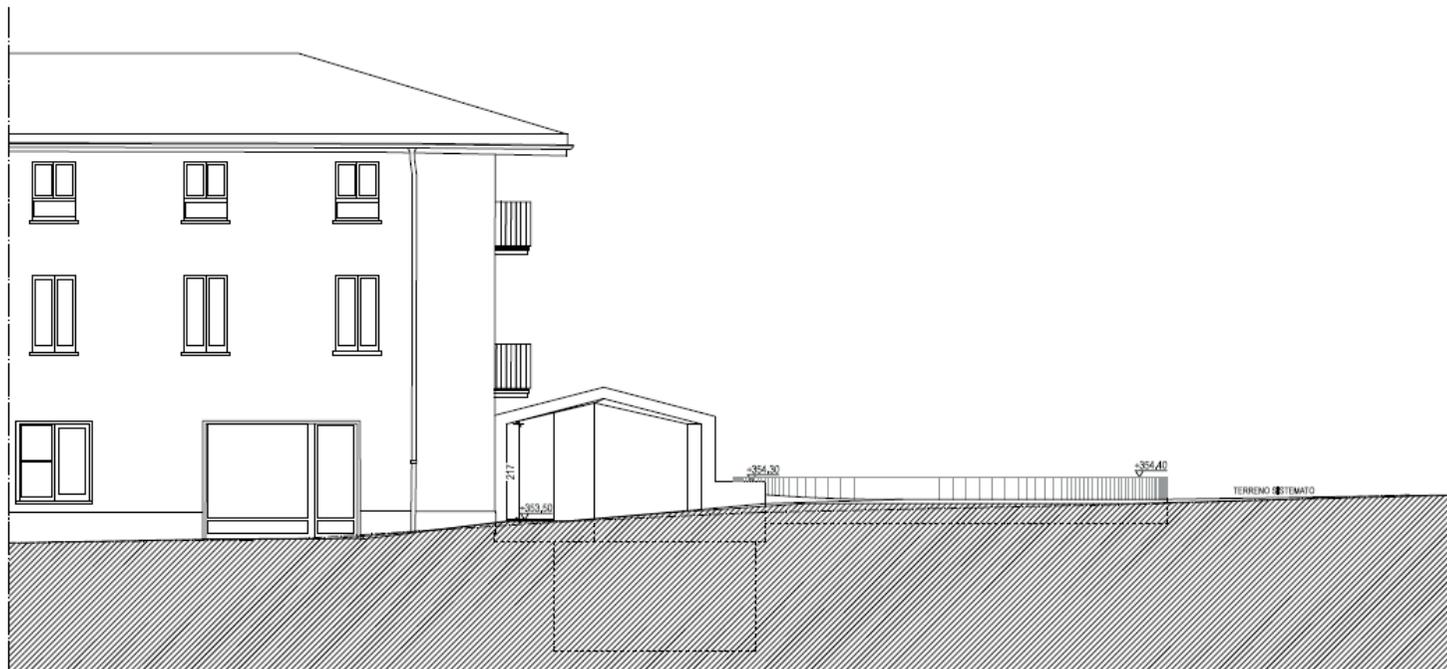
Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/avanzone fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

-  Murature in C.A.
-  Muratura esistente
-  Terreno
-  Terreno di riporto
-  Roccia
-  Roccia da demolire
-  Terreno sistemato
-  Terreno naturale
-  Roccia rilevata
-  Andamento roccia ipotizzata
-  Area intervento

celoria Architects  
via delle Formaci 8c, ch-6828 Balema  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Sezione OO 1:100  
Variante fontana





Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

**S03**

maggli  
566 - 549 - 570  
424 - 663 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Ufentina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/sovrastante fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

