



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 1. settembre 2023

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 1077 del 21 agosto 2023*

*Per esame alla Commissione delle Petizioni*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 26/2023**

Chiedente l'adozione della variante di Piano regolatore concernente la regolamentazione delle zone per scopi pubblici

---

**Onorevole signor Presidente,**  
**Onorevoli signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio municipale si intende chiedere l'adozione della variante di Piano regolatore relativa alla regolamentazione delle zone per scopi pubblici.

## **1. Introduzione**

### Premessa

Il Piano regolatore di Stabio è stato approvato dal Consiglio di Stato con ris. n. 2120 del 7 maggio 2002 e successive ris. di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR. Negli anni successivi sono state avviate ulteriori procedure pianificatorie, fra cui si segnalano la variante di PR approvata con ris. n. 5679 dell'11 novembre 2009, relativa alle zone AP-EP e la variante di PR approvata con ris. n. 2268 del 25 maggio 2016, relativa a una serie di modifiche alle NAPR del Comune di Stabio. A proposito di un articolo, il 43, il CdS ha statuito che occorresse promuovere una variante con procedura ordinaria per definire in dettaglio i parametri e le destinazioni di tutte le zone AP-EP delimitate dal PR (pto. 5.1.27, pag. 23 della ris. citata). Questo aspetto è richiesto anche dall'art. 30 RLST.

Dunque la presente variante di PR riveste una certa importanza e urgenza e risponde a un obbligo di legge. Si evidenzia anche che la presente variante di PR non nasce dall'esigenza né dalla volontà di modificare le previsioni del PR in vigore, bensì di precisarne le norme laddove carenti; ciò significa che l'estensione e la destinazione principale delle zone AP-EP già previste dal PR in vigore non sono di principio oggetto di verifica in questa sede, salvo dove espressamente indicato nel presente documento.

### Obiettivi

L'obiettivo della presente variante di PR è quello di rispondere alla richiesta formulata dal CdS nell'ambito della decisione sopraccitata, nonché all'obbligo dato dal Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (art. 30 cpv. 1-2), di precisare la destinazione e lo scopo, nonché i parametri edificatori (in particolare altezze, distanze, indici di occupazione, di sfruttamento o di edificabilità) e il grado di sensibilità al rumore di ogni zona.

Nel definire questi vincoli, la presente variante di PR dovrà consentire il mantenimento e il potenziamento delle infrastrutture esistenti e previste in modo coerente alla crescita della popolazione e alla dinamica di sviluppo del Comune, andando a costituire un tassello della visione strategica promossa dal Masterplan.

### Forma e procedura

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed il relativo Regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST, come richiesto dalla risoluzione sopraccitata (pto. 7.2.1, pag. 37 della ris. n. 2268 del 25 maggio 2016). Dal momento che l'adeguamento alla LST è ancora in corso, la presente variante di PR è stata elaborata in modo da inserirsi nel palinsesto del PR in vigore, che è ancora in formato Lalpt. Tuttavia, la nuova formulazione dell'articolo normativo delle zone per scopi pubblici e la stessa definizione delle zone AP-EP come "zone per scopi pubblici", sono predisposti in modo da essere già compatibili con gli atti di PR in formato LST (art. 20 LST). La variante di PR è aggiornata e affinata tenendo in considerazione l'Esame preliminare cantonale del 7 febbraio 2019 e le osservazioni degli interessati pervenute durante la fase di informazione pubblica promossa dal Municipio (4 giugno - 3 luglio 2021).

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale dev'essere adottata dal Consiglio comunale, secondo quanto pubblicato sul portale cantonale di pubblicazione (<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08tfen090100000&idPubblicazione=1>).

## **2. Sintesi della variante di PR**

Il Municipio di Stabio ha promosso la presente variante di PR (con procedura ordinaria) per rispondere alla richiesta del CdS e all'obbligo di legge di fissare le destinazioni, i parametri e i gradi di sensibilità al rumore delle zone per scopi pubblici.

In conformità all'art. 30 cpv. 1 e 2 RLST, pertanto la presente variante di PR:

- verifica l'attualità delle destinazioni delle zone per scopi pubblici, e se necessario, le modifica/aggiorna/completa;
- determina i parametri edilizi, "in particolare altezze, distanze, indici di occupazione, di sfruttamento o di edificabilità" e dove opportuno l'area verde minima;
- verifica i gradi di sensibilità al rumore vigenti;
- verifica e modifica i piani grafici di PR, dove necessario.

L'area oggetto d'analisi corrisponde pertanto a tutte le zone per scopi pubblici (definite dal PR in vigore come zone AP-EP), tenendo conto anche la variante di PR in formazione relativa all'inserimento della nuova zona Centro giovani, rispettivamente la variante di PR, approvata dal CdS il 21 settembre 2022, relativa all'inserimento del nuovo serbatoio in località Bellacima.

La presente variante di PR comporterà quindi le seguenti modifiche del PR in vigore:

- Norme: riformulazione completa dell'art. 43 NAPR con l'inserimento dei parametri e delle altre norme necessarie per ogni zona per scopi pubblici; i contenuti di questa norma, così come quelli delle altre norme di PR, verranno ripresi nel nuovo regolamento edilizio elaborato secondo la LST.
- Piani settoriali: la presente variante di PR di principio non comporta modifiche ai piani. Essa si limita a completare le norme come richiesto dal CdS. Le uniche modifiche al piano delle AP-EP in vigore sono quelle relative all'introduzione della nuova zona "Centro educativo e centro diurno" e alla riduzione della zona "Casa anziani". Si tiene anche conto della zona introdotta con un'ulteriore variante di PR, promossa secondo la procedura semplificata, per l'inserimento della nuova zona serbatoio Bellacima e della possibilità che la zona 1.10 Area di svago venga ridotta per l'inserimento della nuova zona Centro giovani nell'ambito della variante separata *ad hoc*.

Dal profilo formale, la variante di PR deve essere allestita in modo da potersi inserire nel palinsesto del PR in vigore, ma da risultare già compatibile al nuovo PR in formazione in formato LST.

### 3. PR in vigore

La norma in vigore relativa alle zone AP-EP è la seguente:

**Art. 43.  
Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico indica i fondi vincolati a favore del Comune e di altri Enti pubblici.

<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.

<sup>3</sup> La destinazione presumibile dei fondi è indicata nel piano. Dove non sono indicate specifiche condizioni edificatorie si applicano per analogia le disposizioni della zona edificabile adiacente più favorevole. Deroghe alle altezze massime possono essere concesse quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità delle costruzioni, delle attrezzature o degli impianti.

<sup>4</sup> Il GdS assegnato è pari a II.

Il Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico riporta l'estensione e la numerazione di queste zone.

La ris. n. 2268 del 25 maggio 2016 ha retrocesso gli atti al Comune affinché provveda a delineare i parametri e le destinazioni di tutte le zone AP-EP delimitate nel Piano.

#### **4. Masterplan comunale**

Il Comune di Stabio si è dotato nella passata legislatura del Masterplan comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni e indirizzi della pianificazione futura.

La sua base legale si trova nell'art. 18 della LST. L'art. 18 LST recita (sottolineatura nostra):

1. *I Comuni adottano un piano regolatore.*
2. *Essi possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettano visioni ed indirizzi della pianificazione futura.*
3. *I Comuni uniformano il piano regolatore alla pianificazione d'ordine superiore e lo coordinano con i piani regolatori dei Comuni vicini.*
4. *Più Comuni possono adottare un piano regolatore intercomunale.*

La presente variante di PR, così come altre varianti di PR in corso e che potranno seguire, si configura come un tassello dell'attuazione della strategia di sviluppo territoriale, in parte individuata dal Masterplan.

Il Masterplan non tratta nel dettaglio tutte le zone per scopi pubblici, ma in generale indica:

- la necessità di uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato sulle potenzialità del Comune, anche attraverso nuovi spazi pubblici primari;
- l'importanza degli spazi pubblici, costruiti e liberi, nel determinare la qualità urbana e di vita.

La presente variante è quindi in linea con questi obiettivi.

#### **5. Valutazioni effettuate**

Come detto, la necessità di determinare i parametri edificatori delle zone per scopi pubblici deriva da un obbligo di legge. In certe situazioni, e per quanto riguarda gli indici di sfruttamento (i.s.) o di edificabilità (i.e.), tale necessità risulta di non semplice attuazione. In primis, perché in alcuni casi mancano le valutazioni sulle esigenze future da parte degli stessi enti gestori/proprietari di tali zone (a cui il Comune non può sostituirsi). Secondariamente, perché dovrebbe essere lo stesso interesse pubblico a governare lo sviluppo edilizio di queste zone, dal momento che le risorse finanziarie e le esigenze legate a questo sviluppo appartengono alla collettività. Per la tutela dei confinanti, potrebbe infatti bastare l'indicazione delle distanze da confine minime e delle altezze massime.

Tuttavia, in attesa che la legge cantonale venga precisata, occorre rispondere all'obbligo di legge citato, indicando anche i.s o i.e e i.o.

Nel merito, la scelta della regolamentazione delle zone per scopi pubblici proposta dalla presente variante di PR si basa, come detto, sull'analisi alla scala comunale effettuata nell'ambito del Masterplan comunale e sull'analisi di dettaglio effettuata per le singole infrastrutture.

Si tratta da una parte di garantire alla collettività gli spazi adeguati alle sue esigenze presenti e prevedibili nell'arco di 10-15 anni, senza pertanto imporre vincoli eccessivamente restrittivi che potrebbero determinare delle carenze di spazi o dei problemi a inserire determinate attività non previste dal PR; dall'altra parte, si tratta di fornire ai privati e in particolare ai vicini le informazioni sufficienti a valutare l'impatto che le costruzioni pubbliche potrebbero avere verso il proprio fondo, e a considerarlo sostenibile.

Come già detto, per i privati confinanti, ossia per i mappali circostanti, i parametri particolarmente importanti per definire la situazione del nuovo edificio pubblico in rapporto alle zone confinanti sono la distanza da confine e l'altezza massima.

Altra cosa sono i restanti parametri, ovvero l'indice di sfruttamento o di edificabilità e di occupazione; per gli edifici pubblici, di interesse per la collettività, questi indici saranno fissati principalmente in modo da garantire l'utilizzo razionale dello spazio pubblico e soddisfare le esigenze attuali e future della collettività.

In concreto, per la verifica delle destinazioni e per la definizione dei parametri edificatori si è proceduto come segue:

- sopralluogo, per verificare la situazione e le dimensioni attuali degli stabili e l'inserimento urbanistico;
- valutazione delle esigenze attuali e prevedibili in termini di funzioni e di spazi;
- richiesta agli altri enti/gestori di infrastrutture di interesse pubblico di eventuali esigenze per i prossimi 15 anni;
- analisi dei parametri delle altre zone di PR nelle vicinanze delle singole zone per scopi pubblici;
- definizione delle destinazioni d'uso, dei parametri edificatori, del grado di sensibilità al rumore e di eventuali altre norme, tenendo conto dei dati raccolti.

In base alle valutazioni effettuate, la presente variante di PR:

- definisce alcune norme di carattere generale, tenendo conto la prassi e le necessità comuni alla maggior parte delle zone per scopi pubblici;

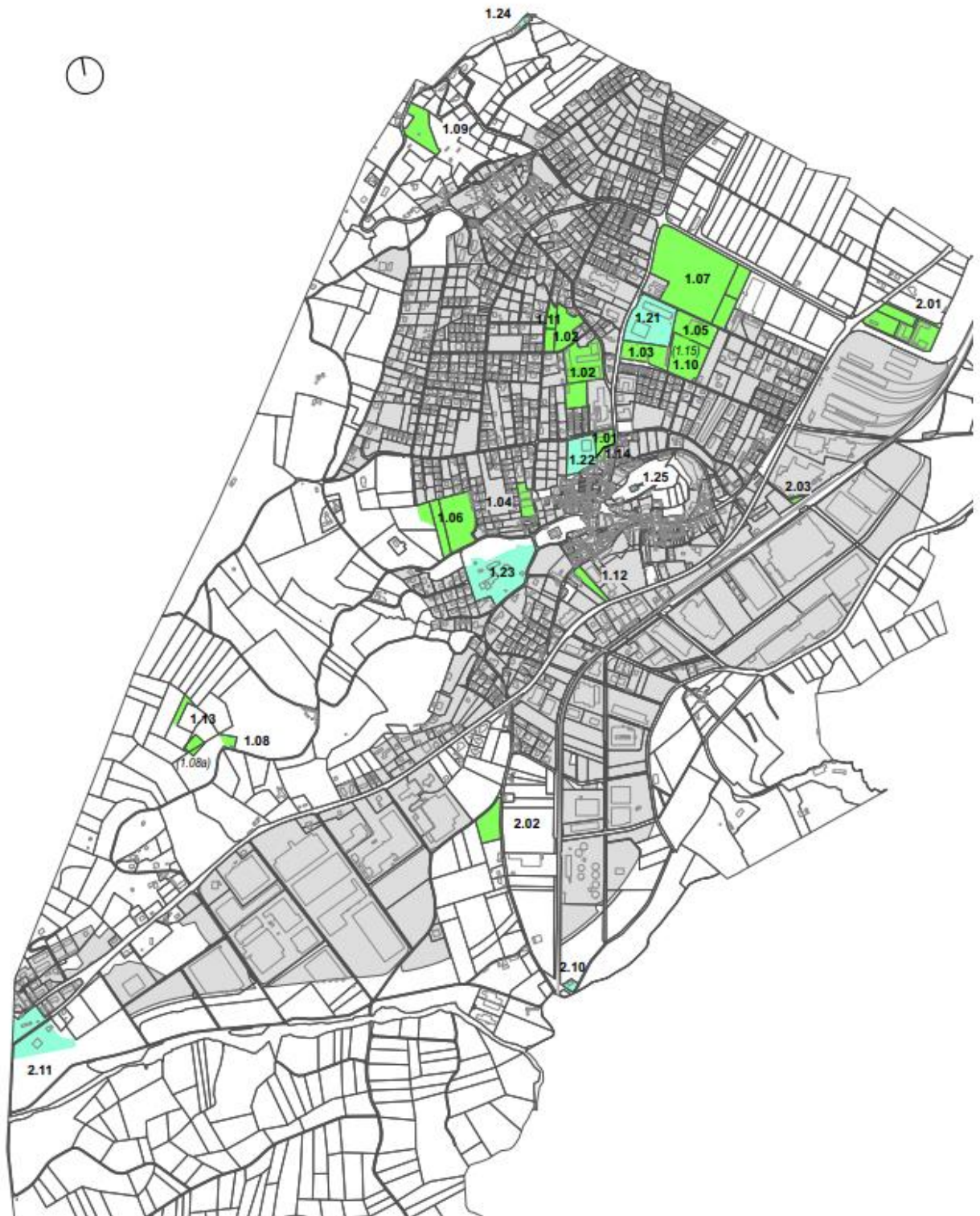
- conferma, precisa o amplia le destinazioni d'uso in vigore;
- introduce esempi di funzioni ammesse, dove opportuno, per avere maggiore chiarezza sulle attività che sarà possibile inserire;
- definisce gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e nuovi (manutenzione; ampliamento; ...);
  
- definisce i parametri edificatori, fatta eccezione per le zone in cui non si ritiene possibile e opportuno fissare tali parametri, come illustrato di seguito (beni culturali;...);
- definisce il GdS per ogni zona;
- aggiorna i piani grafici di PR solo dove necessario.

Questi contenuti diventano gli elementi vincolanti da inserire negli atti di PR.

In allegato al presente messaggio municipale sono riportate nel dettaglio le valutazioni effettuate per ogni zona per scopi pubblici. Tali valutazioni costituiscono le motivazioni e le basi conoscitive che hanno portato alla definizione delle destinazioni, dei parametri, del GdS e di eventuali altre norme per ogni zona.

Alla pagina seguente è riportato a titolo indicativo il Piano con la localizzazione delle zone per scopi pubblici, per la maggior parte già in vigore, le cui norme e parametri sono oggetto della presente variante di PR.

Figura 1 - Piano con la localizzazione delle zone per scopi pubblici oggetto della presente variante di PR





## 6. Variante di PR

### Norme di PR

Con la presente variante di PR l'art. 43 NAPR in vigore viene stralciato e sostituito da due nuovi elaborati già con la forma e i contenuti indicati dalle linee guida cantonali sul Regolamento edilizio (DT, dicembre 2014). Le parti con sfondo grigio sono quelle di cui le linee guida del DT raccomandano in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti.

Per l'adozione dei nuovi artt. 43a e 43b e dell'art. 44 delle NAPR fa stato quanto indicato sul portale cantonale (link <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DM.Z.test&idOggettoVariante=ch08tfen090100000&idPubblicazione=1>).

#### *Art. 43 a) Zona per scopi pubblici - disposizioni generali*

1. *La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.*
2. *Le presenti disposizioni generali valgono per tutte le zone per scopi pubblici, salvo ove diversamente previsto dalle disposizioni particolari delle singole zone.*
3. *Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento dei compiti pubblici previsti nelle rispettive zone di PR.*
4. *Sono pure ammesse piccole costruzioni complementari di servizio alle singole zone, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, contenitori per la raccolta dei rifiuti esterni o interrati, spogliatoi, depositi/magazzini, servizi igienici, ecc.*

*In assenza dei parametri edificatori di zona, per queste costruzioni complementari valgono i seguenti parametri edificatori:*

- *indice di edificabilità: 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*
  - *indice di occupazione: 10%*
  - *altezza massima: 4.50 m*
  - *distanza da confine: a confine, se senza aperture e per una lunghezza massima di 6.00 ml; oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.*
5. *Sono consentiti elementi di arredo esterno come tettoie per biciclette, posteggi di pertinenza dell'infrastruttura per scopi pubblici, arredo urbano, arredo verde e alberature, elementi e campi di*

gioco ove funzionali allo scopo della zona, gradonate, ecc.. Questo tipo di elementi non sono computati nei parametri edificatori.

6. In generale, sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione
- ampliamento
- trasformazione e/o cambiamento di destinazione
- riattamento
- restauro
- manutenzione
- demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di trasformazione, riattamento e manutenzione sono possibili anche, singolarmente o cumulativamente, sugli edifici esistenti conformi alla zona che non rispettano l'altezza massima e/o la distanza da confine.

7. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

8. Per i beni culturali esistenti e in proposta, sono ammessi solo i seguenti interventi, a condizione che siano rispettati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC):

- manutenzione
- restauro
- piccole modifiche necessarie allo scopo della zona

Sui beni culturali possono essere ammesse deroghe ai parametri di zona.

9. Per i corpi tecnici (vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrini degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.) può essere concesso un supplemento d'altezza, approvato dall'Ufficio cantonale della polizia del fuoco, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali. I corpi tecnici devono essere correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si deve porre in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

10. I volumi interrati non sono computati nell'indice di sfruttamento o di edificabilità di zona.

11. Gli interventi dovranno inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto ai volumi esistenti ed all'intorno; inoltre il progetto deve prevedere un concetto coerente di spazi liberi e spazi costruiti.

Art. 43 b) Zona per scopi pubblici - disposizioni particolari

1. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

1.01	Casa comunale	GdS II
1.02	Scuole elementari	GdS II
1.03	Cimitero	GdS II
1.04	Scuola per l'infanzia via Arca	GdS II
1.05	Scuola per l'infanzia via G. Perucchi	GdS II
1.06	Area di svago Bruciata	GdS II; GdS III ammesso fino a realizzazione campo di calcio presso il Nuovo centro sportivo 1.07
1.07	Nuovo centro sportivo	GdS III
1.08	Serbatoio acqua potabile Bellacima	GdS III
1.08a	Serbatoio acqua potabile località Bellacima	GdS III
1.09	Serbatoio acqua potabile Dogana S. Pietro	GdS III
1.10	Area di svago via Cava	GdS II
1.11	Area di svago via Arca	GdS II
1.12	Area di svago Ex Meotti	GdS II
1.13	Serbatoio acqua potabile Monte Asturo	GdS III
1.14	Centro educativo e centro diurno	GdS II
1.15	Centro giovani <sup>1</sup>	
1.21	Scuola media	GdS II
1.22	Casa per anziani	GdS II
1.23	Centro psico-educativo	GdS II
1.24	Dogana Cantinetta	GdS III
1.25	Chiesa della Madonna del Castello	GdS II
2.01	Magazzini comunali e ecocentro	GdS III
2.02	Pozzo di captazione Zerbone	GdS III
2.03	Camera di ritenzione in località Stazione	GdS III

---

<sup>1</sup> Zona ripresa a titolo indicativo dalla variante di PR in corso relativa al Centro giovani, che verrà integrata al momento che sarà consolidata.

2.10 Chiesa di S. Margherita GdS II

2.11 Nuova dogana commerciale  
del Gaggiolo GdS III

2. Le zone elencate alle cifre 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25 e 2.10, 2.11 si riferiscono a zone d'interesse pubblico vincolate a favore di altri enti o privati.
3. I fondi inseriti nelle altre zone sono soggetti ad espropriazione laddove non sono già di proprietà comunale al momento dell'entrata in vigore del PR.
4. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:

#### 1.01 Casa comunale

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.8
- indice di occupazione: 40%
- altezza massima: 9.00 m
- distanza da confine: 3.00 m

#### 1.02 Scuole elementari

Oltre alle funzioni strettamente connesse alle scuole elementari, sono ammesse altre funzioni educative e culturali (ad esempio lo Scoiattolo, la biblioteca, spazi culturali, ...) compatibili con le scuole elementari.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.7
- indice di occupazione: 50%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine edifici esistenti tutelati: distanza attuale
- distanza da confine altri edifici: 4.00 m

Per quanto riguarda gli edifici tutelati ed il perimetro di rispetto, si richiamano le disposizioni della LBC e gli articoli di merito delle presenti norme.

#### 1.03 Cimitero

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.). Per quanto riguarda gli edifici tutelati, si richiamano le disposizioni della LBC e l'articolo di merito delle presenti norme.

