

# **PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI STABIO PIANO PARTICOLAREGGIATO FALCETTE**

## **Introduzione alle norme di attuazione**

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

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

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

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

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

# **PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI STABIO PIANO PARTICOLAREGGIATO FALCETTE**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **CAPO I : NORME INTRODUTTIVE E GENERALI**

#### **Art. 1**

##### **Campo di applicazione**

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

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

#### **Art. 2**

##### **Componenti**

Il Piano particolareggiato Falcette si compone dei seguenti documenti:

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

### **CAPO II : PIANO DI UTILIZZAZIONE**

#### **Art. 3**

##### **Zona di risanamento**

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

<sup>2</sup> In questa zona sono ammessi riattamenti, ampliamenti e ricostruzioni degli edifici esistenti.

<sup>3</sup> Laddove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento le distanze minime sono:

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

<sup>4</sup> Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

---

<sup>1</sup> Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

**Art. 4**  
**Zona di nuova edificazione**

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

**Art. 5**  
**Zona delle Terme**

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

---

<sup>2</sup> Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

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

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

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

## **Art. 6** **Zona intensiva**

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

## **Art. 7** **Aree libere da costruzioni**

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

---

<sup>5</sup> Modificato dal Consiglio comunale nella seduta no. 10 E del 22.01.1996

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

<sup>5</sup> Il mappale 1363 deve essere integralmente mantenuto a parco.

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

### **CAPO III : PIANO VIARIO E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

#### **Art. 8**

##### **Zona per attrezzature pubbliche (AP)**

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

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

#### **Art. 9**

##### **Impianti per la mobilità**

<sup>1</sup> Il Piano viario comprende le seguenti componenti:

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

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

#### **Art. 10**

##### **Gradi di sensibilità al rumore**

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