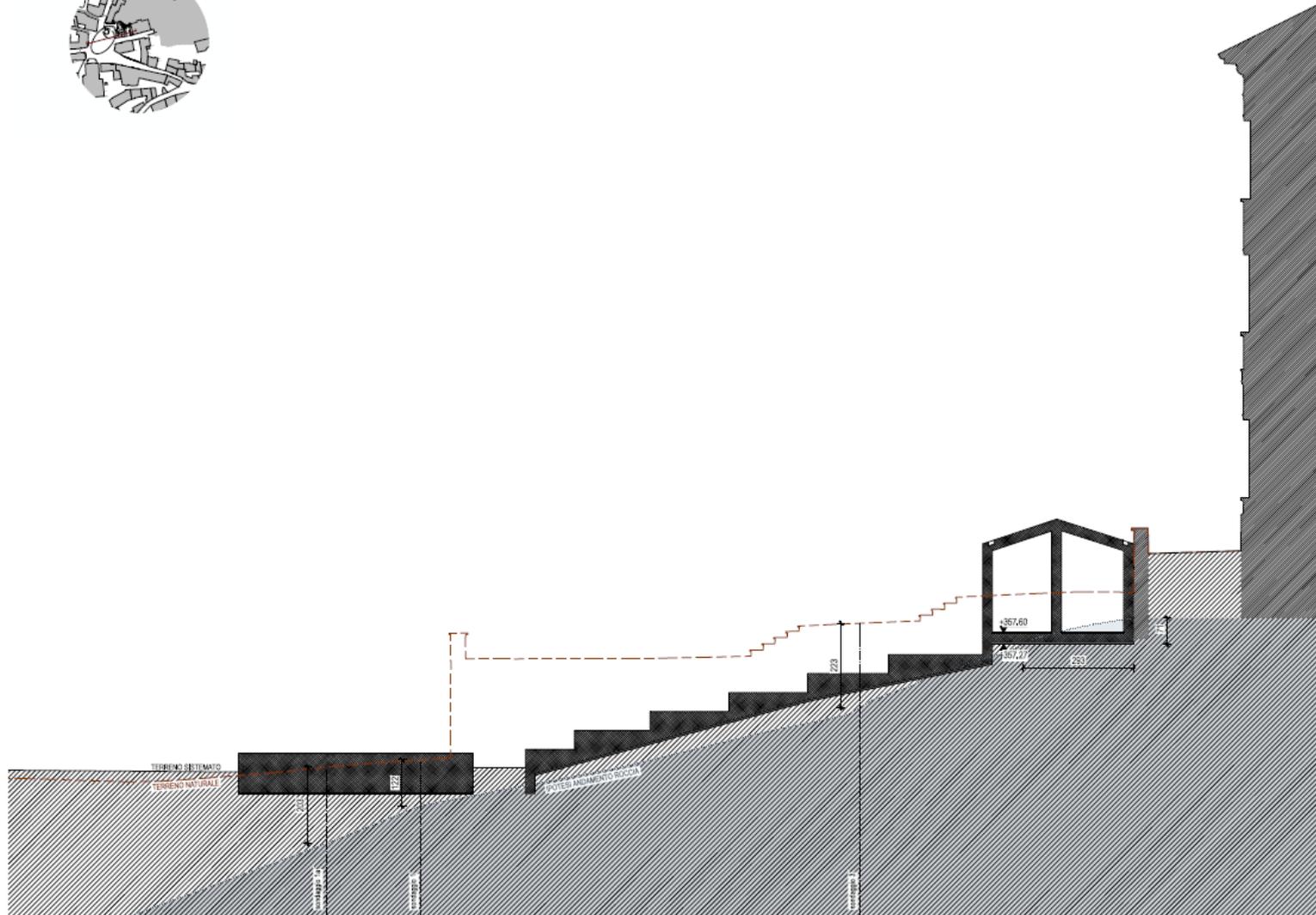
**Legenda**

- Muratura in C.A.
- ▨ Muratura esistente
- ▩ Terreno
- ▧ Terreno di riporto
- ▦ Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- Andamento roccia ipotizzato
- Area intervento

**celoria Architects**  
via delle Formiche 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Sezione DD

1:100





Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

S 04

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 863 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

#### PROGETTO DEFINITIVO

##### Raccomandazioni

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

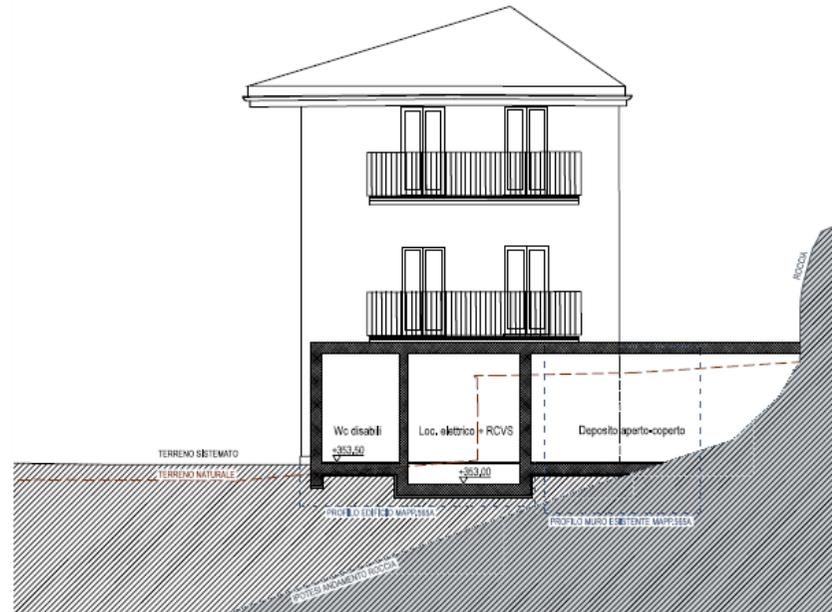
Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/svanzale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