#### 1.04 Scuola per l'infanzia via Arca

Oltre alle funzioni strettamente connesse alle scuole per l'infanzia, sono ammesse altre funzioni educative e culturali (ad esempio spazi per laboratori, spazi culturali, ...) compatibili con le scuole per l'infanzia.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.5
- indice di occupazione: 50%
- altezza massima: 9.00 m
- distanza da confine: 3.00 m

#### 1.05 Scuola per l'infanzia via G. Perucchi

Oltre alle funzioni strettamente connesse alle scuole per l'infanzia, sono ammesse altre funzioni educative e culturali (ad esempio spazi per laboratori, spazi culturali, ...) compatibili con le scuole per l'infanzia.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.7
- indice di occupazione: 50%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 4.00 m

#### 1.06 Area di svago Bruciata

La sistemazione del suolo deve essere prevalentemente a verde. Oltre alle funzioni strettamente connesse all'area di svago, sono ammesse altre attività ludico-sportive non competitive (campi da gioco; costruzioni di supporto alle attività sportive come spogliatoi e magazzini; ...) e dog park. Le attività sportive competitive potranno avere luogo sino alla realizzazione del Nuovo centro sportivo (zona 1.07).

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai parametri edilizi di cui all'art. 43 a) cpv. 4 per le costruzioni complementari.

#### 1.07 Nuovo centro sportivo

Oltre alle funzioni strettamente connesse al centro sportivo (campi sportivi, palestre, pump track,...), sono ammesse funzioni ricreative e culturali (ad esempio sala polivalente; sala musica;...).

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 20%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 4.00 m

### 1.08 Serbatoio acqua potabile Bellacima

Sono ammessi solo gli interventi necessari a garantire il funzionamento dell'impianto del serbatoio.

#### 1.08a Serbatoio acqua potabile località Bellacima

È permessa l'installazione di un serbatoio d'acqua potabile che deve rispettare i seguenti parametri edificatori (per la zona AP):

- volume max (fuori terra): 4'000 m<sup>3</sup>
- indice di occupazione max: 45%
- quota max: 443.00 mslm
- distanza da confine: fino a confine

### 1.09 Serbatoio acqua potabile Dogana S. Pietro

Sono ammessi solo gli interventi necessari a garantire il funzionamento dell'impianto del serbatoio.

### 1.10 Area di svago via Cava

La sistemazione del suolo deve essere prevalentemente a verde. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai parametri edilizi di cui all'art. 43 a) cpv. 4 per le costruzioni complementari.

### 1.11 Area di svago via Arca

La sistemazione del suolo deve essere prevalentemente a verde. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai parametri edilizi di cui all'art. 43 a) cpv. 4 per le costruzioni complementari.

### 1.12 Area di svago Ex Meotti

Oltre alle funzioni strettamente connesse all'area di svago, sono ammesse le infrastrutture necessarie al percorso ciclabile cantonale.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai parametri edilizi di cui all'art. 43 a) cpv. 4 per le costruzioni complementari. L'affresco esistente deve essere mantenuto.

### 1.13 Serbatoio acqua potabile Monte Asturo

Sono ammessi solo gli interventi necessari a garantire il funzionamento dell'impianto del serbatoio.

### 1.14 Centro educativo e centro diurno

Sono ammessi l'asilo nido, il centro diurno ed altre destinazioni educative e culturali. Si richiamano le Norme di attuazione del Piano Particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro applicabili a questo sedime.

## 1.15 Centro giovani<sup>2</sup>

### 1.21 Scuola media

Oltre alle funzioni strettamente connesse alle scuole medie, sono ammesse altre funzioni educative e culturali compatibili con le scuole medie.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.9
- indice di occupazione: 40%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 4.00 m

### 1.22 Casa per anziani

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento: 0.6
- indice di occupazione: 40%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 4.00 m

### 1.23 Centro psico-educativo

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 20%
- altezza massima: 13.00 m, quando la pendenza media del terreno supera il 30%, è ammesso un supplemento di altezza di 2 m
- distanza da confine: 4.00 m
- area verde minima: 60%

Per quanto riguarda gli edifici tutelati ed il perimetro di rispetto, si richiamano le disposizioni della LBC e gli articoli di merito delle presenti norme.

### 1.24 Dogana Cantinetta

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 70%
- altezza massima: 11.00 m

---

<sup>2</sup> Zona ripresa a titolo indicativo dalla variante di PR in corso relativa al Centro giovani, che verrà integrata al momento che sarà consolidata.

- distanza da confine: fino a confine

### 1.25 Chiesa della Madonna del castello

Per quanto riguarda l'edificio tutelato ed il perimetro di rispetto, si richiamano le disposizioni della LBC e gli articoli di merito delle presenti norme.

### 2.01 Magazzini comunali e ecocentro

Sono ammessi l'ecocentro, magazzini comunali e delle aziende comunali, uffici e officine connesse al Comune ed alle aziende comunali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 50%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 3.00 m

### 2.02 Pozzo di captazione Zerbone

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 10%
- altezza massima: 6.00 m
- distanza da confine: a confine, se senza aperture; oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.

### 2.03 Camera di ritenzione in località Stazione

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 10%
- altezza massima: 6.00 m
- distanza da confine: a confine, se senza aperture; oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.

### 2.10 Chiesa di S. Margherita



Per quanto riguarda l'edificio tutelato ed il perimetro di rispetto, si richiamano le disposizioni della LBC e gli articoli di merito delle presenti norme.

### 2.11 Nuova dogana commerciale del Gaggiolo

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 43 a) cpv. 6 in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità: 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- indice di occupazione: 25%
- altezza massima: 13.00 m
- distanza da confine: 4.00 m
  - fino a confine all'interno della zona doganale e verso fondi pubblici;
  - 4 m verso altre zone; eccezioni fino a 1.50 m sono ammesse laddove necessario per le funzioni connesse alla dogana.

Con la presente variante di PR viene anche inserito nelle NAPR un nuovo articolo che regoli la zona degli spazi liberi esclusiva inserita ai mapp. 510 e 1971 nell'ambito della presente variante di PR (vedere la successiva Figura 5). Si tratta infatti di un tipo di vincolo non presente nel PR in vigore. Il nuovo articolo viene scritto tenendo conto della forma e dei contenuti suggeriti dalle linee guida cantonali sul Regolamento edilizio (DT, dicembre 2014).

#### *Art. 44 Zona degli spazi liberi*

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione.
2. Nella zona degli spazi liberi esclusiva:
  - non è consentito alcun tipo di costruzione;
  - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;
  - le superfici devono essere gestite prevalentemente a prato/orto;
  - per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 e segg. LPT.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

### **Piani settoriali**




Per l'adozione delle modifiche ai piani settoriali fa stato quanto indicato sul portale cantonale (link <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ffen090100000&idPubblicazione=1>).

In merito ai Piani settoriali si formulano le seguenti considerazioni:

- Zona “Nuova dogana commerciale del Gaggiolo”, che ad oggi non risulta approvata (vedere capitolo dell'allegato dedicato alla zona d'interesse pubblico 2.11)

In base alle informazioni ad oggi disponibili, si conferma l'estensione della zona in vigore:

Figura 2 Estratto Piano delle zone

-  zona in esame
-  Zona mista commerciale-residenziale
-  Zona per scopi pubblici

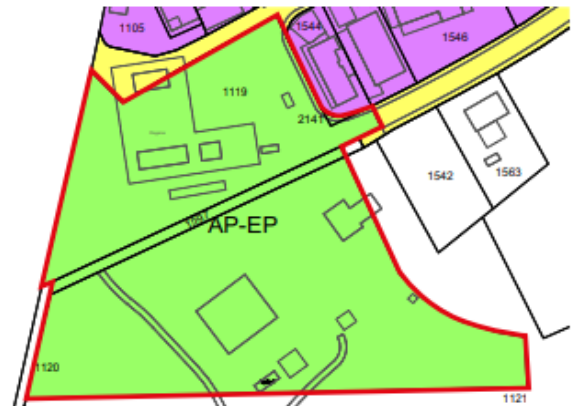






Figura 3 Estratto Piano del traffico e APCP

-  zona in esame
-  Strada di servizio
-  Linea di arretramento
-  Zona per scopi pubblici (altro Ente)

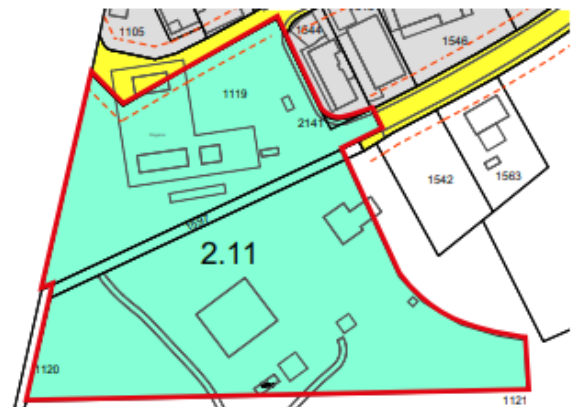
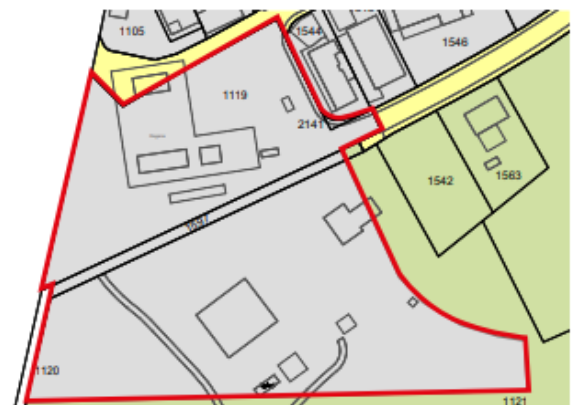


Figura 4 Estratto Piano del paesaggio

-  zona in esame
-  Zone edificabili

  
scala 1: 2'500



- Riduzione della zona 1.10 Area di svago via Cava in conseguenza dell'introduzione della nuova zona Centro giovani (vedere capitolo dell'allegato dedicato alla zona d'interesse pubblico "Centro giovani")

Il nuovo azionamento relativo al Centro giovani potrebbe comportare la riduzione della zona 1.10. Si osserva tuttavia che la presente variante di PR si trova già in una fase procedurale avanzata, mentre la variante di PR relativa al Centro giovani è ancora in corso. Pertanto la probabile riduzione della zona 1.10 sarà effettuata nell'ambito della nuova variante di PR relativa al Centro giovani, una volta che saranno consolidati ubicazione e caratteristiche della zona Centro giovani. In questa sede ci si limita a definire i parametri edificatori di questa zona di svago, che ad oggi mancano e che per legge occorre definire. Non si tratta pertanto di una modifica del vincolo di PR che è già in vigore dal 2009. La sua eventuale modifica nell'ambito della variante per il Centro giovani sarà pertanto possibile ed è stata qui annunciata.

Oltre a quanto illustrato ai paragrafi precedenti, la presente variante di PR non comporta di principio modifiche ai piani di PR, ad eccezione di:

1. Denominazione delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico in legenda (**in rosso** la nuova denominazione definita con la presente variante di PR):
  - Piano delle zone: ~~Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico~~ → **Zone per scopi pubblici**
  - Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico: ~~Attrezzatura e costruzione di interesse pubblico (Comune) / (Altro ente)~~ → **Zone per scopi pubblici**

- Riduzione della zona 1.22 Casa per anziani (vedere capitolo dell'allegato dedicato alla zona d'interesse pubblico 1.22):

Figura 5 Estratto Piano delle zone

PR IN VIGORE



 Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Figura 6 Estratto Piano del traffico e APCP

PR IN VIGORE




 Attrezzatura e costruzione di interesse pubblico (Altro ente)

Figura 7 Estratto Piano del paesaggio

PR IN VIGORE





 Zone edificabili



scala 1: 1'000



VARIANTE DI PR



 Variante di PR  
 Zona degli spazi liberi esclusiva



VARIANTE DI PR



 Variante di PR  
 Zona degli spazi liberi esclusiva

VARIANTE DI PR



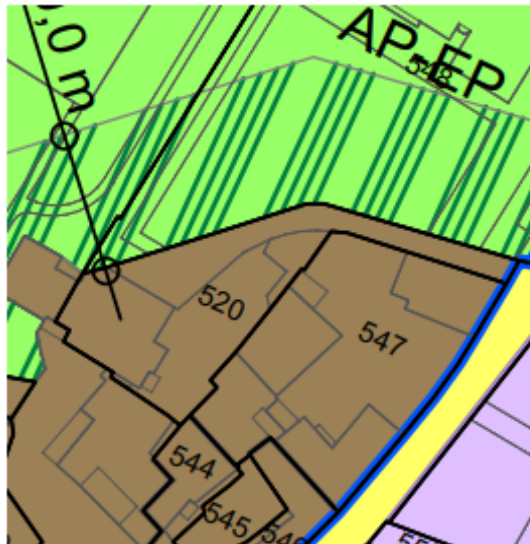
 Variante di PR  
 Zona degli spazi liberi esclusiva



- Introduzione della nuova zona "Centro educativo e centro diurno" (vedere capitolo dell'allegato dedicato alla zona d'interesse pubblico 1.14):

Figura 8 Estratto Piano delle zone

PR IN VIGORE

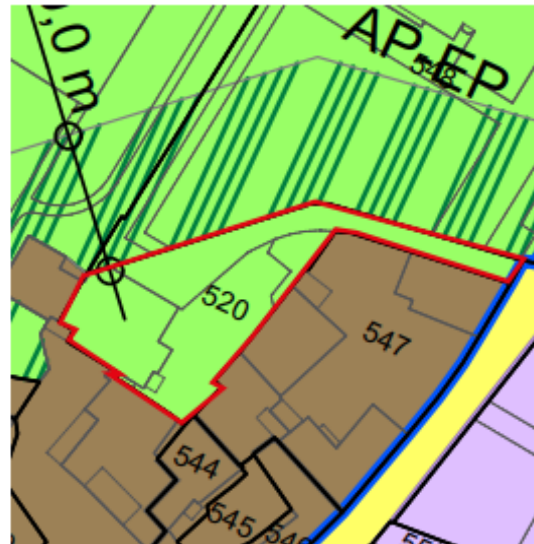


Zona del nucleo



scala 1: 1'000

VARIANTE DI PR



Variante di PR  
 Zona per scopi pubblici

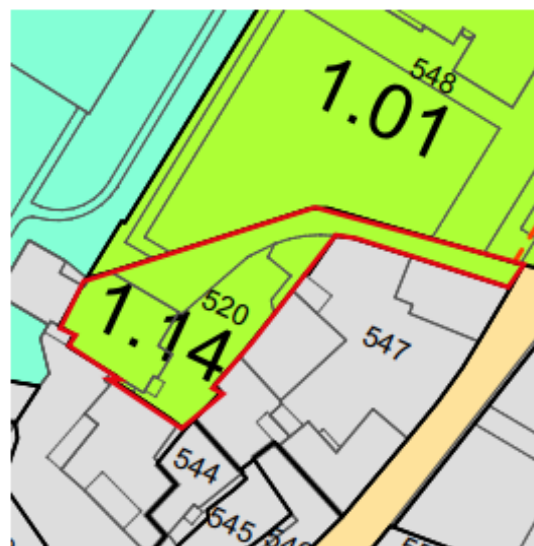
Figura 9 Estratto Piano del traffico e APCP

PR IN VIGORE



Zona edificabile

VARIANTE DI PR



Variante di PR  
 Zona per scopi pubblici (Comune)

### Programma di urbanizzazione

Nell'ambito del Compendio dello stato dell'urbanizzazione, è risultato che le zone edificabili nel territorio di Stabio sono completamente urbanizzate. Le opere di completamento delle reti infrastrutturali sono già in programma o in progetto.

Non si prevedono pertanto costi per questo tipo di opere.

### Programma di realizzazione

#### Costi delle opere

Il programma di realizzazione inserito a PR ha carattere indicativo, affinché si possa giudicare l'ordine di grandezza degli impegni che il Comune dovrà assumere. Non costituisce un documento impegnativo per il Consiglio comunale che in futuro sarà chiamato a discutere i messaggi municipali con i quali il Municipio chiederà i crediti necessari per l'adempimento delle opere.

La variante di PR si limita a verificare le destinazioni d'uso e a definire in modo più preciso i parametri delle zone per scopi pubblici in vigore. Essa non riguarda i vincoli in sé delle zone per scopi pubblici (localizzazioni, superfici) e non comporta l'inserimento di nuove zone per scopi pubblici (ad eccezione del Centro educativo e centro diurno, comunque già oggi in funzione, e del riporto a titolo indicativo del Centro giovani, oggetto di altra procedura pianificatoria in corso); pure la dogana del Gaggiolo è già in funzione.

Per questo motivo è evidente che di principio con la presente variante di PR non si generano nuovi costi di esproprio, realizzazione o gestione a carico dell'ente pubblico. Di conseguenza, trattandosi sostanzialmente della precisazione di vincoli già in vigore (variante PR approvata con ris. n. 5679 dell'11 novembre 2009 e revisione PR approvata con ris. n. 2120 del 7 maggio 2002), una nuova definizione dei costi delle zone per scopi pubblici non è necessaria, né è stata richiesta dal DT in fase di Esame preliminare.

Per completezza, nell'ambito della presente variante di PR si è comunque proceduto a stimare i costi a carico del Comune relativi a:

- opere non previste dal PR in vigore (in quanto a quel momento non prevedibili):
  - ampliamento casa comunale
  - ampliamento Scuole elementari e Scuola per l'infanzia di via Giuseppina Perucchi
  - nuovi loculi cimitero - ampliamento magazzino comunale

- opere già previste dal PR in vigore ma di cui non erano previsti i relativi costi:
  - area di svago via Arca
  - area di svago Ex Meotti.

I costi già previsti a PR (e non ancora sostenuti dall'ente pubblico) sono riportati in tabella a titolo indicativo (vedere ultima colonna a destra della tabella).

Si tratta chiaramente solo dei costi a carico del Comune, mentre gli eventuali costi a carico di altri enti non sono oggetto del programma di realizzazione. Per questo motivo, nella tabella seguente compaiono solo le zone per scopi pubblici a favore del Comune.

Figura 10 – Stima dei costi relativi ai vincoli di PR zone per scopi pubblici

No.	Comparto	Costi esproprio		Costi d'opera				Costo totale stimato nella presente variante PR Fr.	Priorità	Costo già a PR in vigore (non stimato nella presente variante di PR) Fr.	
		Da espropriare mapp. Fr.	Già comunali mapp.	Note	Superficie m <sup>2</sup>	Costo unitario Fr/m <sup>2</sup>	Costo parziale Fr.				
1.01	Casa comunale		548	ampliamento	a corpo		1'800'000	1'800'000	III		
1.02	Scuole elementari	900	97'785	916, 2132p	ampliamento	a corpo	3'600'000	3'697'785	II	cifra a PR in vigore per acquisizione mappali 889, 1930 e 900 già in parte avvenuta	
1.03	Cimitero		942p	nuovi blocchi loculi	a corpo		160'000	160'000	I		
1.04	Scuola per l'infanzia via Arca		863	esistente				-			
1.05	Scuola per l'infanzia via Luvee		2659	ampliamento	a corpo		3'600'000	3'600'000	III		
1.06	Area di svago Bruciata		967p, 969, 971	esistente				-			
1.07	Nuovo centro sportivo		687, 740p, 741	nuovo				-	I	cifra a PR in vigore al lordo dei sussidi e dei costi di esproprio. Tale costo è superiore al costo massimo stimato dal bando di concorso Nuovo centro sportivo (Tappa 1)	
1.08	Serbatolo acqua potabile Bellacima		1073p	esistente				-			
1.09	Serbatolo acqua potabile Dogana S. Pietro		665	esistente				-			
1.10	Area di svago via Cava	684p	vedi PR in vigore	1748p	nuovo	8'300	20,00	166'000,00	166'000	III	cifra a PR in vigore per acquisizione dell'intero mapp. 684 (precedente vincolo di abitazioni a pigione moderata)
1.11	Area di svago via Arca		889p, 1930p	nuovo		3'650	20,00	73'000,00	73'000	II	
1.12	Area di svago Ex Meotti		6	esistente				-			
1.13	Serbatolo acqua potabile Monte Asturo		1068p	esistente				-			
1.14	Centro educativo e centro diurno		520	esistente				-			
<b>TOTALE</b>								<b>9'496'785,00</b>			
2.01	Magazzini comunali e Ecocentro		786, 787, 788, 789 e 2342	ampliamento	a corpo		1'500'000,00	1'500'000,00	III		
2.02	Pozzo di captazione Zerbone		1033 e 1061p	esistente				-			
2.03	Camera di ritenzione in località Stazione		1921	esistente				-			
<b>TOTALE</b>								<b>1'500'000,00</b>			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>								<b>10'996'785,00</b>			



## 7. Verifica della variante di PR

Leggi di ordine superiore

Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo. La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro. Con le modifiche dell'art. 15 LPT, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni, che esse devono essere ridotte se risultano sovradimensionate e che la loro ubicazione e dimensione va coordinata al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio, in particolare conservando le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettando la natura e il paesaggio.

Per quanto concerne la delimitazione delle zone edificabili si segnala che:

- il 1° maggio 2014 sono entrate in vigore le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, con cui è stato chiesto ai Cantoni di adattare entro 5 anni il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione;
- a tale scopo il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di PD:
  - R1 Modello territoriale comunale;
  - R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili;
  - R10 Qualità degli insediamenti,che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21.06.2021 e sono state approvate dal Consiglio Federale il 19.10.2022.
- la scheda R6 di PD precisa in particolare che:
  - le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate;
  - sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere a esigenze di un miglior uso del territorio, ma tali modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto da compensare immediatamente;

- la scheda R6 di PD definisce inoltre compiti e tempistiche vincolanti per i Comuni.

La presente variante di PR rispetta integralmente i disposti della LPT, in quanto:

- non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che non vengono aumentate le superfici edificabili complessive;
- la variante risponde a questi principi dal momento che lavora sulla regolamentazione di terreni già edificabili, oltre che di interesse pubblico;
- promuove la formazione degli spazi liberi e di un sistema efficiente di spazi pubblici, capace di dare qualità al Comune e ai suoi singoli quartieri;
- la definizione dei parametri edificatori tiene conto del fabbisogno delle zone per scopi pubblici per i prossimi 15 anni.

#### Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha introdotto una serie di adattamenti a procedura, forma e contenuto degli atti di PR (Piano delle zone; Piano dell'urbanizzazione; ...).

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST, come richiesto dalla risoluzione sopra citata (pto. 7.2.1, pag. 37 della Ris. n. 2268 del 25 maggio 2016). Dal momento che l'adeguamento alla LST è ancora in corso, la presente variante di PR è stata elaborata in modo da inserirsi nel palinsesto del PR in vigore, che è ancora in formato Lalpt. Tuttavia, la nuova formulazione dell'articolo normativo delle zone per scopi pubblici e la stessa definizione delle zone AP-EP come "zone per scopi pubblici", sono predisposti in modo da essere già compatibili con gli atti di PR in formato LST (art. 20 LST).

A supporto dell'allestimento di questi atti, il DT ha emanato una serie di linee guida; per la presente variante già si tiene conto delle seguenti linee guida:

- Regolamento edilizio (dicembre 2014).

Si segnala inoltre che la LST ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo l'obbligo di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato, precisando che ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone la varietà, la qualità e il carattere. La presente variante di PR è coerente

anche con questo obiettivo, dal momento che i parametri e le funzioni fissate tengono conto dell'ubicazione e del contesto in cui le zone per scopi pubblici si trovano, tenuto conto dell'interesse pubblico delle zone stesse.

### Contributo di plusvalore

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), tramite prelievo di un contributo di plusvalore.

In base all'art. 96 LST e all'art. 98f RLST sono esenti dal contributo di plusvalore:

- la Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome relativamente ai loro beni amministrativi
- gli altri enti pubblici relativamente ai loro beni amministrativi; per "altri enti pubblici" si intendono: i Patriziati, i Consorzi e le Parrocchie, nonché l'Azienda cantonale rifiuti, l'Ente ospedaliero cantonale, l'Azienda elettrica ticinese, la Banca dello Stato del Cantone Ticino, le organizzazioni turistiche regionali, e l'Università della Svizzera italiana e la Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) in quanto istituzioni autonome del diritto cantonale.
- gli enti autonomi del diritto comunale ai sensi dell'art. 193c LOC.

In base a tali articoli di legge, la quasi totalità dei proprietari/gestori delle zone per scopi pubblici risultano esenti dal contributo di plusvalore.

Anche nei restanti casi, si ritiene che non vi siano gli estremi per ritenere che dalla presente variante di PR si generi un vantaggio rilevante soggetto a contributo di plusvalore. Infatti per quanto riguarda i parametri di PR, si osserva che l'art. 43 NAPR in vigore rimandava alle "disposizioni della zona edificabile adiacente più favorevole." Si ritiene con ciò che si intendesse prendere a riferimento la zona con l'indice di sfruttamento o di edificabilità maggiore.

I parametri edificatori stabiliti in questa sede non risultano superiori ai parametri "più favorevoli" delle zone circostanti, dunque non vi è un vantaggio rilevante rispetto al PR in vigore.

### Piano direttore cantonale

Il nuovo Piano Direttore cantonale propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in 3 aree (Locarnese e Valle Maggia, Bellinzonese e Tre Valli, Luganese e Mendrisiotto) e 4 agglomerati (Locarno, Bellinzona, Lugano e Mendrisio-Chiasso), con una gerarchia della centralità e una suddivisione in spazi funzionali (area centrale, suburbano, periurbano, retroterra, montagna).

Nella visione del PD e del Programma d'agglomerato del Mendrisiotto, di terza generazione (PAM3), i cui indirizzi confluiscono nel PD, Stabio costituisce un tassello, legato alla città di Mendrisio (centro d'importanza regionale), che in tal senso potrebbe perseguire l'obiettivo di:

- consolidare i servizi e le infrastrutture, al fine di migliorare le connessioni con i vari elementi di pregio, le aree di interesse pubblico e le varie centralità;
- qualificare e densificare le aree industriali e artigianali, quali aree d'interesse regionale e internazionale;
- riqualificare le aree nobili e gli elementi di pregio che vi sono, al fine di sostenere la vocazione turistica-culturale, attraverso una nuova qualità urbana.

La presente variante di PR non è in contrasto con questi obiettivi, anzi costituisce un passo necessario per consolidare i servizi e le infrastrutture pubbliche di Stabio.

#### Pianificazione superiore e dei Comuni vicini

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini. Infatti:

- le zone per scopi pubblici sono interne al territorio di Stabio e non presentano interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni; fanno eccezione le dogane, la cui posizione e la cui presenza sono necessarie alla funzione che svolgono (punti di confine);
- l'adeguata regolamentazione delle zone per scopi pubblici consente uno sviluppo armonioso del territorio di Stabio e una maggiore qualità della vita per la sua popolazione; e ciò a vantaggio di un equilibrio complessivo alla scala più ampia, dal momento che Stabio sarà in grado di soddisfare le esigenze di spazi pubblici per i propri abitanti, senza la necessità di "pesare" su quelli di altri Comuni. Nel caso del nuovo centro sportivo, l'infrastruttura avrà anzi verosimilmente una valenza di scala sovracomunale.

#### Compendio dello stato dell'urbanizzazione

Dal compendio dello stato dell'urbanizzazione del Comune di Stabio, risulta che le zone edificabili nel territorio di Stabio sono completamente urbanizzate.

Si nota che la maggior parte dei terreni in zona edificabile è già edificata. Le zone per scopi pubblici sono già attuate ad eccezione di alcuni terreni delle zone Scuole elementari, nuovo centro sportivo, area di svago via Cava (ev. Centro giovani) e area di svago via Arca.

La presente variante di PR di principio introduce unicamente la regolamentazione di zone che sono già previste dal PR in vigore, e non ne modifica le destinazioni.

Le uniche modifiche apportate dalla presente variante di PR, che comportano variazioni anche al compendio sono le seguenti:

- Introduzione della nuova zona “Centro educativo e centro diurno”, che comporta:
  - La trasformazione di 724 m<sup>2</sup> di SEN da zona nucleo a “zona per scopi pubblici”
- Riduzione della zona 1.22 Casa per anziani, che comporta:
  - La riduzione di 507 m<sup>2</sup> della SEN della “zona per il tempo libero e scopi pubblici”.

Complessivamente quindi, la SEN della “zona per scopi pubblici” passa dagli attuali ca. 21.99 ha ai futuri 22.01 ha e la SEN della zona nucleo passa dagli attuali 13.42 ha ai futuri 13.35 ha.

#### Verifica delle zone edificabili e della contenibilità di PR

Vi è una serie di aggiornamenti del PD che il Dipartimento del territorio ha avviato negli anni 2017- 2018, funzionali all'adempimento dei compiti che la Confederazione ha attribuito ai Cantoni sulla base delle modifiche della LPT entrate in vigore nel 2014.

Fra queste vi è la verifica del dimensionamento delle zone edificabili e della contenibilità di PR, da eseguire in conformità con i disposti della scheda R6 del PD.

Le recenti disposizioni della scheda R6 di PD e il relativo obbligo di verificare il dimensionamento delle zone edificabili di PR sono entrati in vigore con l'adozione del 21 giugno 2021 da parte del Gran Consiglio e sono stati approvati dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022.

Il Comune di Stabio ha già effettuato più volte questa verifica del dimensionamento del proprio PR in vigore. Si è in attesa di una presa di posizione da parte del Cantone.

La presente variante di PR prevede modifiche minime dell'estensione delle zone edificabili, che non incidono sulla contenibilità delle riserve di unità insediative. Infatti, la leggera riduzione della SEN della Casa anziani non modifica le riserve di questa zona; inoltre, la nuova zona Centro educativo e centro diurno è già esistente e non è quindi da considerare come riserva di unità insediative. La presente variante di PR inoltre non prevede sostanziali modifiche alle destinazioni di zona e dunque neanche alla contenibilità del PR.

Non essendoci una variazione della contenibilità delle riserve, si può concludere che la presente Variante di PR non modifica il dimensionamento delle zone edificabili in vigore.

### Protezione dell'ambiente

#### Protezione delle acque

La variante non si pone in contrasto con le normative in vigore in merito alla tutela delle acque.

I singoli interventi nelle zone "Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico Settore Sud" (in particolare la n. 2.02 Pozzo di captazione Zerbone) saranno comunque soggetti, nell'ambito delle relative procedure edilizie, alle misure di protezione elencate nell'OPAc, nelle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" (UFAPP, 2004), rispettivamente nel Regolamento comunale d'applicazione delle zone di protezione.

#### Protezione dei rumori

Il quadro acustico all'interno del comprensorio comunale interessato dalla variante di PR risulta essere in talune aree problematica, motivo per cui sono state operate scelte atte a tenere in considerazione aspetti di natura fonica affinché la situazione non degradi ulteriormente.

Si è quindi prestata particolare attenzione all'assegnazione del Grado di Sensibilità al rumore (GdS) più idoneo in funzione della destinazione d'uso attribuita ad ogni zona ai sensi dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF):

*<sup>1</sup>Nelle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:*

- a. il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;*
- b. il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*
- c. il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;*
- d. il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali.*

*<sup>2</sup>Parti delle zone d'utilizzazione con grado di sensibilità I o II possono essere declassate di un grado, se sono già esposte al rumore.*

Come richiesto dall'Esame preliminare cantonale, nell'ambito del presente aggiornamento della variante di PR si è proceduto a motivare il GdS assegnato ad ogni zona per scopi pubblici (vedere l'allegato al presente documento). Tali motivazioni possono essere riassunte come segue:

- si è assegnato GdS II alle zone per scopi pubblici con funzioni amministrative, scolastiche, di culto, di svago e di cura della persona. Anche nel caso delle aree di svago, dove non vi sono locali sensibili al rumore, l'assegnazione del GdS II è risultato opportuno trattandosi comunque di luoghi che richiedono una certa protezione fonica in quanto frequentati potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani e bambini.
- si è assegnato GdS III a:
  - a) quelle zone per scopi pubblici che prevedono impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, che si trovano per lo più al di fuori della più ampia zona edificabile: si tratta dei serbatoi, del pozzo di captazione, della camera di ritenzione e dei magazzini comunali con ecocentro.
  - b) le aree dove si praticano determinati sport o attività assimilabili; tali attività infatti non solo non necessitano di una maggiore protezione fonica, ma risulterebbero anche impedito, o limitate in modo inopportuno, da un GdS inferiore. In queste zone è comunque escluso che vi siano locali sensibili al rumore. Anche ve ne fossero, sarebbero in percentuale decisamente modesta rispetto al resto delle attività e quindi non diversi da una zona mista, che il cpv. 1c della norma OIF sopra citata, attribuisce appunto al GdS III.
  - c) Le dogane, che necessariamente lavorano in stretta connessione fisica e funzionale con il flusso del traffico veicolare.

Si ricorda che in base all'OIF, le zone circostanti che presentassero un GdS inferiore saranno comunque tutelate in funzione del proprio grado di sensibilità, anche per rapporto alle emissioni di qualsiasi altra zona confinante, che avesse GdS diverso, superiore.

## **8. Ponderazione degli interessi**

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt e riportata di seguito.

In entrata, si evidenzia che la presente variante di PR risponde a un obbligo di legge, in particolare all'art. 30 RLst, che prevede:

*Art. 30<sup>1</sup> Riguardo al piano delle zone, il regolamento edilizio stabilisce:*

*1. La disciplina di dettaglio di ogni zona (precisazione della destinazione e dello scopo), in particolare:*

- a) le attività e le costruzioni ammesse;*
- b) il regime applicabile alle costruzioni esistenti;*
- c) la destinazione prevalente;*
- d) i fondi soggetti ad espropriazione.*

*2. I parametri edificatori di ogni zona, in particolare altezze, distanze, indici di occupazione, di sfruttamento o di edificabilità.*

La necessità della presente variante è pertanto data.

Nell'elaborazione della variante, cioè nello stabilire i parametri delle zone per scopi pubblici, sono stati considerati i seguenti interessi:

- garantire l'utilizzo razionale dello spazio pubblico;
- mettere a disposizione della collettività nuovi spazi più adeguati alle sue esigenze e garantire il mantenimento degli edifici esistenti dal profilo funzionale e, ove necessario, storico-architettonico (beni culturali);
- assicurare una coerenza fra le destinazioni e dimensioni delle infrastrutture per scopi pubblici, e lo sviluppo complessivo del Comune, secondo una visione unitaria e strategica (Masterplan).

Questi interessi possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- la presente variante di PR garantisce l'utilizzo razionale dello spazio pubblico nella misura in cui le possibilità edificatorie delle singole zone sono stabilite in funzione delle esigenze della collettività attuali e per i prossimi 10-15 anni, in relazione ad una molteplicità di funzioni: all'amministrazione del territorio, alla protezione dei confini amministrativi, all'educazione, al culto, allo svago, alla disponibilità di acqua potabile;
- è inoltre da considerare che queste infrastrutture presentano un forte interesse pubblico e che, dall'altra parte, la presente variante di PR non modifica le possibilità dei privati di disporre liberamente del proprio fondo nella misura in cui non vincola nuovi fondi come zona per scopi pubblici rispetto a quanto già in vigore;
- la definizione dei parametri delle zone per scopi pubblici consente di porre le basi per proporre e portare a termine progetti di dettaglio per le nuove infrastrutture pubbliche, fornendo la necessaria base legale per mettere a disposizione della collettività nuovi spazi più adeguati alle esigenze e garantire il mantenimento degli edifici esistenti;



- le possibilità edificatorie fissate costituiscono un equilibrio, che necessariamente tutela l'interesse pubblico, fra due possibilità: da una parte fissare parametri troppo restrittivi che potrebbero rivelarsi controproducenti per gli interessi pubblici e necessitare di varianti di PR ulteriori, per rimediare prima di poter inoltrare domande di costruzione; dall'altra parte, fissare parametri troppo largheggianti, che non forniscono le necessarie garanzie ai vicini e che potrebbero invece non resistere a eventuali contestazioni formulate in sede ricorsuale, al momento dell'approvazione della variante da parte del CdS;
- la presente variante di PR è compatibile con lo sviluppo territoriale auspicato per il Comune, dal momento che le destinazioni e i parametri fissati sono pure coerenti con il Masterplan comunale. Il Masterplan è infatti in questo senso garante di una strategia di sviluppo territoriale coerente, prospettando "visioni ed indirizzi della pianificazione futura" (art. 18 LST). Si è pure dimostrato che la presente variante è compatibile con lo sviluppo territoriale alla più ampia scala, dal momento che non è in contrasto con le leggi né con la pianificazione superiori ed anzi promuove il tema degli spazi pubblici, come richiesto dalla Lpt.

Infine, nella definizione dei parametri delle zone per scopi pubblici, si è garantito un adeguato margine, in modo da non rendere necessaria una ulteriore variante di PR conseguente ad ogni nuovo aumento del fabbisogno.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, la presente variante di PR è di interesse pubblico. Nell'allegato al presente messaggio municipale è illustrata anche la ponderazione degli interessi specifica per ogni zona per scopi pubblici.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che la variante di PR lavora all'interno delle zone già vincolate a PR come zone per scopi pubblici (ad eccezione della nuova zona "Centro educativo e centro diurno", comunque posta su un sedime già pubblico. Inoltre, la stessa definizione di dettaglio dei parametri edificatori di tutte le zone per scopi pubblici costituisce una maggiore garanzia per il privato, che può così avere maggiore cognizione di quanto potrà essere realizzato in queste zone.

Per rapporto alle zone residenziali circostanti, come si è detto, la definizione dei parametri edificatori ha anche tenuto conto del contesto, ponendo particolare attenzione soprattutto ai parametri che maggiormente possono incidere sui vicini, quali l'altezza degli edifici e la distanza da confine. Al momento della realizzazione delle singole infrastrutture si prenderanno le misure progettuali e costruttive necessarie a garantire la completa compatibilità (ad esempio per quanto riguarda i rumori), nel caso ve ne sarà bisogno, in conformità ai precisi vincoli

inseriti nelle NAPR. D'altra parte, si evidenzia che le funzioni delle zone per scopi pubblici costituiscono servizi importanti per la residenza stessa e per i suoi abitanti.

## **9. Esame preliminare cantonale**

Il Piano di indirizzo novembre 2017 relativo alla presente variante di PR è stato oggetto dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) del 7 febbraio 2019.

Il Piano di indirizzo sul quale è basato il presente messaggio municipale rende conto in modo completo delle modalità con cui il Municipio ha tenuto conto dell'Esame preliminare cantonale.

Nella tabella seguente sono messe in evidenza le principali osservazioni del DT di carattere generale e la relativa presa di posizione del Municipio.

Esame preliminare	Presenza di posizione del Municipio su Esame preliminare
<b>Osservazioni di carattere generale</b>	
<p>Si chiede di utilizzare, dove le destinazioni lo consentono, l'indice di sfruttamento invece dell'indice d'edificabilità.</p>	<p>In merito a tale osservazione si ritiene che il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è sempre maggiormente relazionato alle volumetrie, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio. Ciò che si percepisce, e che quindi determina l'impatto, è il volume, l'ingombro complessivo dell'edificio. È invece difficile comprendere gli effetti di tale impatto attraverso la definizione della superficie utile lorda.</p> <p>Inoltre, La legge non precisa in quali casi occorra utilizzare l'indice di sfruttamento o rispettivamente l'indice di edificabilità. Il Comune gode quindi su questo aspetto dell'autonomia e del margine d'apprezzamento nello svolgimento dei suoi compiti in materia di pianificazione del territorio.</p> <p>Ad ogni modo, nell'ambito dell'aggiornamento del Piano di indirizzo si è tenuto conto di questa indicazione del DT, laddove possibile e opportuno.</p>
<p>La variante di PR deve fornire dati sulle preesistenze; quantificare indicativamente le esigenze di SUL o volumetriche; dimostrare la verosimiglianza che queste proposte abbiano a realizzarsi nei prossimi 15 anni.</p>	<p>Nell'ambito dell'aggiornamento del Piano di indirizzo si è tenuto conto di questa richiesta di dati da parte del DT nei modi illustrati di seguito.</p> <p>Questi dati sono inseriti, dove opportuno, nell'ambito dell'aggiornamento del Piano di indirizzo.</p> <p>Si aggiunge che la presente variante di PR riguarda le zone per scopi pubblici. Pertanto, se da una parte è corretto che sia nota in particolare ai confinanti la dimensione massima dell'edificazione, dall'altra parte vincoli eccessivamente restrittivi per questo tipo di zone rischierebbero di non più rispondere all'interesse pubblico per cui queste stesse zone (per scopi pubblici) sono state istituite. I due interessi devono pertanto essere adeguatamente ponderati, ponendo particolare attenzione e peso alle esigenze della collettività per i prossimi anni.</p>
	<p><b><u>Preesistenze</u></b></p> <p>Si osserva che la legge prescrive che le zone edificabili siano definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (art. 15 LPT), indipendentemente dalla situazione attuale.</p>

	<p>Non vi è una base legale per pretendere la verifica di dettaglio richiesta dal DT, in modo sistematico e per tutte le zone per scopi pubblici. La misura dello sfruttamento complessivo la dà l'indice stabilito, giacché quanto già costruito rientra in ogni caso nel calcolo dell'indice stesso. Ed è questo sfruttamento complessivo che è importante che venga messo a conoscenza di tutti gli interessati.</p> <p>Si indicano ad ogni modo in questa sede, dove possibile, i dati approssimativi relativi alle preesistenze, già rilevati in precedenza ma non esplicitati, e rivedendo di conseguenza i parametri edificatori.</p>
	<p><b><u>Esigenze future</u></b></p> <p>Sono state richieste direttamente agli enti e soggetti interessati le informazioni relative alle esigenze future, tenuto conto che non sempre è il Comune il proprietario/gestore delle zone per scopi pubblici, bensì anche Confederazione; Cantone; fondazioni; .... Ci si interroga in particolare sull'utilità di tale dato nel caso di infrastrutture tecniche quali serbatoi e camere di ritenzione, laddove le dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e l'ubicazione è nella maggior parte dei casi lontana dal comparto largamente edificato.</p> <p>Da questo esercizio è tuttavia emerso che non sempre sono disponibili i dati richiesti dal DT, nel senso che in alcuni casi i proprietari (e beneficiari dei vincoli, come ad esempio l'amministrazione federale delle Dogane) non sono in grado di fare stime attendibili, non disponendo di un progetto concreto e certo.</p> <p>Ciò richiede di procedere in altro modo, come ripreso nel presente messaggio. In generale, i parametri edificatori saranno ridotti in modo più o meno sensibile rispetto al Piano di indirizzo che era stato sottoposto a esame preliminare, ma comunque lasciando il giusto margine di manovra agli enti pubblici o di interesse pubblico proprietari delle strutture.</p>
	<p>È possibile riassumere come segue il quadro della disponibilità di informazioni circa le cubature e le superfici delle infrastrutture pubbliche oggetto di vincolo nel PR del Comune di Stabio:</p> <p>Dati già disponibili:</p>

	<p>- Dati già raccolti dai servizi comunali e che possono consentire di definire i parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa comunale</li> <li>• Nuovo centro sportivo</li> <li>• Aree di svago</li> <li>• Casa per anziani</li> <li>• Centro Psico-educativo</li> <li>• Scuola media</li> <li>• Magazzini comunali ed Ecocentro</li> </ul> <p>- Parametri che è possibile stimare considerando che sono prevalentemente spazi liberi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di svago</li> </ul> <p>- Oggetti che non richiedono parametri in quanto si mantiene sostanzialmente l'esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiesa della Madonna del castello</li> <li>• Chiesa di S. Margherita</li> <li>• Cimitero</li> </ul> <p>Infrastrutture che necessitano di conoscere il dimensionamento del PR e gli scenari di fabbisogno a 15 anni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scuole elementari</li> <li>• Scuola per l'infanzia via Arca</li> <li>• Scuola per l'infanzia via G. Perucchi</li> </ul> <p>Dati da acquisire in base a un progetto di settore, non sempre disponibile e che non può essere anticipato dal Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serbatoio acqua potabile Bellacima</li> <li>• Serbatoio acqua potabile Dogana S. Pietro</li> <li>• Serbatoio acqua potabile Monte Asturo</li> <li>• Pozzo di captazione Zerbone</li> <li>• Camera di ritenzione in località Stazione</li> <li>• Dogana Cantinetta</li> <li>• Nuova dogana commerciale del Gaggiolo</li> </ul>
	<p><b><u>Esigenze future scuole per l'infanzia ed elementari</u></b></p> <p>In questa sede vengono calibrate le esigenze future e quindi i parametri edificatori delle Scuole per l'infanzia ed elementari in base alla verifica del dimensionamento del PR in vigore. Ciò è stato possibile grazie alla stima della possibilità di crescita del Comune in base al PR (contenibilità) e rispettivamente delle previsioni di crescita del Comune stesso (scheda R6 PD),</p>

	elaborata in documento separato.
Alcune aree in oggetto concernono dei beni culturali già in vigore oppure proposte nell'ambito della variante di PR "Beni culturali e Piani di quartiere" in formazione.	Nella definizione delle possibilità di intervento si tiene in conto l'eventuale presenza o previsione di un vincolo di tutela come bene culturale.
L'ente pianificante è invitato ad attribuire i GdS alle aree per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico in conformità con i disposti dell'art. 43 OIF. Ad esempio è stato attribuito GdS III ad AP-EP che ammettono locali sensibili, inserite in un contesto meritevole del GdS II.	Nell'aggiornamento sono stati rivalutati i GdS delle singole zone per scopi pubblici. Il principio applicato è quello secondo cui il GdS di ogni zona deve essere compatibile con le attività svolte nella zona stessa, senza ostacolarne lo svolgimento. Si ricorda che in base all'OIF, le zone circostanti che presentassero un GdS inferiore saranno comunque tutelate in funzione del proprio grado di sensibilità, anche per rapporto alle emissioni di qualsiasi altra zona confinante, che avesse GdS diverso.
La variante non si pone in contrasto con le normative in vigore in merito alla tutela delle acque.	Si conferma il Piano di indirizzo.