##### Legenda

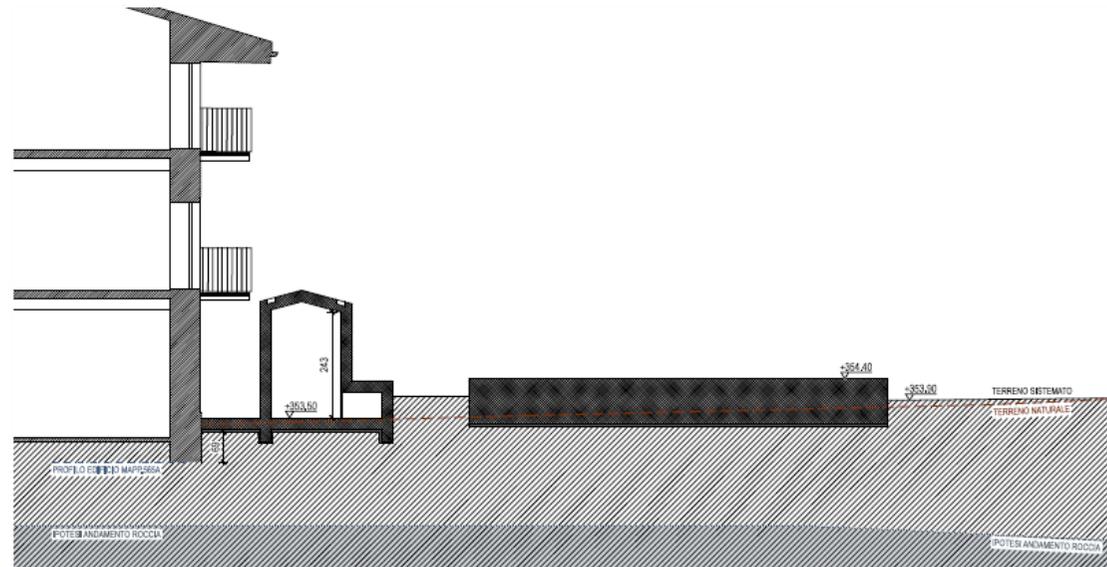
- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- Terreno
- Terreno di riporto
- Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento

cejoria Architects  
via delle Formaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@cejoria.ch, www.cejoria.ch

Sezione EE 1:100



Sezione FF



Sezione GG

Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

S05

mappali  
566 - 569 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 671 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

#### PROGETTO DEFINITIVO

#### Raccomandazioni

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecuzione.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/sovransola fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

#### Legenda

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- ▨ Terreno
- ▨ Terreno di riporto
- ▨ Roccia
- ▨ Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento

- - - Profilo mapp.565A

#### cejoria Architects

via della Formica 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@cejoria.ch, www.cejoria.ch

Sezione FF 1:100  
Sezione GG



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

S 06

mapelli  
956 - 549 - 570  
424 - 963 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