## 10. Osservazioni degli interessati

Il Piano di indirizzo marzo 2021 relativo alla presente variante di PR, già aggiornato tenendo conto dell'Esame preliminare cantonale, è stato sottoposto all'informazione pubblica (art. 26 Lst) con esposizione degli atti dal 4 giugno 2021 al 3 luglio 2021. Nel periodo di pubblicazione degli atti sono pervenute 3 osservazioni da parte degli interessati.

Il presente documento rende conto in modo completo delle modalità con cui il Municipio ha tenuto conto delle osservazioni degli interessati, laddove possibile.

Di seguito è riportata la sintesi delle osservazioni degli interessati giunte nel periodo di esposizione degli atti, nonché la relativa presa di posizione del Municipio.

Si precisa infine che, rispetto al Piano di indirizzo, il Municipio ha deciso di rinunciare allo skatepark all'interno della zona 1.10 Area di svago via Cava, scegliendo di concentrare le attività sportive e assimilabili nella nuova zona centro sportivo. Ha inoltre modificato gli indirizzi pianificatori relativi al Centro giovani, oggetto di altra procedura.

## Osservazioni Cittadino 1

### A. Riferimenti di legge

#### Sintesi dell'osservazione

L'adeguamento del Piano regolatore, oltre alle leggi citate sulla pianificazione e sullo sviluppo territoriale, deve tenere in considerazione la legge edilizia e le altre disposizioni cantonali e federali in materia.

#### Decisione del Municipio

Si prende atto dell'osservazione, di carattere generale. Si ritiene che la variante di PR in oggetto non presenti conflitti con le altre leggi citate, laddove applicabili alla variante stessa.

### B. Zona Casa anziani

#### Sintesi dell'osservazione

A pag. 22 del Piano d'indirizzo esposto per informazione pubblica è indicato il riferimento al centro educativo e centro diurno, mentre si tratta di un errore, riguarda la Casa Anziani Istituto S. Filomena.

#### Considerazioni del Municipio

Si tratta di fatto di una semplice inversione dei titoli delle varianti di PR rispettivamente alle pagine 22 e 23 del Piano d'indirizzo: le figure a pag. 22 riguardano la "Riduzione della zona 1.22 Casa per anziani", mentre le figure a pag. 23 riguardano l'"Introduzione della nuova zona Centro educativo e centro diurno".

La situazione corretta risulta infatti da quanto illustrato nell'allegato al Rapporto.

#### Decisione del Municipio

Si invertono i titoli delle figure rispettivamente alle pagine 22 e 23 del Rapporto della Variante di PR. Si ritiene in questo senso di aver accolto l'osservazione in oggetto.

### C. Mappale 510 RFD di Stabio – Edificabile

#### Sintesi dell'osservazione

La proposta di variante di PR esclude giustamente il terreno del mappale 510 RFD di Stabio dagli edifici pubblici poiché si tratta di una proprietà privata annessa allo stabile principale e per l'accesso allo stesso. Il terreno è edificabile.

#### Considerazioni del Municipio

Il terreno al mapp. 510 RFD di Stabio, come quello al mapp. 1971 RFD di Stabio, in base al PR in vigore è vincolato come zona AP CP. Il Municipio ha valutato di escludere questi mappali dalla zona Casa per Anziani in quanto non necessari a tale scopo e ancora di proprietà privata. La scelta è stata quella di vincolarli come zona degli spazi liberi esclusiva in quanto, come spiegato nel capitolo

dell'allegato relativo a questo vincolo di PR: "Tali mappali costituiscono un interessante spazio libero di articolazione tra la zona AP ed il nucleo. Essi sono inoltre già oggi sottoposti al vincolo di fascia di rispetto del nucleo".

In merito all'edificabilità del terreno, citata dal privato, si osserva quanto segue. In base al nuovo Regolamento edilizio oggetto di procedura separata in corso (variante di PR relativa all'adeguamento alla LST), nella zona degli spazi liberi di principio "sono consentite solo costruzioni sotterranee, a condizione che non compromettano lo scopo della zona". La possibilità di mantenere le costruzioni accessorie fuori terra esistenti in questa specifica zona degli spazi liberi deve essere approfondita nella fase di aggiornamento definitivo degli atti di PR; ad ogni modo, le costruzioni esistenti possono comunque essere mantenute in quanto diritto acquisito (se regolarmente autorizzate, come questo sembra il caso). Le costruzioni principali sono escluse. È da osservare che già oggi il PR in vigore afferma che "Le nuove costruzioni dovranno trovarsi in ogni caso al di fuori delle fasce di rispetto dei nuclei", come quella che interessa la parte di mappale qui in esame.

Il divieto di costruzione non costituisce dunque una novità introdotta dalla presente variante di PR.

#### Decisione del Municipio

Si conferma la proposta del Piano di indirizzo di vincolare la parte in oggetto del mapp. 510 RFD di Stabio (e il mapp. 1971 RFD di Stabio) come zona degli spazi liberi esclusiva.

### D. Mappale 2484 RFD di Stabio – Croce

#### Sintesi dell'osservazione

Tra i terreni pubblici, non è segnato il mappale 2484 RFD di Stabio (ex 779 RFD di Stabio) di proprietà della Parrocchia di Stabio dove vi è una Croce del 1614 (monumento culturale).

#### Considerazioni del Municipio

La Croce segnalata dal privato è già vincolata come bene culturale dal PR in vigore. L'obiettivo prioritario di conservazione della Croce è dunque assicurato. Altra cosa è il tipo di azzonamento del mappale. Non tutti i mappali di proprietà pubblica devono essere vincolati a PR come zone per scopi pubblici. Vengono vincolati come tali solo quei terreni (pubblici o privati) che sono necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti. Questo non risulta essere il caso del mapp. 2484 RFD di Stabio, di dimensioni molto ridotte, per cui l'azzonamento come zona agricola può essere mantenuto.

#### Decisione del Municipio

In base alle informazioni disponibili non si ritiene che vi sia la necessità di modificare l'attuale azzonamento a PR del mapp. 2484 RFD di Stabio.



## E. Mappale 6 RFD di Stabio – Lapide

### Sintesi dell'osservazione

Sul terreno mapp. n. 6 RFD di Stabio (indicato 1.12) da indicare la posa della lapide in ricordo dei donatori della Fondazione Meotti, come lettera del 17 aprile 2020 e conferma del 4 maggio 2020.

### Considerazioni del Municipio

In questa sede, l'osservazione del privato può essere in parte tenuta in conto introducendo l'obbligo di mantenimento dell'affresco esistente all'interno della norma che regola la zona 1.12 Area di svago Ex Meotti. La posa della Lapide, già condivisa dal Municipio, sarà valutata in altra sede, non potendo rientrare nei temi trattati dalla presente variante di PR.

### Decisione del Municipio

Il Municipio introduce nella norma che regola la zona 1.12 Area di svago Ex Meotti l'obbligo di mantenimento dell'affresco esistente. La posa della Lapide sarà valutata in altra sede.

## Osservazioni Cittadino 2

Le osservazioni sono analoghe alle osservazioni B e C del Cittadino 1. Per le considerazioni e decisioni di merito, si rimanda pertanto a quanto riportato sopra.

## Osservazioni Ente

### Sintesi dell'osservazione

Si prospetta, fra l'altro, un cambiamento di destinazione della zona per scopi pubblici 1.10 da Area di svago a Area di svago e skatepark via Cava; è pure menzionata la prospettata riduzione della zona 1.10 in conseguenza dell'introduzione della nuova zona 1.15 Centro giovani, con separata variante di Piano regolatore. Tali vincoli interessano il fondo part. n. 684 RFD di Stabio, di proprietà della Prebenda parrocchiale, per il quale il Consiglio Parrocchiale ha già in corso delle trattative, con la concreta prospettiva di concludere un accordo in tempi ragionevoli. Ciò premesso, si invita a procrastinare ogni atto pianificatorio concernente tale fondo sino alla definizione dell'accordo.

### Considerazioni del Municipio

L'osservazione in oggetto non mette in discussione il contenuto della variante di PR, ovvero le destinazioni d'uso e i parametri previsti per il mapp. 684 RFD di Stabio. L'osservazione riguarda invece le tempistiche di questa variante di PR, in relazione alle trattative in corso sul mappale stesso. La proposta pianificatoria relativa al mappale in oggetto viene quindi mantenuta. Le altre questioni sollevate nelle Osservazioni potranno se del caso essere valutate nella sede opportuna e separata.

### Decisione del Municipio

La proposta pianificatoria relativa al mappale 684 RFD di Stabio viene mantenuta. Le altre questioni sollevate potranno se del caso essere valutate nella sede opportuna e separata.

### **11. Conclusione**

In conclusione, il Municipio di Stabio chiede al Consiglio comunale di voler adottare la variante di PR descritta nel presente messaggio municipale.

## 12. Disegno di risoluzione

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

### **r i s o l v e r e :**

1. È adottata la variante di Piano regolatore concernente la regolamentazione delle zone per scopi pubblici;
2. Sono adottati i seguenti atti di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo (<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08tfen090100000&idPubblicazione=1>):
  - a. norme di attuazione:
    - stralcio art. 43 NAPR
    - inserimento nuovo art. 43a NAPR
    - inserimento nuovo art. 43b NAPR
    - inserimento nuovo art. 44 NAPR
  - b. geodati digitali di PR:
    - modifiche al piano delle zone
    - modifiche al piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
    - modifiche al piano del paesaggio
  - c. atti di carattere indicativo:
    - rapporto di pianificazione, comprensivo di programma di urbanizzazione
3. Gli atti della variante di PR concernenti la regolamentazione delle zone per scopi pubblici sono adottati nel loro complesso;
4. il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

L'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 7 febbraio 2019 è a disposizione presso la Cancelleria comunale in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST. Lo stesso sarà inoltre pubblicato sul portale cantonale di pubblicazione e visionabile al seguente link <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08tfen090100000&idPubblicazione=1>.

# **ALLEGATO**

## **MOTIVAZIONI E VERIFICHE RELATIVE ALLA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI DELLE ZONE PER SCOPI PUBBLICI**

### **SOMMARIO**

**1 METODO DI LAVORO**

**2 DISPOSIZIONI GENERALI**

**3 1.01 CASA COMUNALE**

**4 1.02 SCUOLE ELEMENTARI**

**5 1.03 CIMITERO**

**6 1.04 SCUOLA PER L'INFANZIA VIA ARCA**

**7 1.05 SCUOLA PER L'INFANZIA VIA LUVÉE**

**8 1.06 AREA DI SVAGO BRUCIATA**

**9 1.07 NUOVO CENTRO SPORTIVO**

**10 1.08 SERBATOIO ACQUA POTABILE BELLACIMA**

**11 1.09 SERBATOIO ACQUA POTABILE DOGANA S. PIETRO**

**12 1.10 AREA DI SVAGO VIA CAVA**

- 13 1.11 AREA DI SVAGO VIA ARCA**
- 14 1.12 AREA DI SVAGO EX MEOTTI**
- 15 1.13 SERBATOIO ACQUA POTABILE MONTE ASTURO**
- 16 1.14 CENTRO EDUCATIVO E CENTRO DIURNO**
- 17 1.21 SCUOLA MEDIA**
- 18 1.22 CASA PER ANZIANI**
- 19 1.23 CENTRO PSICO-EDUCATIVO**
- 20 1.24 DOGANA CANTINETTA**
- 21 1.25 CHIESA DELLA MADONNA DEL CASTELLO**
- 22 2.01 MAGAZZINI COMUNALI E ECOCENTRO**
- 23 2.02 POZZO DI CAPTAZIONE ZERBONE**
- 24 2.03 CAMERA DI RITENZIONE IN LOCALITÀ STAZIONE**
- 25 2.10 CHIESA DI S. MARGHERITA**
- 26 2.11 NUOVA DOGANA COMMERCIALE DEL GAGGIOLO**
- 27 CENTRO GIOVANI**
- 28 1.08a SERBATOIO ACQUA POTABILE LOCALITÀ BELLACIMA**

## **1 METODO DI LAVORO**

Di seguito si riportano le motivazioni e i dati che hanno portato a definire i parametri edificatori di ognuna delle zone per scopi pubblici.

I parametri edificatori esistenti costituiscono degli ordini di grandezza di riferimento; il loro grado di definizione è proporzionale allo scopo della presente variante di PR.

I parametri edificatori definiti per lo sviluppo futuro di queste zone sono stati calibrati in modo da lasciare un margine di manovra all'ente pubblico per creare spazi a favore della collettività, nello spirito di libertà progettuale che si intende dare alla fase dei singoli progetti architettonici che potranno seguire. La destinazione d'uso vincolata impedirà l'utilizzo inappropriato di tali possibilità edificatorie, comunque limitate, che sono e resteranno legati all'interesse pubblico e alle attività a favore della collettività.

Si osserva che, per definire lo stato attuale e le esigenze future delle infrastrutture pubbliche del Comune, sono stati raccolti tutti i dati ad oggi disponibili o realisticamente stimabili. Laddove non si era già in possesso di questi dati, si è provveduto a richiederli ai proprietari/gestori delle singole infrastrutture. Non sempre questi ultimi erano a loro volta già in possesso di previsioni per lo sviluppo futuro delle infrastrutture. In questi casi, si è formulata in questa sede una valutazione, tenendo in considerazione anche le possibilità edificatorie compatibili con l'adeguato inserimento urbanistico e paesaggistico delle eventuali nuove edificazioni.

Ad ogni modo, si può concludere che la variante di PR rispecchia quanto ad oggi è possibile conoscere sulle infrastrutture esistenti e sul loro sviluppo o mantenimento nei prossimi 15 anni. Conoscenze ulteriori o più di dettaglio non sono ad oggi possibili. Se diventeranno disponibili in un secondo tempo, a quel momento la pianificazione verrà adattata di conseguenza con una procedura pianificatoria ad hoc.

Per ogni zona sono stati quindi trattati i seguenti punti:

- Situazione attuale
- Esigenze future
- Parametri edificatori
- Grado di sensibilità al rumore (GdS)
- Ponderazione degli interessi.

## 2 DISPOSIZIONI GENERALI

Vi sono degli aspetti e delle necessità comuni a tutte le zone per scopi pubblici. Per questo motivo, a livello di norme di PR si è deciso di prevedere delle "disposizioni generali" valide per tutte le zone per scopi pubblici, salvo dove diversamente indicato dalle "disposizioni particolari" della singola zona.

Si tratta delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- Scopo delle zone per scopi pubblici:  
La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
- Tipologia di costruzioni ammesse, direttamente necessarie per lo scopo principale della zona:  
Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR.
- Tipologia di costruzioni ammesse, complementari allo scopo della zona:  
Si tratta di quelle costruzioni "di servizio" che supportano lo scopo principale della zona e che possono quindi servire a diverse tipologie di zone per scopi pubblici. Si tratta di chioschi, piccoli esercizi pubblici, contenitori per la raccolta dei rifiuti esterni o interrati, spogliatoi, depositi/magazzini, servizi igienici, ecc.  
Dal momento che questo tipo di costruzioni può interessare anche le zone che non hanno di per sé parametri edificatori, come ad esempio le aree di svago, per questi casi si definiscono dei parametri edificatori di riferimento:
  - indice di edificabilità: 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Si utilizza l'indice di edificabilità (e non di sfruttamento). Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda; inoltre le funzioni svolte, di vario tipo, necessitano una flessibilità di variazione in altezza. Considerato che si tratta di costruzioni complementari, è opportuno ridurre le possibilità edificatorie. Si tratta infatti di un indice basso, che dovrà essere realizzato comunque su una porzione limitata della zona (vedere indice di occupazione).
  - indice di occupazione: 10%  
L'indice di occupazione limita a 1/10 la porzione di terreno in cui potrebbero (solo se necessario) sorgere delle costruzioni. Tale indice è ben proporzionato con l'i.e. fissato, tenuto conto anche dell'altezza prevista.

- altezza massima: 4.50 m  
L'altezza massima è limitata a costruzioni ad un livello, con impatto ridotto sul contesto. Lo sviluppo su un unico livello garantisce inoltre l'accessibilità a tutte le categorie di utenti, requisito importante trattandosi di zone per scopi pubblici.
- distanza da confine: a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.

Si tratta della distanza di confine sostanzialmente analoga a quella proposta per le costruzioni accessorie nel nuovo regolamento edilizio in formazione di Stabio (Variante di PR "Adeguamento LST"), che a sua volta in parte riprende quanto indicato dalle linee guida cantonali per il regolamento edilizio (DT, dicembre 2014).

- Altri elementi ammessi:

Vi sono pure alcuni elementi di arredo esterni che contribuiscono alla qualità generale delle zone per scopi pubblici; come tali, essi devono essere ammessi ed incentivati. Si tratta ad esempio di: tettoie per biciclette, posteggi di pertinenza dell'infrastruttura per scopi pubblici, arredo verde e alberature, elementi e campi di gioco dove funzionali allo scopo della zona, gradonate (come ad esempio quelle esistenti alla Scuola media) ecc.

Si ritiene pertanto utile chiarire che questo tipo di elementi non è da computare nei parametri edificatori.

- Tipologie di interventi ammessi:

In generale, salvo dove diversamente indicato dalle disposizioni particolari delle singole zone, sono possibili i seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione
- ampliamento
- trasformazione
- riattamento
- manutenzione
- demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di trasformazione, riattamento e manutenzione sono possibili anche sugli edifici esistenti conformi alla zona che non rispettano l'altezza massima e la distanza da confine.



- Interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alla zona:  
Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
- Interventi ammessi sui beni culturali esistenti e in proposta:  
Si precisa che per questi edifici sono ammessi solo i seguenti interventi, a condizione che siano rispettati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC):
  - manutenzione
  - restauro
  - piccole modifiche necessarie allo scopo della zona
 Sono inoltre ammesse deroghe ai parametri di zona per interventi sui beni culturali (es.: Scuole elementari).
- Corpi tecnici:  
Si precisa la possibilità di ammettere un supplemento all'altezza delle costruzioni e le condizioni qualitative alle quali ammetterla. Per la regolamentazione di questo aspetto è stato ripreso quanto proposto per le zone per il lavoro nel nuovo regolamento edilizio in formazione di Stabio (Variante di PR "Adeguamento LST"), che a sua volta riprende quanto indicato dalle linee guida cantonali per il regolamento edilizio (DT, dicembre 2014).
- Indice di edificabilità:  
L'indice di edificabilità si applica ai volumi fuori terra; in aggiunta, è ammessa la formazione di volumi interrati.
- Inserimento nel paesaggio:  
Sebbene potrebbe ritenersi intrinseco nella natura stessa delle zone per scopi pubblici, che assolvono principalmente all'interesse pubblico, si ritiene opportuno specificare che gli interventi dovranno inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto ai volumi esistenti e all'intorno; inoltre il progetto deve prevedere un concetto coerente di spazi liberi e spazi costruiti.

### 3 - 1.01 CASA COMUNALE

Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.01	Casa comunale	2'800.00	8	2	3.1	500.00



Questa zona confina su due lati con la strada e su un lato con un'altra infrastruttura di interesse pubblico (casa anziani). Sul quarto lato, cioè a sud, si deve mantenere (secondo il PR in vigore) un'ampia fascia di rispetto dal nucleo; ciò fa sì che la parte del fondo realmente edificabile si riduca a poco più della superficie già oggi occupata dall'edificio esistente. Per questo motivo si dovrà ammettere uno sfruttamento concentrato nella parte realmente edificabile.

Gli uffici della Casa comunale attualmente sono pieni e l'amministrazione ha la concreta necessità di nuovi uffici e di uno spazio di archivio. Dal lato archivio infatti la casa comunale è al limite della sua capacità.

#### Esigenze future

La Casa comunale ad oggi non dispone più di spazi. Rispetto agli spazi attuali, vi sarà la necessità di collocare almeno un archivio e, in funzione del progressivo aumento della popolazione, nuovi uffici (uffici per ca. 10/15 persone) per potenziare i servizi. Quindi serve una riserva in caso di altre nuove funzioni professionali.

Ciò consente in questa sede di stimare il fabbisogno previsto di spazi per il futuro ampliamento della Casa comunale come segue. Si evidenzia che tale stima non può sostituire un progetto di dettaglio, né avere la stessa precisione. Per questo motivo, essa potrà essere considerata solo a titolo indicativo, ma non può costituire l'unica base per definire i parametri edificatori di zona.

<b>Stima fabbisogno per ampliamento Casa Comunale</b>	sup. netta	
Nuovo archivio		
nuovi uffici		
nuova sala multiuso (o altro)		
<b>Totale superfici nette ampliamento</b>	<b>450</b>	<b>m2</b>
<b>TOTALE SUL AMPLIAMENTO</b>	<b>820</b>	<b>m2</b>
compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento		

A questa SUL per l'ampliamento, deve essere aggiunta la SUL attuale, che è stata stimata come segue:

<b>TOTALE SUL AMPLIAMENTO</b>	<b>820</b>	<b>m2</b>
compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento		
<b>TOTALE SUL ATTUALE</b>	<b>1'280</b>	<b>m2</b>
<b>TOTALE SUL ATTUALE + AMPLIAMENTO</b>	<b>2'100</b>	<b>m2</b>

Le superfici nette riportate in tabella non comprendono: gli elementi costruttivi, gli spazi di collegamento, corridoi, scale, locali tecnici, ecc. Si è stimato che gli elementi costruttivi corrispondono a ca. il 15% della SUL e gli spazi di collegamento corrispondono a ca. il 30% della SUL (quest'ultima percentuale corrisponde a quella indicata dalle schede tecniche cantonali), per un totale del 45% della SUL. Pertanto, per risalire alla SUL totale, pure riportata in tabella nella riga con sfondo nero, si è proceduto come segue:  $SUL = \text{sup. nette} / (1 - 0.45) = \text{sup. nette} / 0.55$

#### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che "Nel caso specifico l'indice di edificabilità va sostituito con l'indice di sfruttamento, maggiormente consono per gestire le destinazioni d'uso." In questa fase si utilizza dunque l'i.s.

La zona in esame è circondata dalla zona intensiva (i.s. 1) e dalla zona di nucleo. Pertanto, dal profilo urbanistico si potrebbero prendere a riferimento tali parametri.

Quale criterio per definire i parametri di zona, viene tuttavia considerato anche l'ordine di grandezza del valore ottenuto al capitolo precedente:

**TOTALE SUL ATTULE + AMPLIAMENTO**SEF  
I.S.**2'100 m2**  
2'800 m2  
0.75

Sulla base dei criteri sopra esposti, l'i.s. può quindi essere approssimato a 0.8.

Si ritiene che questo parametro sia idoneo alla zona in esame dal momento che:

- risponde al fabbisogno di spazi attuale e futuro (15 anni);
- è compatibile con il comparto territoriale di riferimento, posto in un punto intermedio di snodo tra zone densamente edificate quali la zona intensiva a nord, la zona del nucleo a sud e la zona della casa anziani a ovest;
- è realizzabile nella parte edificabile della zona in esame.

Si potrebbe ad esempio prevedere un ampliamento dello stabile a L, oppure una demolizione e ricostruzione. In questo caso, la SUL massima ammessa dal PR potrebbe trovare posto ad esempio in un edificio con l'ingombro a terra (ca. 560 m<sup>2</sup>) di poco superiore a quello attuale sviluppato su 3 piani e in cui venga sfruttato anche un piano interrato.

- Indice di occupazione

A sud, in base al PR in vigore si deve mantenere un'ampia fascia di rispetto dal nucleo; ciò fa sì che la parte del fondo realmente edificabile si riduca a poco più della superficie già oggi occupata dall'edificio esistente. Per questo motivo si ammette uno sfruttamento concentrato nella parte realmente edificabile.

Se si considera quasi interamente la parte del fondo realmente edificabile (cioè escludendo la fascia di spazi liberi obbligatoria a sud; le parti oltre le linee di arretramento e la distanza da confine), l'i.o. può essere calcolato come segue:

s.e. massima / SEF = 1'100 m<sup>2</sup> / 2'800 m<sup>2</sup> = ca. 0.39 i.o.

L'i.o. può quindi essere approssimato al 40%.

- Altezza massima

Si fissa l'altezza massima di 9 m, in quanto:

- Gli edifici di nucleo a sud e quelli prospicienti (PP Falcette) presentano un'altezza di 2-3 livelli. Sebbene la casa anziani a ovest e la zona intensiva a nord ammettano altezze superiori, il comparto della casa comunale prende a riferimento l'edificazione storica, al fine di non determinare un impatto eccessivo rispetto ad essa.
- L'edificio si trova già in posizione rialzata rispetto alla via Ligornetto, il che enfatizza l'altezza degli edifici.

- Distanza da confine

Nel caso in esame si fissa una distanza da confine pari a 3 m.

Questa scelta è in linea con la distanza da confine prevista nella zona estensiva, laddove l'altezza ammessa è analoga a quella qui prevista per la Casa comunale (9 m).

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II. Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte dalle persone presenti in modo più duraturo e dagli utilizzatori temporanei (abitanti;...).

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata dimostrata la necessità di nuovi spazi, che già oggi i servizi comunali rilevano nell'attività quotidiana. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione rialzata rispetto alla strada, che è stato considerato limitando l'altezza a 9 metri;
- il mantenimento della fascia con esclusione dell'edificazione per garantire il distacco dal nucleo;
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello amministrativo.

Complessivamente, i parametri adottati sono inoltre inferiori rispetto a quelli della vicina zona intensiva.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona ed alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 4 - 1.02 SCUOLE ELEMENTARI

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.02	Scuole elementari	22'480.00	10	1-2	0.7	4'055.00



Per quanto riguarda il complesso scolastico si sottolinea che esso è tutelato quale bene culturale di interesse cantonale ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC).

L'importanza della struttura esistente è pure dimostrata dalla sua menzione nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) con la seguente dicitura: elemento 0.0.46 "Complesso scolastico, con portici su pilastri, tratti da edificio industriale con copertura a shed, 1974 (arch. T. Carloni)".

Attualmente le aule sono collocate per la quasi totalità nell'edificio scolastico, eccetto un'aula speciale in un edificio prefabbricato. Quest'ultimo costituisce una soluzione provvisoria e l'aula citata dovrà a breve-medio termine trovare una collocazione più confacente.

Vi sono ad oggi 195 alunni nelle Scuole elementari, per un totale di 10 sezioni e negli ultimi 10 anni sono stati raggiunti anche i 270 alunni. Si può quindi dire che gli spazi interni all'edificio scolastico risultano al limite o, a seconda delle annate, insufficienti a coprire il fabbisogno di spazi per gli alunni. Per questo motivo era sorta la necessità di realizzare l'edificio prefabbricato.

La SUL esistente delle Scuole elementari, comprensiva degli spazi scolastici e dei servizi di supporto, è pari a ca. 4'900 m<sup>2</sup>.

### Esigenze future

La zona in esame manterrà l'attuale destinazione.

In funzione del progressivo aumento della popolazione è senz'altro da prevedere la necessità di aumentare gli spazi a disposizione. Ad oggi sono già stati autorizzati tramite licenza edilizia appartamenti che corrispondono a circa 700-900 persone che si insedieranno a Stabio, quindi bisogna tener conto anche di questo aspetto.

Per un ampliamento vanno considerati i sedimi ancora liberi a nord (mapp. 900 RFD di Stabio), già vincolati a PR per le Scuole elementari. Infatti, dal momento che l'edificio esistente è vincolato come bene culturale di interesse cantonale, tale ampliamento avverrà prevalentemente con nuove costruzioni sui sedimi ancora liberi.

L'Esame preliminare cantonale ha condiviso l'approccio secondo cui l'ampliamento della struttura scolastica sarà ricavato con la costruzione di nuovi elementi separati.

L'area vincolata per scopi pubblici, comprensiva dell'edificio esistente tutelato e dello spazio libero per l'ampliamento futuro (mapp. 900 RFD di Stabio) è inclusa nel relativo perimetro di rispetto del bene culturale. Pertanto le nuove costruzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel comparto scolastico, ponendosi in una corretta e armoniosa relazione con gli edifici esistenti e con gli spazi di pertinenza (cortili; giardini), anch'essi progettati dall'arch. Carloni e fortemente caratterizzanti il complesso scolastico.

A tal proposito si segnala che, secondo l'art. 24 LBC *"qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza del bene protetto, può essere eseguito solo con l'autorizzazione e in conformità alle indicazioni del Consiglio di Stato. Prima di elaborare un progetto dettagliato di intervento, il proprietario è tenuto a consultare la Commissione dei beni culturali."*

La realizzazione di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere pure valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale.

Ora, al fine di quantificare le esigenze future per continuare a garantire il funzionamento delle Scuole elementari, ci si basa sulla proporzione tra la popolazione scolastica attuale e quella totale attuale, e rispettivamente la situazione prevista per i prossimi 15 anni.

#### Aumento previsto degli alunni delle Scuole elementari

- Proiezione della popolazione a 15 anni  
Secondo i dati del Comune, nel 2022 la popolazione di Stabio era pari a 4'535 abitanti. L'ipotesi di sviluppo della popolazione tra 15 anni porta a stimare 5'245 abitanti nel 2037, con un aumento di abitanti rispetto ad oggi. In base ai dati statistici, risulta che dal 2012 al 2017 il numero degli alunni delle scuole elementari (SE) è arrivato al 5.9% della popolazione complessiva, scendendo intorno al 4.5% negli ultimi quattro anni.

ANNO	POP	ALUNNI SE	%	A.S.
2000	3739			
2001	3803			
2002	3833			
2003	3913			
2004	3936			
2005	3984			
2006	4066			
2007	4123			
2008	4222			
2009	4274			
2010	4332			
2011	4371			
2012	4418	248	5.6%	A.S. 2012/2013
2013	4460	248	5.6%	A.S. 2013/2014
2014	4540	270	5.9%	A.S. 2014/2015
2015	4616	262	5.7%	A.S. 2015/2016
2016	4627	250	5.4%	A.S. 2016/2017
2017	4616	253	5.5%	A.S. 2017/2018
2018	4591	228	5.0%	A.S. 2018/2019
2019	4510	207	4.6%	A.S. 2019/2020
2020	4491	202	4.5%	A.S. 2020/2021
2021	4510	203	4.5%	A.S. 2021/2022
2022	4477	195	4.4%	A.S. 2022/2023

In linea con queste statistiche, si potrebbe stimare che il numero degli alunni delle Scuole elementari fra 15 anni potrà variare all'interno della seguente forchetta:

- 4.5% di 5'245 abitanti = 236 alunni SE (che corrispondono a ca. 12 sezioni da 20 alunni);
- 6% di 5'245 abitanti = 315 alunni SE (che corrispondono a ca. 16 sezioni da 20 alunni).

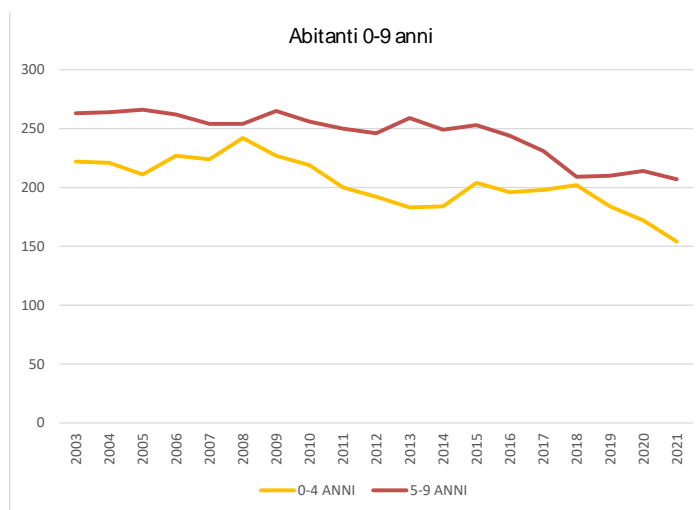
In base a questa ipotesi, si prevede pertanto nei prossimi 15 anni una variazione compresa fra +41 e +120 alunni delle SE rispetto ai 195 alunni del 2022.

- Popolazione compresa fra 0 e 9 anni

La statistica dal 2003 ad oggi mostra che dal 2008-2009 ad oggi si è verificato un lento e non regolare decremento sia della popolazione compresa fra 0 e 4 anni sia di quella compresa fra 5 e 9 anni. Questo dato è tuttavia da bilanciare con la notevole domanda di nuovi appartamenti che sta vivendo oggi Stabio e che potrebbe portare verosimilmente ad un nuovo aumento nei prossimi anni anche della popolazione in età scolare e prescolare.



ANNO	0-4 ANNI	5-9 ANNI
2003	222	263
2004	221	264
2005	211	266
2006	227	262
2007	224	254
2008	242	254
2009	227	265
2010	219	256
2011	200	250
2012	192	246
2013	183	259
2014	184	249
2015	204	253
2016	196	244
2017	198	231
2018	202	209
2019	184	210
2020	172	214
2021	154	207



fonte dati popolazione: STATPOP, Ufficio federale di statistica

- Conclusioni

I dati della statistica passati della popolazione compresa fra 0 e 9 anni porterebbero ad interpretare con prudenza l'aumento della popolazione previsto al primo punto (proiezione della popolazione a 15 anni). Tuttavia, le previsioni per i prossimi anni dipendono da diverse variabili, non del tutto ponderabili, e l'aumento in corso dell'edificazione porta a ritenere plausibile il previsto aumento della popolazione complessiva, e con essa anche della popolazione in età scolare e prescolare. Occorre pertanto garantire a PR le basi per non incorrere nuovamente in una carenza di spazi per una funzione, quella delle scuole, così importante per la collettività. La legge della scuola prevede un minimo di 13 e un massimo di 25 scolari per sezione, con una media di 20 scolari per classe. Le stime sopra riportate portano pertanto a prevedere fino a 6 sezioni in più rispetto a oggi per i prossimi 15 anni. 16 aule di classe possono contenere da un minimo di 208 (nel caso di 13 alunni/sezione), che corrisponde sostanzialmente alla domanda di posti attuale, a un massimo di 400 alunni (nel caso di 25 alunni/sezione), con una media di 304 alunni

#### Basi per la stima del fabbisogno previsto di spazi per le SE

La Sezione logistica del Cantone ha pubblicato le schede tecniche sull'Edilizia scolastica – versione novembre 2010. Tali schede, denominate in seguito "schede tecniche cantonali", non pretendono di essere un regolamento edilizio per le scuole nel Cantone Ticino, bensì un utile strumento di lavoro per progettisti nella pianificazione dell'edificio scolastico. In questo senso le indicazioni fornite sono da interpretare come raccomandazioni, e vengono utilizzate come supporto per la verifica di massima del dimensionamento delle scuole elementari (SE) nell'ambito della presente variante di PR.

#### Fabbisogno previsto di spazi per le SE di Stabio

##### Spazi costruiti

Confrontato con la situazione di inadeguatezza degli spazi delle SE, è necessario prevedere l'ampliamento delle Scuole elementari.

Il Municipio si è pertanto già chinato sulla individuazione dei singoli spazi necessari per le attività didattiche ed extra-didattiche, per gli spazi di supporto e di servizio.

La sede attuale nell'edificio protetto è in grado di ospitare le 11 sezioni se vengono spostati lo Scoiattolo, la biblioteca e la sala musica, che possono così essere ripristinati ad aule di classe. In questo modo si potrà fare a meno del prefabbricato realizzato in via provvisoria. Chiaramente, lo Scoiattolo, la biblioteca e la sala musica dovranno trovare una nuova ubicazione.

L'esperienza sino ad oggi ha mostrato che l'edificio esistente non consentirebbe di ospitare altre funzioni e altri spazi oltre alle aule di classe e speciali esistenti, a una palestra ed agli spazi di servizio necessari. Trattandosi di un bene culturale, l'edificio esistente non può essere ampliato né modificato. Pure lo spazio libero a esso adiacente è da ritenersi come spazio necessario all'articolazione e alla comprensione del bene culturale.

Pertanto, i nuovi volumi necessari saranno da realizzare nello spazio libero ancora disponibile all'interno della zona per scopi pubblici Scuole elementari. Si tratterà del mapp. 900 RFD di Stabio, che si presenta oggi libero da edificazioni e non utilizzato come area di gioco all'aperto.

Il mapp. 2132 RFD di Stabio a sud è invece già oggi adibito stabilmente a parco giochi, nel quale il Comune ha recentemente investito risorse. Anche dal punto di vista funzionale tale posizione del parco giochi risulta ottimale per rapporto all'orientamento e alle attività della scuola. In base a queste considerazioni, non può entrare in gioco per la nuova edificazione dell'ampliamento della scuola.

Le funzioni da collocare in questo futuro ampliamento saranno quindi le seguenti:

- mensa, scoiattolo, anfiteatro, aule speciali, biblioteca con sala lettura, aula musica, archivio, deposito, amministrazione;
- almeno 5 aule di classe (= 16 aule di classe stimate – 11 aule di classe realizzabili nell'edificio esistente);
- 1 palestra: considerato il potenziale aumento di almeno 5 classi, si prevede anche una nuova palestra e i relativi spazi di servizio;
- Altri spazi culturali.

Ciò consente in questa sede di verificare il fabbisogno previsto di spazi. La verifica di dettaglio è riportata in tabella seguente. Si evidenzia che tale stima non può sostituire un progetto di dettaglio, né avere la stessa precisione. Per questo motivo, essa potrà essere considerata solo a titolo indicativo, ma non può costituire l'unica base per definire i parametri edificatori di zona.

## Stima fabbisogno per ampliamento Scuole elementari

- 1 **Spazi per la didattica**
  - Aule di classe (70 mq ogni aula)
  - Deposito aule (15 mq ogni 2 aule)
  - Aule per attività creative con angolo cucina
  - Aula per lavori manuali
  - Deposito per attività creative
  - Aula di educazione musicale
  - Aula di sostegno pedagogico
  - Aula di educazione religiosa
  - Aula di informatica
- 2 **Spazi di supporto alla didattica**
  - Locale docenti
  - Locale pausa docenti attrezzato con piccola cucina
  - Biblioteca con sala lettura
  - Servizi igienici docenti/personale
- 3 **Spazi di servizio**
  - Atrio
  - Archivi (5-10 mq per sezione)
  - Archivio generale
  - Magazzino
  - Deposito per mobili scolastico e oggetti ingombranti
  - Locali pulizia – deposito generale
  - Locali pulizia (almeno 1 per piano)
  - Servizi igienici diviso M/F
  - Servizio igienico disabili
- 4 **Ristorazione**
  - Atrio per refettorio
  - Ristorante scolastico
  - Angolo office
  - Servizi igienici dedicati diviso M/F
  - Servizio igienico disabili
- 5 **Aula magna**
  - Aula magna
  - Deposito per aula magna
- 6 **Locali amministrazione**
  - direttore
  - Vice direttore
  - saletta riunioni
  - saletta colloqui
  - segreteria
  - Ufficio/quarantena/spogliatoio per il custode
- 7 **Magazzini**
  - Magazzino esterno
- 8 **Lo Scaiattolo (Centro attività extrascolastiche)**
  - Lo Scaiattolo (50 posti)
- 9 **Aula magna / teatro**
  - anfiteatro
- 10 **Palestra**
  - palestra doppia
  - deposito palestra
  - atrio/accesso
  - servizi igienici dedicati palestra
  - spogliatoi/asciugatoi e docce
  - spogliatoio e docce docenti
  - totale parziale
- 11 **Eventuali spazi per attività educative e culturali**

<b>Totale superfici nette ampliamento</b>	<b>4400</b>	<b>m2</b>
<b>TOTALE SUL AMPLIAMENTO</b>	<b>8000</b>	<b>m2</b>
compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento		

A questa SUL per l'ampliamento, deve essere aggiunta la SUL attuale, che è stata stimata come segue:

<b>TOTALE SUL AMPLIAMENTO</b> compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento	<b>8000</b>	<b>m2</b>
<b>STIMA SUL ATTUALE</b>	<b>4'900</b>	<b>m2</b>
<b>TOTALE SUL ATTUALE + AMPLIAMENTO</b>	<b>12'900</b>	<b>m2</b>

### Spazi liberi esterni

Le Scuole elementari sono caratterizzate dai seguenti spazi esterni:

- l'area ricreativa si compone di una zona a pavimentazione dura (asfalto, elementi sagomati in cemento, lastre in cemento lavato, pietra naturale) e di una a verde. Una parte di quest'area è da prevedere coperta (portici, atri esterni, ecc.);
- l'area verde deve essere possibilmente attrezzata e ombreggiata;
- l'area sportiva, se prevista, deve essere attrezzata e pavimentata secondo il programma specifico del DECS. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda al fascicolo dedicato agli impianti sportivi;
- l'area libera, avendo come scopo il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente naturale circostante, comporta il minimo degli interventi. Quindi ci si limita soltanto ad un'opera di pulizia e manutenzione. È caratterizzata dalla salvaguardia della flora esistente e come già detto, può essere sfruttata a fini didattici come elemento naturale di studio delle specie vegetali del luogo;
- l'area servizi, che comprende le circolazioni esterne, i parcheggi del personale, il deposito di biciclette, la ev. fermata dei mezzi pubblici e i camminamenti è prevalentemente in superficie dura:
  - posti auto: 2 posti-auto per sezione; 1 posto-auto per sezione per il personale dell'amministrazione, comunque almeno 4 (direttore, vice-direttore, segretaria, custode); almeno un posto auto per gli accompagnatori di motulesi;
  - parcheggio di biciclette (70% esterni, 30% coperti): almeno 5 posti per ogni sezione, per le sedi dove è assicurato il trasporto casa-scuola per gli allievi abitanti fuori dal raggio di 3 km dalla sede.

Non vi è un massimo di superficie per gli spazi liberi esterni e si considera che tali spazi costituiscano una ricchezza per le infrastrutture scolastiche, dal profilo didattico e ricreativo.

## Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che *“Sicuramente sia per la scuola media che per la casa anziani il parametro maggiormente idoneo da utilizzare e da calibrare in funzione delle reali necessità è l'indice di sfruttamento e non l'indice d'occupazione”*. Trattandosi pure di una scuola, a questo punto sembra opportuno utilizzare l'i.s. anche per le Scuole elementari.

La zona in esame è circondata dalla zona intensiva (i.s. 1) e dalla zona estensiva (i.s. 0.5). Pertanto, dal profilo urbanistico si potrebbero prendere a riferimento tali parametri.

Quale criterio per definire i parametri di zona, viene tuttavia considerato anche l'ordine di grandezza del valore ottenuto al capitolo precedente:

<b>TOTALE SUL ATTULE + AMPLIAMENTO</b>	<b>12'900</b>	<b>m2</b>
SEF	22'480	m2
I.S.	0.57	

Sulla base di tutti i criteri sopra esposti, e tenuto conto del margine di approssimazione dei calcoli effettuati in questa sede, l'i.s. può quindi essere approssimato a 0.7.