#### PROGETTO DEFINITIVO

##### Raccomandazioni

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

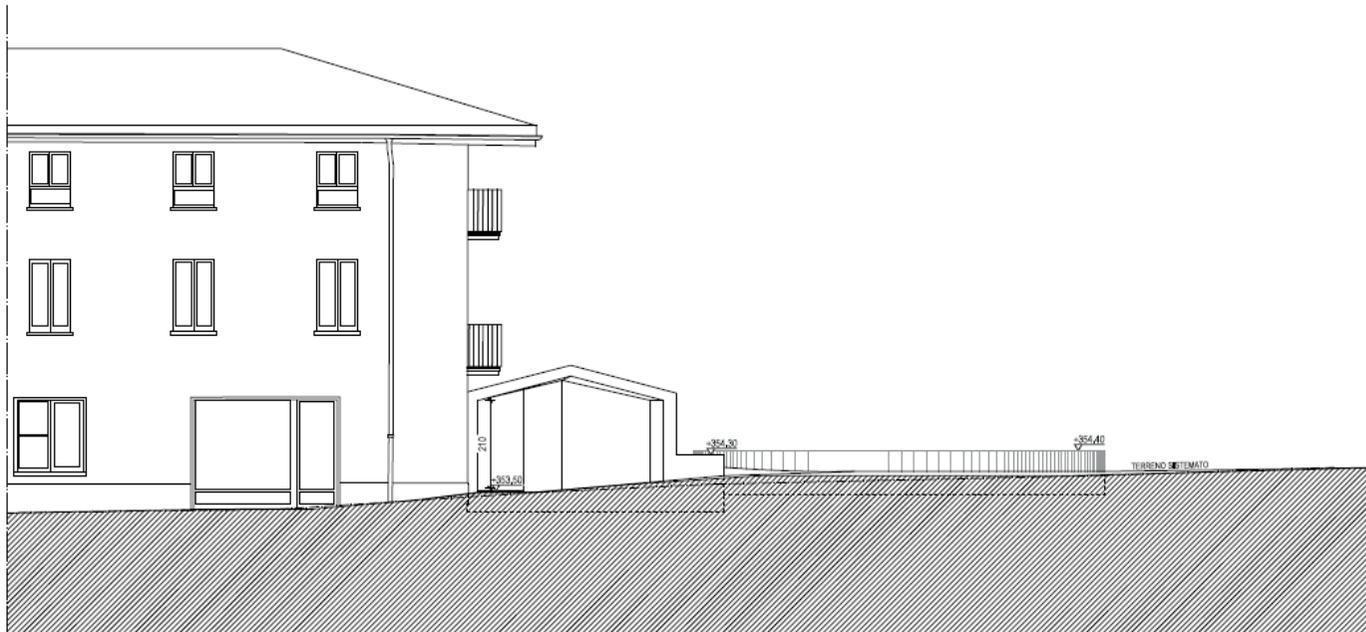
Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/servanzale fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

##### Legenda

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- Terreno
- Terreno di riporto
- Rocce
- Rocce da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Rocce rilevate
- Andamento roccia ipotizzata
- Area intervento

celoria Architects  
via delle Formiche 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Sezione OD 1:100



**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

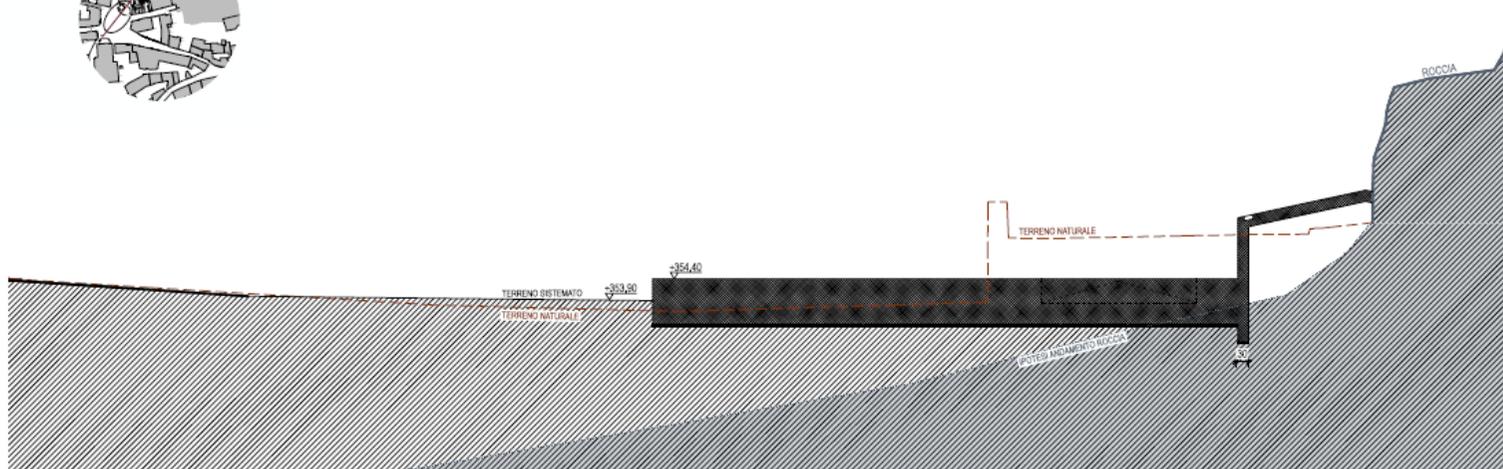
Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