È infatti opportuno riservare un ulteriore margine di ampliamento, dal momento che:

- non si esclude la possibilità che vengano integrate nelle scuole altre destinazioni d'uso di interesse pubblico eventualmente aperte a tutti, con modalità compatibili con le scuole stesse (sala multiuso;...), come indicato dalle schede tecniche cantonali 6 . La compatibilità è intesa ad esempio a livello di orari di svolgimento e di adeguatezza degli spazi;
- in base alle stime di crescita della popolazione scolastica si sarebbe potuta considerare anche qualche sezione in più (ipotizzando un numero inferiore di alunni per ogni sezione);
- la zona delle Scuole elementari confina con la zona residenziale intensiva (pure presa a riferimento dal PR in vigore), in cui l'i.s. è pari all' 1, pertanto non sussistono problemi di conflitto con l'edificazione circostante;
- nell'Esame preliminare, il Cantone non aveva sollevato particolari problematiche all'indice di edificabilità stimato nel piano di indirizzo,

che era pari a 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (che tradotto in i.s., stimando un'altezza generosa di 5 m, poteva corrispondere all'i.s. 1);

- occorre garantire un adeguato margine, in modo da non rendere necessaria un'ulteriore variante di PR conseguente a ogni nuovo aumento del fabbisogno.

- Indice di occupazione

Se si considera che l'aumento massimo previsto della SUL possa avvenire in media su 1.5 livelli, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

s.e. attuale + (aumento SUL previsto/1.5) = 4'055 m<sup>2</sup> + (10'836 m<sup>2</sup>/1.5) = ca. 11'279 m<sup>2</sup> s.e. massima.

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

s.e. massima / SEF = 11'279 m<sup>2</sup> / 22'480 m<sup>2</sup> = ca. 0.5 i.o.

Si ritiene che l'i.o. possa quindi essere fissato al 50%.

- Altezza massima

Si fissa l'altezza massima di 13 m, in quanto:

- La zona delle Scuole elementari confina con la zona residenziale intensiva (pure presa a riferimento dal PR in vigore), in cui l'altezza massima è pari a 13 m, pertanto non sussistono problemi di conflitto con l'edificazione circostante;
- Nell'Esame preliminare, il Cantone non aveva sollevato particolari problematiche sull'altezza fissata nel piano di indirizzo, che era pari a 14 m (dunque superiore a quella qui stimata).

Tale altezza lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

- Distanza dal confine

Nel caso in esame si distinguono le seguenti casistiche:

- per gli edifici esistenti: è necessario ammettere di mantenere le distanze attuali, dal momento che tali edifici sono tutelati come bene culturale;
- per i nuovi edifici: 4 m.

- Altre considerazioni

- La realizzazione di nuove costruzioni e di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere pure valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale;
- Per questo bene culturale vi è pure un perimetro di rispetto. Giusta l'art. 22 LBC "entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto".

Complessivamente, risulta quindi che le esigenze attuali e future delle Scuole elementari qui stimate al fine di calibrare i parametri edificatori di zona, confermano ulteriormente la necessità dell'intera superficie già oggi vincolata come zona per scopi pubblici delle Scuole elementari. Indipendentemente dai parametri edificatori, le superfici già vincolate a PR sono da mantenere, sia per le edificazioni previste sia perché lo spazio libero di pertinenza costituisce un imprescindibile elemento di qualità della zona scolastica.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata dimostrata la necessità di nuovi spazi, che già oggi risulta evidente dalla presenza di edifici prefabbricati. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona intensiva e la zona estensiva;
- la necessità di tutelare l'edificio esistente;
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello educativo, culturale e scolastico.

Complessivamente, i parametri adottati si pongono in continuità con quelli della vicina zona intensiva ad eccezione dell'i.s., che risulta intermedio fra l'indice della zona intensiva e quello della zona estensiva.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

Non si vedono misure diverse che potrebbero portare a soddisfare le esigenze della collettività in modo altrettanto efficace e di qualità.

## 5 - 1.03 CIMITERO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.03	Cimitero	7'420.00	7	-	-	-



Il Cimitero è già oggi esistente e si trova in continuità con le zone per scopi pubblici che formano la centralità scolastico-sportiva di Stabio.

Si tratta di una zona per scopi pubblici che potrà essere riconosciuta anche come bene culturale di interesse locale nell'ambito della variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" oggetto di procedura separata. A conferma della bontà della tutela proposta si segnala che nell'ISOS il cimitero è un elemento eminente (E 0.0.47 "Cimitero monumentale; sec. XIX"), con obiettivo di salvaguardia A.

### Esigenze future

La zona in esame manterrà l'attuale destinazione a cimitero.

Il Comune prevede la costruzione di nuovi loculi.

### Parametri edificatori

In questo caso, sebbene la tutela non sia ancora in vigore, già si richiamano i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), che di fatto implicano il principio di conservazione e della manutenzione regolare (art. 23 LBC), e l'articolo delle norme di PR sui beni culturali.

Trattandosi di un bene culturale e di una destinazione d'uso che non comporta la costruzione di edifici se non di piccole dimensioni e strettamente connesse al funzionamento del cimitero, si rinuncia a fissare i parametri edificatori.

La realizzazione di nuovi manufatti – come i previsti nuovi loculi - e di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere pure valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale.



### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un impianto pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo e di una destinazione d'uso che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno. Esso è frequentato potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, in quanto luogo di culto. La rinuncia a definire i parametri edificatori è stata motivata per la tipologia di infrastruttura, che non implica la costruzione di veri e propri edifici. Allo stesso tempo, si tratta di un bene da tutelare. La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona ed alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 6 - 1.04 SCUOLA PER L'INFANZIA VIA ARCA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.04	Scuola per l'infanzia via Arca	3'530.00	6	1	3	1'300.00



L'edificio esistente si sviluppa al limite fra il nucleo di Stabio e la zona estensiva.

Nella Scuola per l'infanzia di via Arca vi sono oggi 3 sezioni.

### Esigenze future

La zona in esame manterrà l'attuale destinazione. In funzione del progressivo aumento della popolazione è senz'altro da prevedere la necessità di aumentare gli spazi a disposizione delle Scuole dell'infanzia nel loro complesso. Ad oggi sono già stati autorizzati tramite licenza edilizia appartamenti che corrispondono a circa 700-900 persone che si insedieranno a Stabio, quindi bisogna tener conto anche di questo aspetto.

Il Municipio punta in modo prioritario a concentrare i futuri ampliamenti nel comparto di via Giuseppina Perucchi, sia per la maggiore ampiezza del fondo sia per le caratteristiche dell'edificio esistente.

Pertanto la stima dell'aumento previsto di alunni delle SI, peraltro effettuata al cap. 7 del presente Rapporto, non ha un influsso determinante in questo caso.

Le esigenze future per la SI di via Arca saranno legate se del caso all'adeguamento degli spazi esistenti o all'aggiunta di spazi di supporto, al fine di migliorare l'offerta didattica.

### Basi per la stima del fabbisogno previsto di spazi per le SI

La Sezione logistica del Cantone ha pubblicato le schede tecniche sull'Edilizia scolastica – versione novembre 2010. Tali schede, denominate in seguito "schede tecniche cantonali", non pretendono di essere un regolamento

edilizio per le scuole nel Cantone Ticino, bensì un utile strumento di lavoro per progettisti nella pianificazione dell'edificio scolastico. In questo senso le indicazioni fornite sono da interpretare come raccomandazioni, e vengono utilizzate come supporto per la verifica di massima del dimensionamento delle scuole per l'infanzia (SI) nell'ambito della presente variante di PR.

#### Fabbisogno previsto di spazi per la SI di Stabio

##### Spazi costruiti

Ad oggi gli spazi delle SI sono sufficienti a soddisfare la domanda attuale, ma non lasciano margine per inserire eventuali nuove sezioni o nuove aule per attività di supporto.

Pertanto, sarà utile prevedere un margine di aumento della SUL attuale; inoltre, il futuro aumento della domanda potrebbe portare ad aumentare il numero di alunni per sezione, pur a parità di numero di sezioni. Ciò richiede sin d'ora di garantire a PR un margine per il futuro ampliamento degli spazi a disposizione per le attività extra-didattiche, per gli spazi di supporto e di servizio.

##### Spazi liberi esterni

Le Scuole per l'infanzia sono caratterizzate dalle seguenti aree didattiche esterne:

- la zona didattica coperta (portico coperto/aperto), in cui si può spostare le attività didattiche svolte all'interno in particolari condizioni climatiche;
- la zona didattica verde in cui si sviluppa e approfondisce lo studio della natura e dell'ambiente.

Le schede tecniche cantonali stimano una superficie complessiva minima di 140 m<sup>2</sup>/sezione per le aree didattiche esterne.

A queste aree, si aggiungono le aree di gioco esterne (in parte verdi e in parte pavimentate) per un totale di 420 m<sup>2</sup>/sezione.

La superficie minima degli spazi liberi esterni per 3 sezioni è dunque pari a:

$$(140+420) \text{ m}^2 \times 3 \text{ sezioni} = 1'680 \text{ m}^2.$$

A questi è ancora da aggiungere l'area servizi, che comprende le circolazioni esterne, i parcheggi del personale, l'ev. deposito di biciclette, la ev. fermata dei mezzi pubblici ed i camminamenti, prevalentemente in superficie dura:

- posti auto: 1 posto-auto ogni 2 impiegati (docenti e personale ausiliario).

##### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

Nel caso della SI Arca, i parametri del piano di indirizzo sono verificati tenendo in particolare considerazione lo stato attuale, dal momento che i principali ampliamenti sono previsti nella sede della SI di via Giuseppina Perucchi.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che "Sicuramente sia per la scuola media che per la casa anziani il parametro maggiormente idoneo da utilizzare e da calibrare in funzione delle reali necessità è l'indice di sfruttamento e non l'indice d'occupazione". Trattandosi pure di una scuola, a questo punto sembra opportuno utilizzare l'i.s. anche per la Scuola per l'infanzia.

Dal profilo urbanistico, si osserva che la zona per scopi pubblici della SI Arca confina a sud e a ovest (tramite la via Arca) con la zona di nucleo e a nord ed est con la zona estensiva. Tale zona (che probabilmente è quella pure presa a riferimento dal PR in vigore per la zona della SI Arca) presenta un i.s. pari a 0.5 e un'altezza massima di 9 m. Dal profilo urbanistico si giustificerebbero dunque parametri analoghi anche per la zona della SI Arca.

Dal profilo pianificatorio, questi parametri vengono verificati e se del caso rettificati tenendo conto della funzione della zona e del fabbisogno di spazi per i prossimi 15 anni.

Considerata la situazione attuale, che già presenta un is effettivo pari al ca. 0.4, si ritiene opportuno confermare l'indice delle zone circostanti. I depositi non sono calcolati nell'indice di sfruttamento.

Tenuto conto della vicinanza anche alla zona di nucleo, che presenta una elevata densità, e l'interesse pubblico della zona, si ritiene infatti possibile e opportuno mantenere l'i.s. di 0.5, che lasci al Municipio la facoltà di inserire nuove funzioni legate alla scuola senza necessità di promuovere una ulteriore variante di PR (con i relativi ulteriori costi di elaborazione).

In questo senso, si fissa un i.s. pari a 0.5.

- Indice di occupazione

In particolare l'indice di occupazione è stato fissato tenendo in conto il fatto che il fondo presenta dimensioni ridotte e che l'edificio esistente occupa già oggi ca. il 40% della superficie della zona; si deve inoltre consentire l'eventuale realizzazione di altre costruzioni necessarie alla zona.

Se si considera che la SUL complessiva possa essere realizzata in media su 1 livello, come appropriato per questa tipologia di scuola, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

$$\text{i.s.} \times \text{SEF} / 1 \text{ piani} = 0.5 \times 3'530 \text{ m}^2 / 1 = \text{ca. } 1'765 \text{ m}^2 \text{ s.e. massima.}$$

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

$$\text{s.e. massima} / \text{SEF} = 1'765 \text{ m}^2 / 3'530 \text{ m}^2 = 0.5 \text{ i.o.}$$

L'i.o. può quindi essere fissato al 50%, parametro analogo alla vicina zona estensiva.

- Altezza massima

Si fissa l'altezza massima di 9 m, in quanto:

- la zona della Scuola per l'infanzia Arca confina con la zona residenziale estensiva (pure presa a riferimento dal PR in vigore), in cui l'altezza massima è pari a 9 m, pertanto non sussisterebbero problemi di conflitto con l'edificazione circostante;
- nell'Esame preliminare, il Cantone non aveva sollevato particolari problematiche sull'altezza fissata nel piano di indirizzo, che era già pari a 9 m.

Tale altezza lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

- Distanza da confine

Nel caso in esame si fissa una distanza da confine pari a 3 m.

Questa scelta è in linea con la distanza da confine prevista nella zona estensiva, laddove l'altezza ammessa è analoga a quella qui prevista per la SI (9 m).

Complessivamente, risulta che le esigenze attuali e future della scuola per l'infanzia Arca qui stimate al fine di calibrare i parametri edificatori di zona, confermano ulteriormente la necessità dell'intera superficie già oggi vincolata come zona per scopi pubblici scuola per l'infanzia Arca.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali i bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata dimostrata la necessità di nuovi spazi, a supporto della didattica. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona del nucleo e la zona estensiva;

- la necessità dell'adeguato inserimento per rapporto agli edifici del nucleo;
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello educativo, culturale e scolastico.

Complessivamente, i parametri adottati si pongono in continuità con quelli della vicina zona estensiva ad eccezione dell'i.o. 50%, che risulta leggermente superiore a quello della zona estensiva. Ciò si motiva con il fatto che già oggi l'edificazione esistente presenta un i.o. che si avvicina al 40% e si intende lasciare un certo margine.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona ed alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 7 - 1.05 SCUOLA PER L'INFANZIA VIA GIUSEPPINA PERUCCHI

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.05	Scuola per l'infanzia via Giuseppina Perucchi	7'370.00	9	2	4	1'000.00



L'edificio esistente si sviluppa principalmente su 2 livelli, nel cuore della centralità scolastica e sportiva di Stabio. In particolare, la zona della Scuola per l'infanzia di via Giuseppina Perucchi confina a sud-est con la zona intensiva e sui restanti lati è circondata dalle altre zone per scopi pubblici, da cui è separata solo da una strada di servizio e da una strada pedonale.

Nella Scuola per l'infanzia di via Giuseppina Perucchi vi sono oggi 3 sezioni.

### Esigenze future

In funzione del progressivo aumento della popolazione è senz'altro da prevedere la necessità di aumentare gli spazi a disposizione. Ad oggi sono già stati autorizzati tramite licenza edilizia appartamenti che corrispondono a circa 700-900 persone che si insedieranno a Stabio, quindi bisogna tener conto anche di questo aspetto.

Due sezioni sono già pianificate e saranno verosimilmente da aggiungere tramite ampliamento verso sud-ovest del volume esistente.

Ora, al fine di quantificare le esigenze future per continuare a garantire il funzionamento della Scuola dell'infanzia, ci si basa sulla proporzione tra la popolazione scolastica attuale e quella totale attuale, e rispettivamente la situazione prevista per i prossimi 15 anni.

### Aumento previsto degli alunni delle scuole per l'infanzia

- Proiezione della popolazione a 15 anni  
Secondo i dati del Comune, nel 2022 la popolazione di Stabio era pari a 4'535 abitanti.

L'ipotesi di sviluppo della popolazione tra 15 anni porta a stimare 5'245 abitanti nel 2037, con un aumento di abitanti rispetto a oggi.

In base ai dati statistici, risulta che nel 2012 il numero degli alunni delle Scuole per l'infanzia (SI) era intorno al 3% della popolazione complessiva, scendendo al 2% nell'anno scolastico 2019-2020; negli ultimi anni, tale percentuale è in ripresa.

ANNO	POP	ALUNNI SI	%	A.S.
2000	3739			
2001	3803			
2002	3833			
2003	3913			
2004	3936			
2005	3984			
2006	4066			
2007	4123			
2008	4222			
2009	4274			
2010	4332			
2011	4371			
2012	4418	134	3.0%	A.S 2012/2013
2013	4460	121	2.7%	A.S 2013/2014
2014	4540	118	2.6%	A.S 2014/2015
2015	4616	118	2.6%	A.S 2015/2016
2016	4627	124	2.7%	A.S 2016/2017
2017	4616	118	2.6%	A.S 2017/2018
2018	4591	122	2.7%	A.S 2018/2019
2019	4510	92	2.0%	A.S 2019/2020
2020	4491	104	2.3%	A.S 2020/2021
2021	4510	106	2.4%	A.S 2021/2022
2022	4477	105	2.3%	A.S 2022/2023

In linea con queste statistiche, si potrebbe stimare che il numero degli alunni delle scuole elementari fra 15 anni potrà variare all'interno della seguente forchetta:

- 2% di 5'245 abitanti = 105 alunni SI (che corrispondono a ca. 5 sezioni da 20 alunni);
- 3% di 5'245 abitanti = 157 alunni SI (che corrispondono a ca. 8 sezioni da 20 alunni).

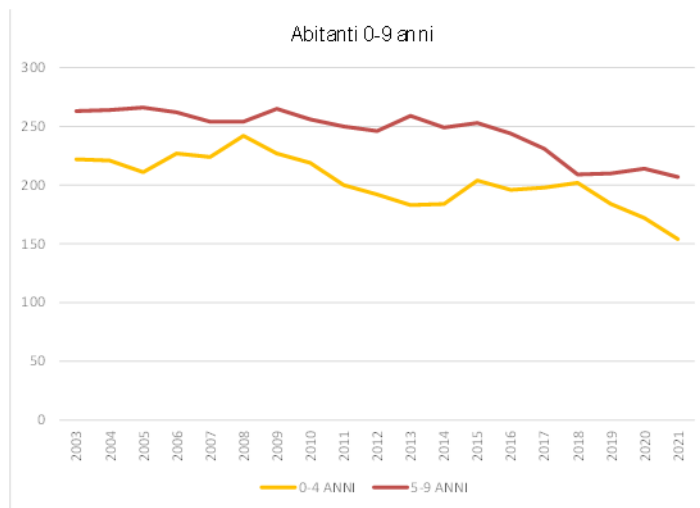
In base a questa ipotesi, si prevede pertanto nei prossimi 15 anni una variazione compresa fra 0 e +52 alunni delle SI rispetto ai 105 alunni del 2022.

- Popolazione compresa fra 0 e 9 anni

La statistica dal 2003 ad oggi mostra che dal 2008-2009 ad oggi si è verificato un lento e non regolare decremento sia della popolazione compresa fra 0 e 4 anni sia di quella compresa fra 5 e 9 anni. Questo dato è tuttavia da bilanciare con la notevole domanda di nuovi appartamenti che sta vivendo oggi Stabio e che potrebbe portare verosimilmente ad un nuovo aumento nei prossimi anche della popolazione in età scolare e prescolare.



ANNO	0-4 ANNI	5-9 ANNI
2003	222	263
2004	221	264
2005	211	266
2006	227	262
2007	224	254
2008	242	254
2009	227	265
2010	219	256
2011	200	250
2012	192	246
2013	183	259
2014	184	249
2015	204	253
2016	196	244
2017	198	231
2018	202	209
2019	184	210
2020	172	214
2021	154	207



fonte dati popolazione: STATPOP, Ufficio federale di statistica

- Conclusioni

I dati della statistica della popolazione compresa fra 0 e 9 anni porterebbero ad interpretare con prudenza la variazione prevista al primo punto (proiezione della popolazione a 15 anni). Tuttavia, le previsioni per i prossimi anni dipendono da diverse variabili, non del tutto ponderabili, e l'aumento in corso dell'edificazione porta a ritenere plausibile il previsto aumento della popolazione complessiva, e con essa anche della popolazione in età scolare e prescolare. Occorre pertanto garantire a PR le basi per non incorrere nuovamente in una carenza di spazi per una funzione, quella delle scuole, così importante per la collettività. La legge della scuola prevede un minimo di 13 ed un massimo di 25 bambini per sezione. Tutte le stime sopra riportate portano pertanto a prevedere almeno 8 sezioni per i prossimi anni. Infatti, 8 sezioni possono contenere da un minimo di 104 (nel caso di 13 alunni/sezione), che corrisponde sostanzialmente alla domanda di posti attuale, ad un massimo di 200 alunni (nel caso di 25 alunni/sezione), con una media di 152 alunni.

#### Basi per la stima del fabbisogno previsto di spazi per le SI

La Sezione logistica del Cantone ha pubblicato le schede tecniche sull'Edilizia scolastica – versione novembre 2010. Tali schede, denominate in seguito "schede tecniche cantonali", non pretendono di essere un regolamento edilizio per le scuole nel Cantone Ticino, bensì un utile strumento di lavoro per progettisti nella pianificazione dell'edificio scolastico. In questo senso le indicazioni fornite sono da interpretare come raccomandazioni, e vengono utilizzate come supporto per la verifica di massima del dimensionamento delle scuole per l'infanzia (SI) nell'ambito della presente variante di PR.

#### Fabbisogno previsto di spazi per la SI di Stabio

##### Spazi costruiti

Ad oggi gli spazi delle SI sono sufficienti a soddisfare la domanda attuale, ma non lasciano molto margine per inserire eventuali nuove sezioni.

Pertanto, il futuro aumento della domanda richiede sin d'ora di garantire a PR la base per il futuro ampliamento degli spazi a disposizione per le attività didattiche ed extra-didattiche, per gli spazi di supporto e di servizio.

Sul sedime della SI di via Arca non vi sono margini per l'ampliamento della struttura, se non a scapito dello spazio libero; si tratterebbe dunque di una soluzione non auspicabile.

Per questo motivo, è all'interno del sedime della SI di via Giuseppina Perucchi che deve essere garantita la possibilità di realizzare le 2 sezioni aggiuntive rispetto all'offerta attuale ed eventuali ulteriori nuovi spazi al servizio della SI stessa.

Ciò consente in questa sede di verificare il fabbisogno previsto di spazi. La verifica di dettaglio è riportata di seguito. Si evidenzia che tale stima non può sostituire un progetto di dettaglio, né avere la stessa precisione. Per questo motivo, essa potrà essere considerata solo a titolo indicativo, ma non può costituire l'unica base per definire i parametri edificatori di zona.