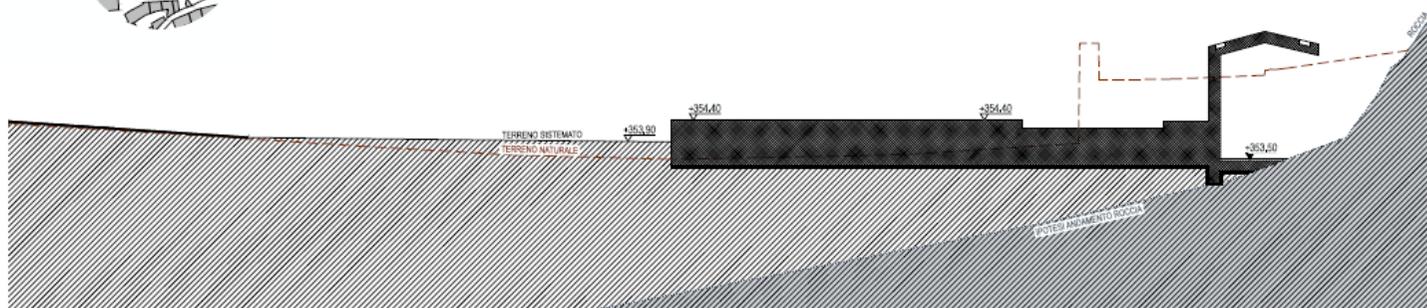
Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/scevanale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

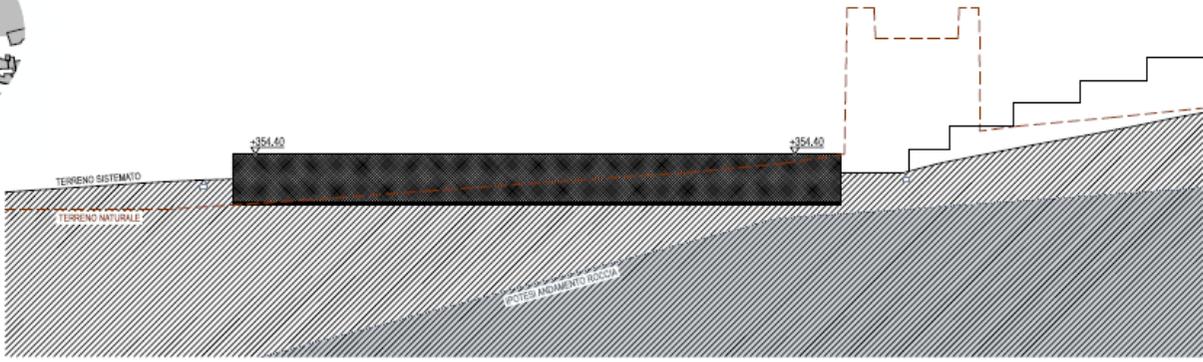
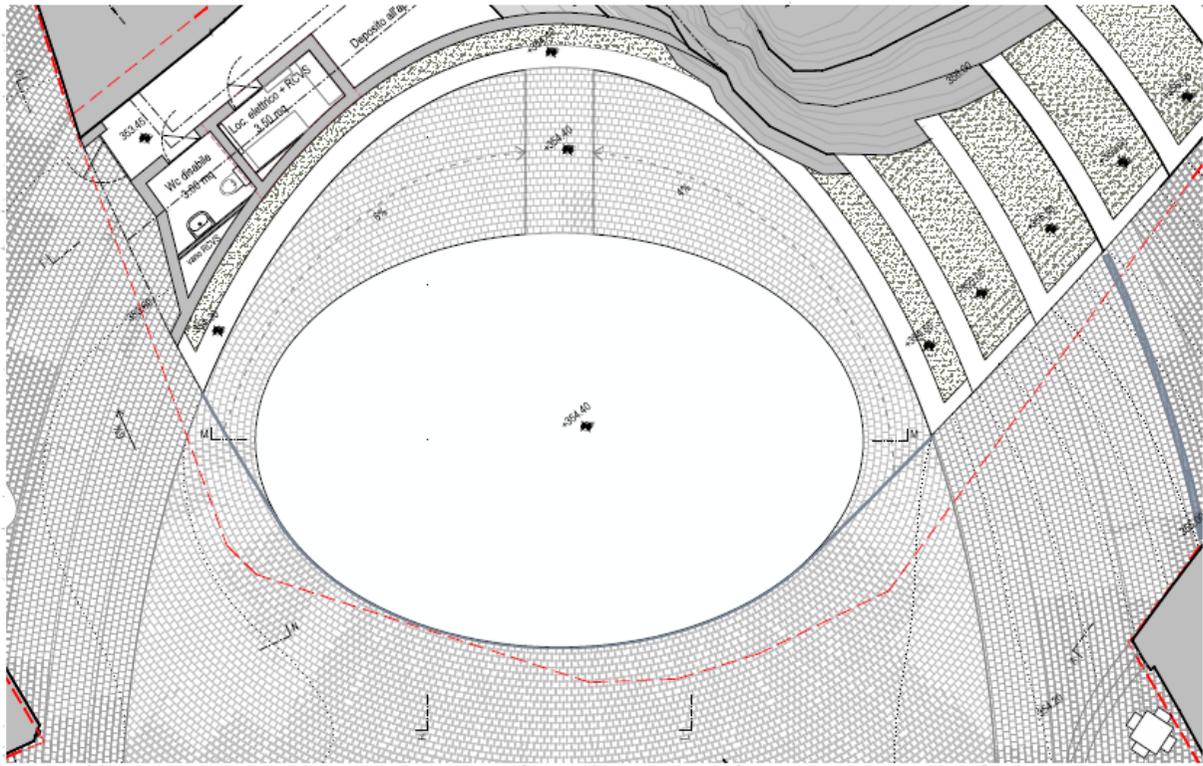
- Muratura in C.A.
- ▨ Muratura esistente
- ▧ Terreno
- ▩ Terreno di riporto
- ▤ Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- - - Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ⋯ Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento



Sezione II



Sezione HH



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

S 08

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 863 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Uffertina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

**PROGETTO DEFINITIVO**

**Raccomandazioni**

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecutore.

Le misure delle opere murarie s'intendono grezze.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/sovanzale finito al filo inferiore dell'architrave grezzo.

**Legenda**

- Muratura in C.A.
- Muratura esistente
- Terreno
- Terreno di riporto
- Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- Terreno naturale
- Roccia rilevata
- Andamento roccia ipotizzato
- Area intervento

**celoria Architects**  
via delle Fornaci 8c, ch-6826 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@celoria.ch, www.celoria.ch

Sezione MM 1:100



Piazza Maggiore  
comune di Stabio  
ch-6855

S 09

mappali  
566 - 549 - 570  
424 - 863 - 501  
461 - 571 - 1366

Proprietario del fondo ed Istante  
Municipio di Stabio  
via Ufentina 25  
6855 Stabio

Balerna, il 17 ottobre 2018

#### PROGETTO DEFINITIVO

#### Raccomandazioni

Tutte le operazioni svolte nell'ambito del cantiere saranno curate nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo il codice deontologico relativo alla propria disciplina.

Il professionista è responsabile del proprio operato in qualsiasi circostanza.

Sarà cura del professionista comunicare alla direzione dei lavori qualsiasi situazione che ostacoli la realizzazione di un'opera.