Le schede tecniche cantonali indicano una superficie didattica per sezione pari a 250 m<sup>2</sup>, per un totale di 500 m<sup>2</sup> per 2 nuove sezioni. Tale superficie non comprende la refezione, che richiede ca. 30 m<sup>2</sup> per sezione per un totale di 60 m<sup>2</sup>, più altri 120 m<sup>2</sup> per l'adeguamento della cucina ed i servizi legati alla ristorazione. Si calcolano inoltre ulteriori 460 m<sup>2</sup> di SUL per gli spazi di supporto e di servizio dell'attività didattica (aule speciali; magazzini; depositi; archivi; ...), legati alle sezioni nuove e per migliorare la dotazione di quelle esistenti. Si potrebbero inoltre riservare ca. 500 m<sup>2</sup> per altre attività educative e culturali compatibili con la scuola per l'infanzia (ad es.: teatro). Pertanto, servirà almeno una SUL aggiuntiva di ca. 1'640 m<sup>2</sup>.

A questa nuova SUL deve essere aggiunta la SUL esistente. La SUL complessiva minima da prevedere per rispondere alle esigenze della scuola elementare nei prossimi 15 anni è dunque pari a:

<b>TOTALE SUL AMPLIAMENTO</b> compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento	<b>1640</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>STIMA SUL ATTUALE</b>	<b>1'800</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE SUL ATTUALE + AMPLIAMENTO</b>	<b>3'440</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Spazi liberi esterni

Le Scuole per l'infanzia sono caratterizzate dalle seguenti aree didattiche esterne:

- La zona didattica coperta (portico coperto/aperto), in cui si può spostare le attività didattiche svolte all'interno in particolari condizioni climatiche;

- La zona didattica verde in cui si sviluppa e approfondisce lo studio della natura e dell'ambiente.

Le schede tecniche cantonali stimano una superficie complessiva minima di 140 m<sup>2</sup>/sezione per le aree didattiche esterne.

A queste aree, si aggiungono le aree di gioco esterne (in parte verdi e in parte pavimentate) per un totale di 420 m<sup>2</sup>/sezione.

La superficie minima degli spazi liberi esterni per 5 sezioni è dunque pari a:

$(140+420) \text{ m}^2 \times 5 \text{ sezioni} = 2'800 \text{ m}^2$ .

A questi è ancora da aggiungere l'area servizi, che comprende le circolazioni esterne, i parcheggi del personale, l'ev. deposito di biciclette, la ev. fermata dei mezzi pubblici ed i camminamenti, prevalentemente in superficie dura:

- posti auto: 1 posto-auto ogni 2 impiegati (docenti e personale ausiliario).

Non vi è un massimo di superficie per gli spazi liberi esterni e si considera che tali spazi costituiscano una ricchezza per le infrastrutture scolastiche, dal profilo didattico e ricreativo.

#### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che *“Sicuramente sia per la scuola media che per la casa anziani il parametro maggiormente idoneo da utilizzare e da calibrare in funzione delle reali necessità è l'indice di sfruttamento e non l'indice d'occupazione”*. Trattandosi pure di una scuola, a questo punto sembra opportuno utilizzare l'i.s. anche per la Scuola per l'infanzia.

Dal profilo urbanistico, si osserva che la zona per scopi pubblici della SI di via Giuseppina Perucchi confina a sud con la zona residenziale intensiva; considerata nel suo insieme, la centralità scolastica e sportiva è circondata su tre lati dalla stessa zona intensiva. Tale zona (pure presa a riferimento dal PR in vigore per la zona della SI di via Giuseppina Perucchi) presenta un i.s. pari a 1 e un'altezza massima di 13 m. Dal profilo urbanistico si giustificerebbero dunque parametri analoghi anche per la zona della SI di via Giuseppina Perucchi.

Quale criterio per definire i parametri di zona, viene tuttavia considerato anche l'ordine di grandezza del valore ottenuto al capitolo precedente:

TOTALE SUL ATTULE + AMPLIAMENTO		
SEF	7'370	m2
I.S.	0.47	

Ciò porta a modificare al ribasso l'indice delle zone circostanti, senza però ridurlo in modo così marcato.

Tenuto conto della vicinanza a zone con elevata densità (zona intensiva) e l'interesse pubblico della zona, si ritiene infatti possibile e opportuno mantenere un indice più elevato, che lasci al Municipio la facoltà di inserire nuove funzioni legate alla scuola senza necessità di promuovere una ulteriore variante di PR (con i relativi ulteriori costi di elaborazione). La destinazione d'uso vincolata a Scuola per l'infanzia impedirà l'utilizzo inappropriato di tali possibilità edificatorie, che sono e resteranno legati all'interesse pubblico e alle attività a favore della collettività.

Sulla base dei criteri sopra esposti e tenuto conto del margine di approssimazione dei calcoli effettuati in questa sede, l'i.s. può quindi essere approssimato a 0.7.

- Indice di occupazione

Se si considera che la SUL complessiva possa essere realizzata in media su 1.5 livelli, come appropriato per questa tipologia di scuola, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

$$\text{i.s.} \times \text{SEF} / 1.5 \text{ piani} = 0.7 \times 7'370 \text{ m}^2 / 1.5 = \text{ca. } 3'440 \text{ m}^2 \text{ s.e. massima}$$

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

$$\text{s.e. massima} / \text{SEF} = 3'440 \text{ m}^2 / 7'370 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0.47 \text{ i.o.}$$

Si ritiene che l'i.o. possa quindi essere approssimato al 50%, parametro analogo alla vicina zona intensiva.

- Altezza massima

Si fissa l'altezza massima di 13 m, in quanto:

- la zona della Scuola per l'infanzia confina con la zona residenziale intensiva (pure presa a riferimento dal PR in vigore), in cui l'altezza massima è pari a 13 m, pertanto non sussisterebbero problemi di conflitto con l'edificazione circostante;
- Nell'Esame preliminare, il Cantone non aveva sollevato particolari problematiche sull'altezza fissata nel piano di indirizzo, che era già pari a 13 m.

Tale altezza lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico. È da osservare che già oggi l'edificio esistente presenta un'altezza di almeno 9 m.

- Distanza da confine

Nel caso in esame si fissa una distanza da confine pari a 4 m.

Questa scelta è in linea con la distanza da confine prevista nella zona intensiva, laddove l'altezza ammessa è analoga a quella qui prevista per la SI (13 m).

Complessivamente, risulta che le esigenze attuali e future delle Scuole per l'infanzia qui stimate al fine di calibrare i parametri edificatori di zona, confermano ulteriormente la necessità dell'intera superficie già oggi vincolata come zona per scopi pubblici scuola per l'infanzia di via Giuseppina Perucchi.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata dimostrata la necessità di nuovi spazi, tenuto conto che già oggi i servizi comunali avevano previsto un ampliamento per 2 sezioni, sulla base dei dati già in loro possesso. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione all'interno della centralità scolastico – sportiva e la vicinanza alla zona intensiva;
- la presenza dell'edificio già esistente;
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello educativo, culturale e scolastico.

Complessivamente, i parametri adottati si pongono in continuità con quelli della vicina zona intensiva ad eccezione dell'i.s. 0.7, che risulta intermedio fra l'indice della zona intensiva e quello della zona estensiva. La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona ed alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 8 - 1.06 AREA DI SVAGO BRUCIATA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.06	Area di svago Bruciata	19'290.00	4	1	1.5	320.00



Attualmente l'area di svago Bruciata ospita un campo da calcio principale e dei campetti laterali, alcuni edifici di supporto e un'area di posteggio in pavimentazione dura.

Nella zona sono pure presenti contenitori per la raccolta dei rifiuti, da mantenere.

### Esigenze future

In futuro, il Municipio prevede di mantenere questa zona come semplice area di svago. Si potrà trattare di un'area sistemata prevalentemente a verde con opere con un impatto ridotto sull'ordinamento delle utilizzazioni, destinate allo svago all'aria aperta della popolazione. In una parte di essa è prevista la realizzazione di un dog park.

Le infrastrutture sportive saranno infatti concentrate nella zona nuovo centro sportivo.

Le esigenze di nuove costruzioni sono pertanto riferite a strutture di supporto al funzionamento dell'area di svago e a elementi di arredo e di gioco.

Si conferma in questo senso l'impostazione del PR in vigore, che già prevede di adibire questa area "per attività non competitive e non organizzate per lo svago e il tempo libero" (variante PR approvata con ris. del CdS 5679 del 11.11.2009).

Le destinazioni attuali potranno essere mantenute sino alla realizzazione del nuovo centro sportivo nella zona 1.07, tenuto conto che ad oggi non vi sono soluzioni alternative per il gioco del calcio.

Il campo di calcio e gli spogliatoi/magazzini esistenti potranno quindi essere mantenuti, ma aperti all'intera cittadinanza e per attività non competitive.

Nella zona sono pure presenti contenitori per la raccolta dei rifiuti, da mantenere.

#### Parametri edificatori

Come detto, la zona in esame sarà adibita ad area di svago e/o gioco e pratica di attività non competitive. In questa zona, lo spazio libero costituisce l'elemento prioritario; eventuali costruzioni si configurano come elementi di servizio al buon funzionamento dell'area di svago stessa.

Pertanto, si rinuncia a fissare parametri edificatori specifici, rimandando alle possibilità edificatorie definite dalle Disposizioni generali dell'art. 43a delle NAPR.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un impianto pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno. Esso sarà frequentato potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani e bambini.

In questo caso, dal momento che ad oggi costituisce l'unico campo di calcio di Stabio per la pratica di questo sport, si ritiene che dovrebbe essere considerato il GdS III finché non vi sarà una alternativa, ovvero fino alla realizzazione dei campi di calcio presso il nuovo centro sportivo. Le aree dove si praticano gli sport infatti non solo non necessitano di una maggiore protezione fonica, ma risulterebbero anche impedito, o limitate in modo inopportuno, da un GdS inferiore.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di realizzazione di costruzioni complementari. Questa area di svago costituisce un nodo della rete di aree di svago ben dislocate nel tessuto residenziale, insieme alle altre due in vigore. Tali aree concorrono a un miglioramento delle condizioni quadro volte al conseguimento di una buona vivibilità dei quartieri in cui si trovano. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona estensiva e i terreni fuori zona edificabile;
- la presenza di edifici già esistenti;
- il chiarimento della destinazione di quest'area, per rapporto al nuovo centro sportivo.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni



## 9 - 1.07 NUOVO CENTRO SPORTIVO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.07	Nuovo centro sportivo	48'500.00	13	4	-	-



Attualmente la zona destinata al nuovo centro sportivo si presenta come terreno libero a verde con una leggera pendenza est-ovest. Questa zona segna un tratto del limite della zona edificabile di Stabio e si pone in continuità con altre infrastrutture di interesse pubblico, con le quali forma una centralità scolastico-sportiva. Per il resto è circondata dalla zona agricola e rispettivamente dalla zona residenziale intensiva, in parte separate da esse dalle strade di raccolta (via Pioppi e via Ligornetto).

Questa zona costituisce la principale riserva di terreni già vincolati per scopi pubblici di cui dispone il Comune di Stabio; è necessario garantire un razionale e adeguato sfruttamento di questi terreni.

### Esigenze future

Il Masterplan inserisce questa zona nella centralità scolastica e sportiva.

Questa area attribuita a nuovo centro sportivo presenta una valenza sovracomunale.

L'Esame preliminare cantonale richiedeva che la zona del nuovo centro sportivo venisse coordinata con l'area di svago Bruciata, scegliendo in quale zona sviluppare le attrezzature sportive e avviandone la progettazione in modo coordinato con la presente variante di PR.

Il Municipio ha quindi scelto questa ubicazione per il centro sportivo e ha effettuato un concorso di progettazione, con il seguente programma.

Realizzazione del centro sportivo, procedendo in due tappe distinte:

- Tappa 1: palestra sportiva tripla con tribune e spogliatoi, sala polivalente e locali annessi;
- Tappa 2: campi da calcio con spogliatoi e locali annessi, seconda palestra/edificio sportivo per attività complementare e locali annessi.

Lo stesso Programma di concorso pone pure le premesse per garantire la qualità dell'intervento. Esso prevede infatti che vengono presi in considerazione i seguenti criteri qualitativi:

- pertinenza della proposta urbanistica.
- qualità dell'impostazione architettonica.
- qualità e funzionalità della struttura e degli impianti.
- concetto per le tappe di realizzazione (Tappa 1 e Tappa 2) con particolare riferimento all'esercizio continuativo delle attività durante la costruzione della Tappa 2.
- qualità del progetto indipendentemente dalla futura edificazione o non, della Tappa 2.
- sostenibilità dal profilo economico.
- sostenibilità ambientale sia durante la costruzione sia durante l'esercizio.

Il programma di concorso ha previsto anche le seguenti disposizioni, che restano valide nella definizione dei vincoli di PR della zona in esame:

- l'accesso veicolare è da prevedere da via Pioppi; una diversa proposta deve tenere conto delle volontà di ridurre il più possibile l'impatto del traffico veicolare sulla strada che collega la rotonda su via Pioppi al Municipio, proteggendo l'area oggi occupata da diversi edifici pubblici.
- gli accessi pedonali possono essere previsti a discrezione del concorrente.

Si segnala che il Municipio nel frattempo ha deciso di anticipare parzialmente la seconda tappa del centro sportivo. Recentemente è stato infatti licenziato il messaggio municipale n. 19/2023 relativo alla richiesta del credito per la realizzazione della palestra tripla e della sala polivalente al mapp. n. 687 RFD di Stabio (Tappa 1). All'interno dello stesso è stata anche inserita la richiesta di un credito d'investimento per la progettazione definitiva del nuovo campo sintetico con annessi spogliatoi (previsti nella Tappa 2).

Le funzioni previste sono le seguenti:

Funzioni	Tappa 1	Tappa 2
<b>Attività da svolgere in palestra o in locali di riunione e svago</b>		
sala polivalente/sala musica e deposito	X	
cucina	X	
buvette	X	
Deposito strumenti musicali	X	
Servizi igienici per gli spazi polivalenti	X	
una palestra tripla (altezza utile ml 7.00) con spogliatoi, locali annessi e tribune per circa 420 posti a sedere in totale	X	
ulteriore palestra tripla (altezza utile ml 7.00) per l'implementazione dell'attività sportiva e tribune per circa 420 posti a sedere in totale		X
depositi, docce, servizi igienici, infermeria, locali tecnici e magazzini.	X	X
<b>Pratica del gioco del calcio</b>		
un campo da calcio principale con fondo sintetico		X
un campo da calcio secondario con fondo naturale		X
Spogliatoi, docce e servizi igienici		X
magazzini, locali tecnici, lavanderia.		X
<b>Totale superfici nette /esclusi campi di calcio e tribune)</b>	<b>2'310 m2</b>	<b>2'120 m2</b>

Le superfici nette e rispettivamente la SUL totale prevista possono quindi essere stimate come segue:

Totale superfici nette Tappa 1	2'310	m2
Totale superfici nette Tappa 2	2'120	m2
<b>Totale superfici nette</b>	<b>4'430</b>	<b>m2</b>

<b>TOTALE SUL PREVISTA</b> compresi elementi costruttivi e spazi di collegamento	<b>8'050</b>	<b>m2</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------	-----------

Concentrando le infrastrutture sportive nella zona nuovo centro sportivo, il Municipio ha quindi pure deciso di mantenere l'area di Bruciata come semplice area di svago e per attività non competitive.

Trattandosi di un centro sportivo, in questa zona saranno da prevedere gli spazi liberi necessari per lo scopo della zona (in particolare per la realizzazione dei campi sportivi), ma anche una adeguata possibilità edificatoria per la realizzazione degli edifici sportivi e di supporto, come illustrato sopra.

## Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in base al programma di concorso, nonché sull'esito del concorso stesso.

Di principio, si potrebbero considerare per la zona in esame anche i parametri della zona intensiva adiacente, pure presa a riferimento dal PR in vigore.

- Indice di edificabilità

In questo caso, risulta appropriato l'utilizzo dell'indice di edificabilità. Infatti il controllo dell'impatto paesaggistico delle eventuali nuove strutture rispetto al contesto è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda. Le esigenze di spazi sono già note grazie al concorso citato, dunque i parametri di PR rendono conto dell'impatto delle edificazioni nel contesto. Inoltre la molteplicità di funzioni svolte (vedere tabella precedente) da questa zona necessita di flessibilità di variazione in altezza.

Come illustrato sopra, per definire i parametri edificatori della zona in esame possono essere considerati i seguenti riferimenti:

- i.e. zona intensiva: i.s. 1 (considerate le funzioni ammesse, di carattere sportivo e che quindi necessitano di altezze notevoli, si potrebbe considerare ad esempio con un'altezza media di 6 m; tale i.s. potrebbe dunque corrispondere ad un i.e. di  $6\text{m}^3/\text{m}^2$ );
- programma di concorso: in base al programma di concorso, si è stimata una SUL di ca.  $8'050\text{ m}^2$ . Considerando anche in questo caso un'altezza media di 6 m, si avrebbe un i.e. pari a ca.  $1\text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- progetto vincitore: il progetto vincitore presenta per la sola 1a tappa una volumetria fuori terra (e quindi computabili nell'i.e.) di  $15'000\text{ m}^3$ , che diventerebbe pari a ca.  $27'500\text{ m}^3$  se si decidesse di costruire fuori terra anche i volumi ora previsti come interrati. Tale volumetria è da raddoppiare, tenuto conto anche della 2a tappa del programma di realizzazione del centro sportivo. Con una volumetria totale stimata a ca.  $55'000\text{ m}^3$ , si avrebbe dunque un i.e. pari a  $1.13\text{ m}^3/\text{m}^2$ .

L'i.e. può quindi essere approssimato a  $1.5\text{ m}^3/\text{m}^2$ , e risulta sensibilmente inferiore rispetto all'indice della zona intensiva adiacente.

- Superficie edificata s.e.

Anche in questo caso, per definire i parametri edificatori della zona in esame possono essere considerati i seguenti riferimenti:

- i.e. zona intensiva: i.o. 50% (che corrisponderebbe ad una superficie edificata di  $24'250\text{ m}^2$ )
- programma di concorso: in base al programma di concorso, si è stimata una SUL di ca.  $8'050\text{ m}^2$ . Considerando che venisse realizzata interamente su un solo livello, si avrebbe un i.o. pari al 17%

- progetto vincitore: il progetto vincitore presenta per la sola 1a tappa una superficie edificata pari a ca. 2'500 m<sup>2</sup>. Tale superficie è da raddoppiare, tenuto conto anche della 2a tappa del programma di realizzazione del centro sportivo. Con una superficie edificata stimata a ca. 5'000 m<sup>2</sup>, si avrebbe dunque un i.o. pari al 10.3 %.

L'i.o. può quindi essere approssimato al 20%, e risulta sensibilmente inferiore rispetto all'indice della zona intensiva adiacente.

- Altezza massima

Si ritiene possibile confermare l'altezza massima di 13 m della zona intensiva adiacente.

Considerando che venissero realizzate fuori terra anche le parti previste come interrato dal progetto vincitore, si avrebbe già un'altezza di 10 m.

L'altezza di 13 m lascia un certo margine progettuale alle strutture sportive e polivalenti previste, che per loro natura necessitano di altezze diverse e anche notevoli. Si determina in questo modo anche una coerenza del fronte costruito verso la via Ligornetto. La zona intensiva, la zona delle Scuole medie e la zona sportiva andranno infatti a presentare la stessa altezza verso questa strada.

- Distanza da confine

Tenuto conto dell'altezza massima prevista, pari a quella della zona intensiva e della Scuola media, si ritiene opportuno fissare la distanza da confine analoga, ovvero 4 m.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si tratta infatti di una tipologia particolare di impianto pubblico, finalizzato alla pratica dello sport. Le aree dove si pratica questo tipo di attività sportive non necessitano di una maggiore protezione fonica, ed anzi risulterebbero impedito, o limitate in modo inopportuno, da un GdS inferiore.

Le zone circostanti che presentassero un GdS inferiore saranno comunque tutelate in funzione del proprio grado di sensibilità.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come le possibilità edificatorie ammesse. Anche il concorso di progettazione bandito per questa zona dimostra l'attenzione e l'interesse per la realizzazione di questo centro sportivo, volta a curare anche l'inserimento qualitativo nel contesto. È stata dimostrata la necessità degli spazi costruiti e degli spazi liberi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione all'interno della centralità scolastico – sportiva e la vicinanza alla zona intensiva
- il corretto dimensionamento dei parametri, tenuto conto degli approfondimenti già effettuati dal Comune grazie al concorso citato e ai progetti che ne sono scaturiti
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello sportivo, ludico e ricreativo, anche a livello sovracomunale.

Complessivamente, i parametri adottati risultano sensibilmente inferiori a quelli della vicina zona intensiva e calibrati sulle effettive esigenze.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 10 - 1.08 SERBATOIO ACQUA POTABILE BELLACIMA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.08	Serbatoio acqua potabile Bellacima	1'350.00	-	1 + parte interrata	3.7	28.00

Si tratta di infrastrutture tecnologiche che rispondono a necessità di protezione e approvvigionamento idrico.

Oggi esiste anche una parte di infrastruttura che sporge dal terreno.

La posizione e le caratteristiche del sito risultano interessanti dal profilo paesaggistico e naturalistico.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva richiesto un maggiore approfondimento per giustificare gli indici, in particolare in base a progetti di approvvigionamento idrico già consolidati o in via di definizione.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle aziende AMS competenti. I dati raccolti mostrano che il Serbatoio acqua potabile Bellacima è attualmente in servizio.

Inoltre, in base al concetto di Approvvigionamento regionale del Mendrisiotto, esso dovrà prossimamente essere dismesso a favore di un serbatoio unico da realizzare sul territorio di Stabio. L'ubicazione e le caratteristiche del nuovo serbatoio sono state oggetto di una variante di PR separata, promossa secondo la procedura semplificata e recentemente approvata dal Consiglio di Stato e quindi in vigore; esse sono riprese in questa sede (vedere zona 1.08a).

Pertanto, si mantiene il vincolo attuale sul serbatoio esistente, in quanto si tratta di una infrastruttura necessaria sicuramente in questa fase di transizione e di cui occorre garantire la funzionalità almeno fino all'entrata in funzione del nuovo serbatoio. Tuttavia, non vi sono le premesse per ammetterne ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali. La previsione di realizzazione di un nuovo serbatoio porta infatti a limitare a PR gli interventi ammessi sul serbatoio esistente a quanto indispensabile a garantirne il funzionamento.