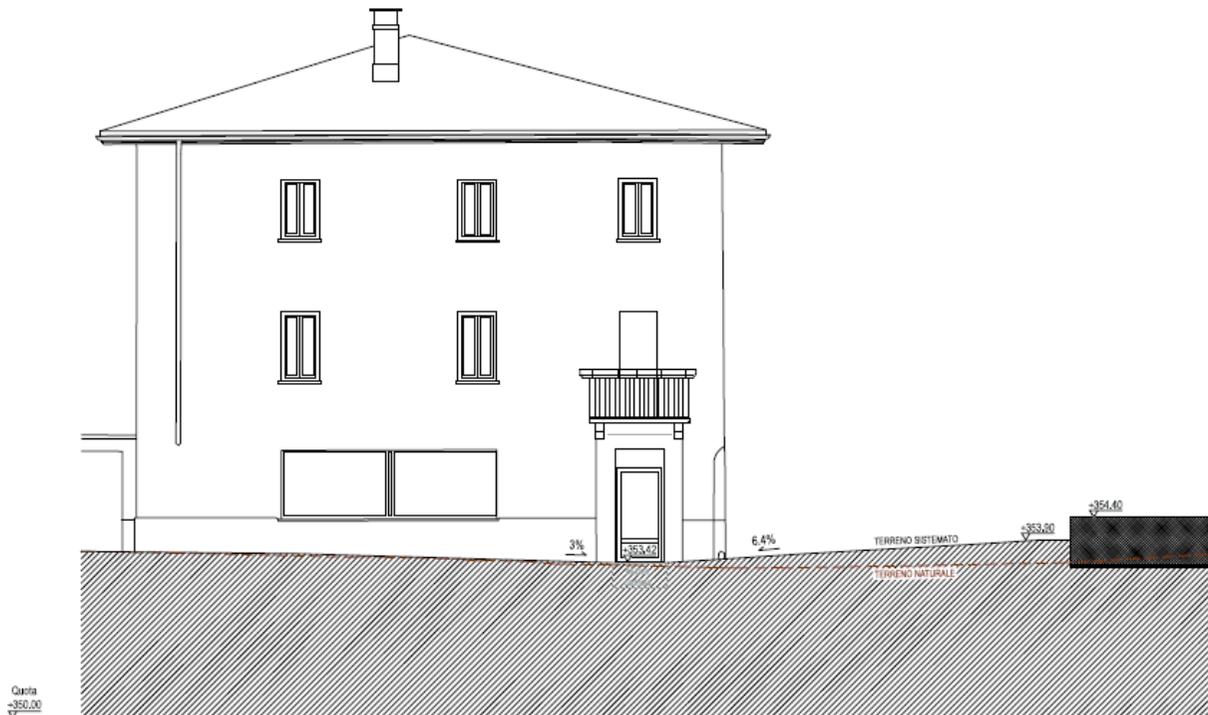
Tutte le misure e le quote devono essere verificate in cantiere sotto la piena responsabilità dell'esecuzione.

Le misure delle opere murarie s'intendono grazie.

Le altezze delle porte e delle finestre s'intendono dal filo superiore della soglia/solvanza fino al filo inferiore dell'architrave grezzo.

#### Legenda

- Muratura in C.A.
- ▨ Muratura esistente
- ▧ Terreno
- ▩ Terreno di riporto
- Roccia
- Roccia da demolire
- Terreno sistemato
- - - Terreno naturale
- Roccia rilevata
- ..... Andamento roccia ipotizzato
- - - Area intervento



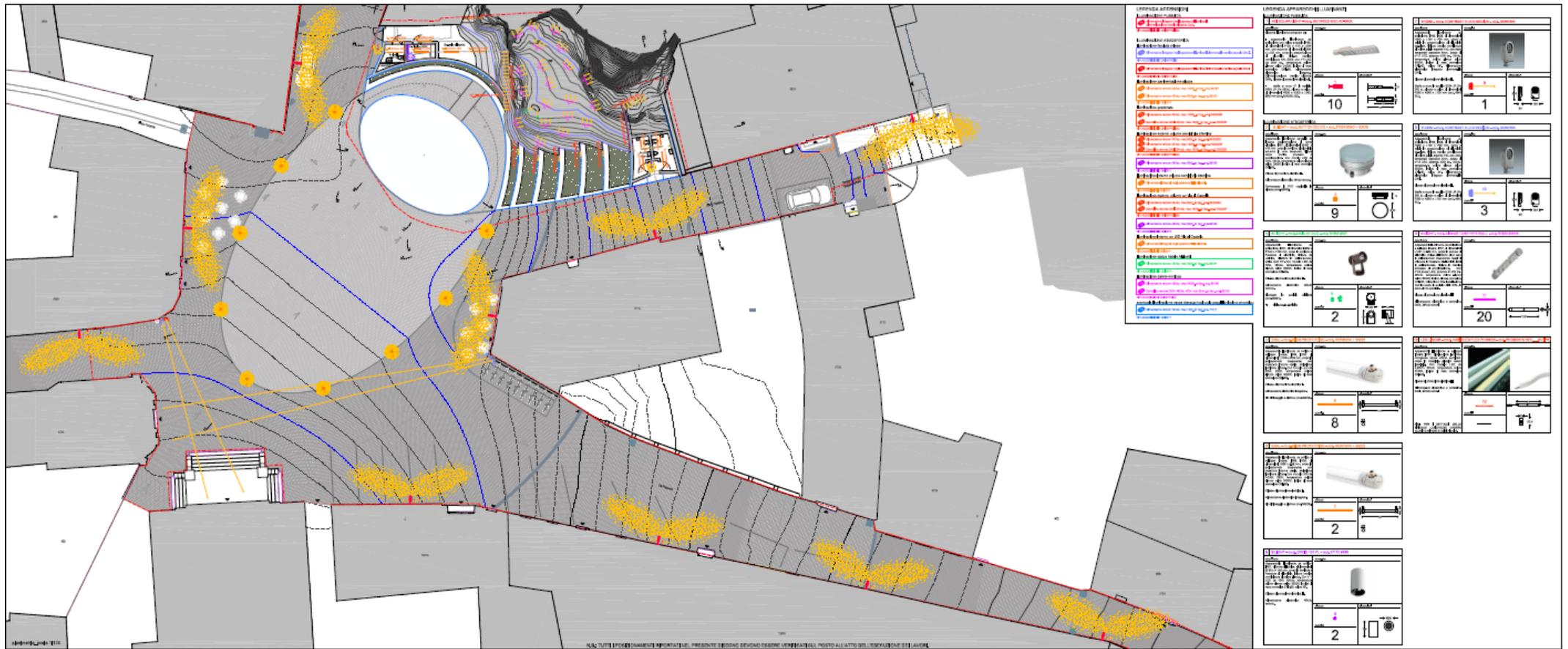
Quota  
-350,00

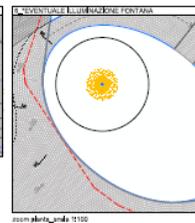
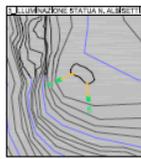
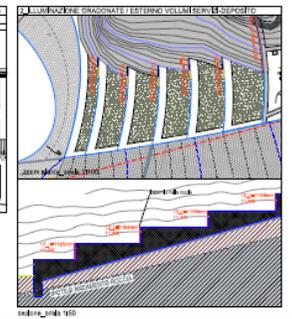
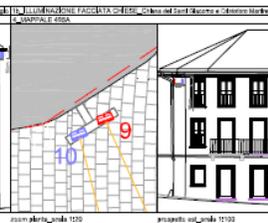
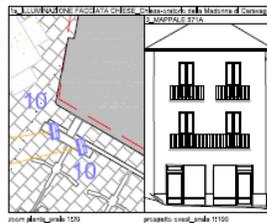
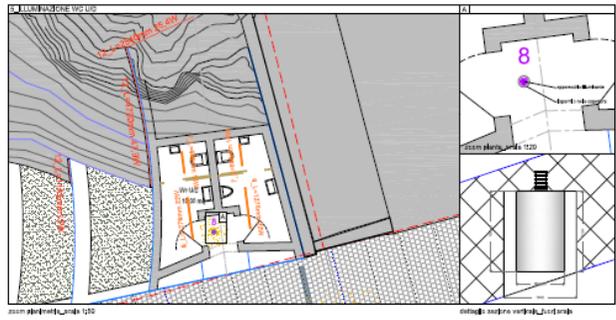
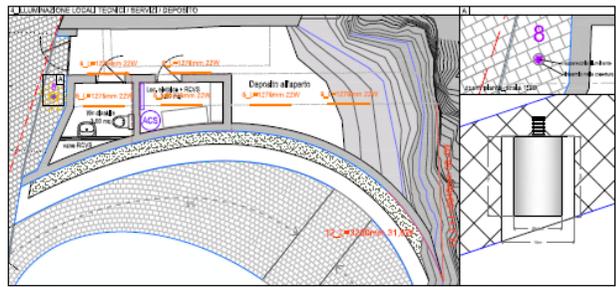
cejoria Architects  
via delle Fornaci 8c, ch-6828 Balerna  
t +41 91 682 43 88, f +41 91 682 43 90  
info@cejoria.ch, www.cejoria.ch

Sezione MM

1:100

Progetto illuminotecnico e illuminazione pubblica:





**LEGENDA APPARECCHI ILLUMINANTI**

<p><b>10</b> <b>LED LINEAR LIGHT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>	<p><b>1</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>
<p><b>9</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>	<p><b>3</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>
<p><b>2</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>	<p><b>20</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>
<p><b>8</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>	<p><b>1</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>
<p><b>2</b> <b>SPOT</b></p> <p>Descrizione: ...</p> <p>Sezione: ...</p>	