Infine, in questo caso, bisogna considerare che si tratta di infrastrutture tecniche, quali i serbatoi, le cui dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e da un'ubicazione vincolata. Essi si trovano al di fuori del territorio largamente edificato, laddove il tema dell'impatto verso i vicini non è quindi prioritario.

Tenuto conto di questi elementi, l'importanza dei parametri edificatori deve essere relativizzata.

Trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni sono quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

#### Parametri edificatori

In questo caso, si è stabilito che non vi sono le premesse per ammettere ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali del serbatoio esistente. Gli interventi ammessi sono limitati a quegli interventi indispensabili a garantirne il funzionamento sino a quando sarà necessario.

Si rinuncia quindi alla definizione dei parametri edificatori.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si è assegnato GdS III a quelle zone per scopi pubblici che, come quello in esame, prevedono solo impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, in cui non vi è permanenza di persone e che si trovano al di fuori della più ampia zona edificabile.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per l'approvvigionamento idrico. Dunque l'interesse pubblico è dato. Gli interessi in gioco sono stati attentamente ponderati, per rapporto al previsto nuovo serbatoio unico per Stabio. Dunque il vincolo di mantenimento delle infrastrutture esistenti, almeno sino alla loro sostituzione con il nuovo serbatoio, risulta di interesse pubblico e risponde a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

La misura adottata risulta inoltre proporzionale allo scopo della zona e alle modifiche allo studio per l'approvvigionamento idrico.



## 11 - 1.09 SERBATOIO ACQUA POTABILE DOGANA S. PIETRO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.09	Serbatoio acqua potabile Dogana S. Pietro	7'490.00	-	1 + parte interrata	2.7	26.00

Si tratta di infrastrutture tecnologiche che rispondono a necessità di protezione e approvvigionamento idrico.

Oggi le infrastrutture del serbatoio sono quasi interamente interrate.

La posizione e le caratteristiche del sito risultano interessanti anche dal profilo paesaggistico e naturalistico.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva richiesto un maggiore approfondimento per giustificare gli indici, in particolare in base a progetti di approvvigionamento idrico già consolidati o in via di definizione.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle aziende AMS competenti. I dati raccolti mostrano che il Serbatoio acqua potabile Dogana S. Pietro è attualmente in servizio.

Inoltre, in base al concetto di Approvvigionamento regionale del Mendrisiotto, esso dovrà prossimamente essere dismesso a favore di un serbatoio unico da realizzare sul territorio di Stabio. L'ubicazione e le caratteristiche del nuovo serbatoio sono state oggetto di una variante di PR separata, promossa secondo la procedura semplificata e recentemente approvata dal Consiglio di Stato e quindi in vigore; esse sono riprese in questa sede (vedere zona 1.08a).

Pertanto, si mantiene il vincolo attuale sul serbatoio esistente, in quanto si tratta di una infrastruttura necessaria sicuramente in questa fase di transizione e di cui occorre garantire la funzionalità almeno fino all'entrata in funzione del nuovo serbatoio. Tuttavia, non vi sono le premesse per ammetterne ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali. La previsione di realizzazione di un nuovo serbatoio porta infatti a limitare a PR gli interventi ammessi sul serbatoio esistente a quanto indispensabile a garantirne il funzionamento.

Infine, in questo caso, bisogna considerare che si tratta di infrastrutture tecniche, quali i serbatoi, le cui dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e da un'ubicazione vincolata. Essi si trovano al di fuori del territorio largamente edificato, laddove il tema dell'impatto verso i vicini non è quindi prioritario.

Tenuto conto di questi elementi, l'importanza dei parametri edificatori deve essere relativizzata.

Trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni sono quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

#### Parametri edificatori

In questo caso, si è stabilito che non vi sono le premesse per ammettere ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali del serbatoio esistente. Gli interventi ammessi sono limitati a quegli interventi indispensabili a garantirne il funzionamento sino a quando sarà necessario. Si rinuncia quindi alla definizione dei parametri edificatori.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si è assegnato GdS III a quelle zone per scopi pubblici che, come quello in esame, prevedono solo impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, in cui non vi è permanenza di persone e che si trovano al di fuori della più ampia zona edificabile.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per l'approvvigionamento idrico. Dunque l'interesse pubblico è dato. Gli interessi in gioco sono stati attentamente ponderati, per rapporto al previsto nuovo serbatoio unico per Stabio. Dunque il vincolo di mantenimento delle infrastrutture esistenti, almeno sino alla loro sostituzione con il nuovo serbatoio, risulta di interesse pubblico e risponde a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

La misura adottata risulta inoltre proporzionale allo scopo della zona e alle modifiche allo studio per l'approvvigionamento idrico.

## 12 - 1.10 AREA DI SVAGO VIA CAVA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.10	Area di svago e skatepark via Cava	8'300.00	-	-	-	-



Attualmente questa zona si presenta come uno spazio libero a verde con una leggera pendenza nord-sud.

Questa zona si pone in continuità con altre infrastrutture di interesse pubblico, con le quali forma una centralità scolastico-sportiva. Per il resto è circondata dalla zona residenziale intensiva, in parte separata da essa dalla via Cava.

Questa zona costituisce una notevole riserva di terreni già vincolati per scopi pubblici di cui dispone il Comune di Stabio; è necessario garantire un razionale e adeguato sfruttamento di questi terreni.

### Esigenze future

Il Municipio prevede di mantenere questa zona come area di svago. Potranno in particolare essere realizzati percorsi ciclo-pedonali e sedute. Per il resto si potrà trattare di un'area sistemata prevalentemente a verde con opere con un impatto ridotto sull'ordinamento delle utilizzazioni, destinate allo svago all'aria aperta, al rilassamento, al tempo libero della popolazione ed al gioco dei bambini.

Le esigenze di nuove costruzioni sono pertanto riferite a strutture di supporto al funzionamento dell'area di svago e a elementi di arredo e di gioco.

Il nuovo azionamento relativo al Centro giovani potrebbe comportare la riduzione della zona 1.10. Si osserva tuttavia che la presente variante di PR si trova già in una fase procedurale avanzata, mentre la variante di PR relativa al Centro giovani è ancora in fase di consolidamento. Pertanto la probabile riduzione della zona 1.10 sarà effettuata nell'ambito della nuova variante di PR relativa al Centro giovani. A quel momento, potrà essere valutata una

modifica normativa al fine di garantire il migliore coordinamento tra le due zone (area di svago e Centro giovani).

#### Parametri edificatori

Come detto, la zona in esame sarà adibita ad area di svago. In questa zona, lo spazio libero costituisce l'elemento prioritario; eventuali costruzioni si configurano come elementi di servizio al buon funzionamento dell'area di svago stesso.

Pertanto, si rinuncia a fissare parametri edificatori specifici, rimandando alle possibilità edificatorie definite dalle Disposizioni generali dell'art. 43a delle NAPR.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un impianto pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno. Esso sarà frequentato potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani e bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di realizzazione di costruzioni complementari. Questa area di svago costituisce un nodo della rete di aree di svago ben dislocate nel tessuto residenziale, insieme alle altre due in vigore. Tali aree concorrono a un miglioramento delle condizioni quadro volte al conseguimento di una buona vivibilità dei quartieri in cui si trovano. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- L'inserimento nel contesto, la posizione all'interno della centralità scolastico – sportiva nonché centrale rispetto alla zona intensiva densamente edificata e edificabile, che necessita spazi aperti e pubblici come quello qui in esame.
- Il potenziale urbanistico di questa area, che costituisce lo spazio libero di riferimento per gli edifici di interesse pubblico del comparto (Scuole medie, asilo, ...) e che potrà costituire anche lo spazio libero di contorno/di riferimento del nuovo Centro giovani allo studio.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 13 - 1.11 AREA DI SVAGO VIA ARCA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.11	Area di svago via Arca	3'650.00	-	-	-	-

Attualmente questa zona si presenta come uno spazio libero in parte a verde in parte pavimentato e sostanzialmente pianeggiante.

Questa zona si pone in continuità con la zona destinata alle Scuole elementari. Per il resto è circondata dalla zona residenziale estensiva, in parte separata da essa dalla via Arca e dalla via Pozzetto.

Questa zona costituisce una buona riserva di terreni già vincolati per scopi pubblici di cui dispone il Comune di Stabio; è necessario garantire un razionale e adeguato sfruttamento di questi terreni.

### Esigenze future

Il Municipio prevede di mantenere questa zona come area di svago. Potranno in particolare essere realizzati percorsi ciclo-pedonali e sedute. Per il resto si potrà trattare di un'area sistemata prevalentemente a verde con opere con un impatto ridotto sull'ordinamento delle utilizzazioni, destinate allo svago all'aria aperta, al rilassamento, al tempo libero della popolazione ed al gioco dei bambini.

Le esigenze di nuove costruzioni sono pertanto riferite a strutture di supporto al funzionamento dell'area di svago e a elementi di arredo e di gioco.

### Parametri edificatori

Come detto, la zona in esame sarà adibita ad area di svago. In questa zona, lo spazio libero costituisce l'elemento prioritario; eventuali costruzioni si configurano come elementi di servizio al buon funzionamento dell'area di svago stesso.

Pertanto, si rinuncia a fissare parametri edificatori specifici, rimandando alle possibilità edificatorie definite dalle Disposizioni generali dell'art. 43a delle NAPR.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un impianto pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno. Esso sarà frequentato potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani e bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di realizzazione di costruzioni complementari. Questa area di svago costituisce un nodo della rete di aree di svago ben dislocate nel tessuto residenziale, insieme alle altre due in vigore. Tali aree concorrono a un miglioramento delle condizioni quadro volte al conseguimento di una buona vivibilità dei quartieri in cui si trovano. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona estensiva e la zona per le scuole elementari;
- il potenziale urbanistico di questa area, che potrà dare qualità anche alla via Arca verso cui si affaccia.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 14 - 1.12 AREA DI SVAGO EX MEOTTI

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.12	Area di svago Ex Meotti	2'470.00	-	-	a confine	27.00



Questa zona si pone tra la parte ovest e la parte est della zona di ristrutturazione e si sviluppa da nord a sud tra la via Giulia e la strada cantonale.

Questa zona costituisce una riserva di terreni già vincolati per scopi pubblici posti in posizione strategica, tra il nucleo e la cantonale. Nella zona sono presenti anche contenitori per la raccolta dei rifiuti, da mantenere.

Si sono recentemente conclusi i lavori di riqualifica dell'area, che hanno portato all'inverdimento di alcune superfici e alla posa di panchine (vedere fotografie sopra).

### Esigenze future

Questo spazio libero presenta un legame spaziale con Casa Borghese e, nell'ambito del Masterplan, ha costituito lo spunto per pensare a coni di vista nord-sud che collegassero il nucleo con il comparto a sud.

Il Municipio ha di recente sistemato questa area con l'inverdimento di alcune superfici e la posa di panchine in questa zona come area di svago. Non si registrano al momento ulteriori esigenze per i prossimi 15 anni. Si conferma per il futuro la destinazione di questa zona come area sistemata a verde con opere con un impatto ridotto sull'ordinamento delle utilizzazioni, destinate allo svago all'aria aperta, al rilassamento e al tempo libero della popolazione.

Si inserisce inoltre l'obbligo di mantenimento dell'affresco esistente sul fondo.

### Parametri edificatori

Come detto, la zona in esame sarà adibita ad area di svago. In questa zona, lo spazio libero costituisce l'elemento prioritario; eventuali costruzioni si

configurano come elementi di servizio al buon funzionamento dell'area di svago stesso.

Pertanto, si rinuncia a fissare parametri edificatori specifici, rimandando alle possibilità edificatorie definite dalle Disposizioni generali dell'art. 43a delle NAPR.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un impianto pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno. Esso sarà frequentato potenzialmente in modo continuo (in particolare di giorno) e da categorie di persone "sensibili" quali anziani e bambini.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di realizzazione di costruzioni complementari. Questa area di svago costituisce un nodo della rete di aree di svago ben dislocate nel tessuto residenziale, insieme alle altre due in vigore. Tali aree concorrono a un miglioramento delle condizioni quadro volte al conseguimento di una buona vivibilità dei quartieri in cui si trovano. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione all'interno della zona di ristrutturazione
- il potenziale urbanistico di questa area, che potrà contribuire a qualificare il comparto a valle del nucleo di Stabio
- la posizione risulta attrattiva considerata la centralità e la vicinanza con uffici e commerci
- la continuità con il percorso pedonale che risale lungo il margine ovest del nucleo e la possibilità di realizzarvi il percorso ciclabile cantonale.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.



## 15 - 1.13 SERBATOIO ACQUA POTABILE MONTE ASTURO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.13	Serbatoio acqua potabile Monte Asturo	1'660.00	-	1 + parte interrata	2	132.00

Si tratta di infrastrutture tecnologiche che rispondono a necessità di protezione e approvvigionamento idrico. Oggi esiste anche una parte di infrastruttura che sporge dal terreno.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva richiesto un maggiore approfondimento per giustificare gli indici, in particolare in base a progetti di approvvigionamento idrico già consolidati o in via di definizione. I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle aziende AMS competenti. I dati raccolti mostrano che il Serbatoio acqua potabile Monte Asturo è attualmente in servizio.

Inoltre, in base al concetto di Approvvigionamento regionale del Mendrisiotto, esso dovrà prossimamente essere dismesso a favore di un serbatoio unico da realizzare sul territorio di Stabio. L'ubicazione e le caratteristiche del nuovo serbatoio sono state oggetto di una variante di PR separata, promossa secondo la procedura semplificata e recentemente approvata dal Consiglio di Stato e quindi in vigore; esse sono riprese in questa sede (vedere zona 1.08a).

Pertanto, si mantiene il vincolo attuale sul serbatoio esistente, in quanto si tratta di una infrastruttura necessaria sicuramente in questa fase di transizione e di cui occorre garantire la funzionalità almeno fino all'entrata in funzione del nuovo serbatoio. Tuttavia, non vi sono le premesse per ammetterne ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali. La previsione di realizzazione di un nuovo serbatoio porta infatti a limitare a PR gli interventi ammessi sul serbatoio esistente a quanto indispensabile a garantirne il funzionamento.

Infine, in questo caso, bisogna considerare che si tratta di infrastrutture tecniche, quali i serbatoi, le cui dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e da un'ubicazione vincolata. Essi si trovano al di fuori del territorio largamente edificato, laddove il tema dell'impatto verso i vicini non è quindi prioritario.

Tenuto conto di questi elementi, l'importanza dei parametri edificatori deve essere relativizzata. Trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni sono quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

### Parametri edificatori

In questo caso, si è stabilito che non vi sono le premesse per ammettere ulteriori ampliamenti o modifiche sostanziali del serbatoio esistente. Gli interventi ammessi sono limitati a quegli interventi indispensabili a garantirne il funzionamento sino a quando sarà necessario. Si rinuncia quindi alla definizione dei parametri edificatori.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si è assegnato GdS III a quelle zone per scopi pubblici che, come quello in esame, prevedono solo impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, in cui non vi è permanenza di persone e che si trovano al di fuori della più ampia zona edificabile.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per l'approvvigionamento idrico. Dunque l'interesse pubblico è dato. Gli interessi in gioco sono stati attentamente ponderati, per rapporto al previsto nuovo serbatoio unico per Stabio. Dunque il vincolo di mantenimento delle infrastrutture esistenti, almeno sino alla loro sostituzione con il nuovo serbatoio, risulta di interesse pubblico e risponde a un bisogno importante, al servizio della popolazione. La misura adottata risulta inoltre proporzionale allo scopo della zona ed alle modifiche allo studio per l'approvvigionamento idrico.

## 16 - 1.14 CENTRO EDUCATIVO E CENTRO DIURNO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.14	Centro educativo e centro diurno	724.00	7	2	a confine	190.00

Il sedime in esame è stato di recente acquisito dal Comune e vi hanno già oggi sede attività di interesse pubblico quali l'asilo nido e il centro diurno anziani.

### Esigenze future

Si ritiene che le attività già oggi insediate in questo sedime vi resteranno a lungo termine. Viene pertanto adeguato il vincolo di PR a tale destinazione d'uso. Oltre a queste attività (asilo nido e centro diurno anziani) potrebbero trovare posto anche altre attività simili di carattere educativo e culturale.

### Parametri edificatori

Il sedime è incluso nel perimetro del Piano particolareggiato del nucleo di Stabio. Esso è pertanto già regolato dalle specifiche norme del PP, a cui si rimanda: edilizia recente all'interno della Zona di risanamento conservativo, con possibilità anche di demolizione e ricostruzione.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali i bambini e gli anziani.

### Ponderazione degli interessi

Considerato che il sedime è già di proprietà pubblica e vi si svolgono già oggi attività di interesse pubblico, si ritiene che il nuovo vincolo di zona per scopi pubblici sia da considerare semplicemente un adeguamento allo stato di fatto. Non si vedono interessi contrari, né pubblici né privati.

## 17 - 1.21 SCUOLA MEDIA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza da confine (m)	occupazione attuale
1.21	Scuola media	15'610.00	14	3-4	4	3'400.00



Questa zona si pone in continuità con altre infrastrutture di interesse pubblico, con le quali forma una centralità scolastico-sportiva. Per il resto è circondata dalla zona residenziale intensiva, separata da esse dalla via Ligornetto e dalla via Giuseppina Perucchi.

Il terreno è già edificato con due volumi principali, spazi a verde e spazi pavimentati comprensivi di posteggio.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva segnalato la necessità di ulteriori informazioni per giustificare le potenzialità edificatorie.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati all'ufficio cantonale competente. Quest'ultimo ha comunicato che da parte cantonale non sono previste modifiche dello stato attuale.

La zona resterà destinata alle esigenze della Scuola media. Deve essere preservata una parte di spazi liberi sia per ragioni funzionali (campi sportivi al servizio della scuola) sia per ragioni spaziali (spazio libero, come anche indicato dal Masterplan). L'edificazione dovrà essere probabilmente concentrata nei settori già edificati, laddove deve essere quindi garantita l'adeguata possibilità edificatoria.

I parametri edificatori sono stati quindi verificati in base ai dati raccolti, tenuto conto dello stato attuale.

## Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che *"Sicuramente sia per la scuola media che per la casa anziani il parametro maggiormente idoneo da utilizzare e da calibrare in funzione delle reali necessità è l'indice di sfruttamento e non l'indice d'occupazione"*. Viene quindi utilizzato l'indice di sfruttamento.

Si propone un i.s. pari a 0.9, dal momento che:

- già oggi gli edifici esistenti presentano un i.s. che si avvicina allo 0.5;
  - il PR in vigore prendeva a riferimento i parametri della zona edificabile adiacente più favorevole; nel caso in esame, la zona edificabile più vicina, anche se non adiacente, è la zona intensiva che prevede i.s. pari a 1. Tale indice risulta eccessivo, tenuto conto delle caratteristiche del fondo e considerato che non vi sono ad oggi particolari previsioni di ampliamento tali da giustificare il raddoppio della SUL;
  - tale indice è stato verificato (e successivamente approssimato per eccesso) ipotizzando l'inserimento di un nuovo volume su 4 livelli a sud-est del volume esistente della palestra, allineato a questo. In questo modo, resterebbe lo spazio libero passante est-ovest già oggi esistente tra l'edificio scolastico e il volume della palestra;
  - limitarsi ad adeguare l'i.s. alla situazione esistente sarebbe riduttivo; si tratta infatti di una infrastruttura pubblica, al servizio della popolazione, che potrebbe comunque avere necessità di spazi scolastici o di supporto/potenziamento alle attività didattiche.
- Superficie edificata s.e.

Si propone di fissare un i.o. pari al 40%, dal momento che:

- già oggi gli edifici esistenti presentano un i.o. che si avvicina al 25%;
  - il PR in vigore prendeva a riferimento i parametri della zona edificabile adiacente più favorevole; nel caso in esame, si tratterebbe della zona intensiva, che prevede i.o. 50%. Tale indice di occupazione risulta tuttavia eccessivo per la zona in esame, considerati gli obiettivi di mantenimento di una certa disponibilità di spazi liberi;
  - l'i.o. pari al 40% corrisponde ad esempio alla possibilità di realizzare la nuova volumetria ipotizzata su 3 livelli a est della palestra e di lasciare un ulteriore margine per costruzioni accessorie, ecc.
- Altezza massima
- Gli edifici esistenti presentano altezze notevoli, stimate fino a ca. 14 m. Partendo dal presupposto che l'altezza dell'edificio esistente può essere mantenuta, per le eventuali nuove edificazioni è opportuno prevedere l'altezza massima di 13 m, in analogia con la vicina zona intensiva.

- Distanza da confine

Tenuto conto dell'altezza massima prevista, pari a quella della zona intensiva, si ritiene opportuno fissare la distanza da confine analoga alla zona intensiva, ovvero 4 m.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali i ragazzi.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione all'interno della centralità scolastico – sportiva e la vicinanza alla zona intensiva;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la possibilità per la popolazione di disporre di adeguati spazi di riferimento a livello educativo, culturale e scolastico.

Complessivamente, i parametri adottati si pongono in continuità con quelli della vicina zona intensiva ad eccezione dell'i.s. 0,9 e dell'i.o. 40%, che risultano leggermente inferiori a quelli della zona intensiva.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 18 - 1.22 CASA PER ANZIANI

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.22	Casa per anziani	8'300.00	12.3	4.5	11	1'070.00



Il terreno si presenta già edificato da un edificio che risponde alla destinazione della zona.

Il volume esistente presenta una altezza notevole, pari a ca. 12.5 m più un torrino di servizio che sporge dalla copertura per ca. 3.5 m.

Questa zona confina su un lato con la strada (via Montalbano) e su un lato con un'altra infrastruttura di interesse pubblico (Casa comunale); solo sul lato ovest confina con la zona estensiva.

Sul quarto lato, cioè a sud, deve rispettare un'ampia fascia di rispetto dal nucleo, prevista dal PR in vigore; ciò fa sì che la parte del fondo realmente edificabile si riduca, tenuto conto che questa infrastruttura richiede anche uno spazio libero. Per questo motivo si ammette uno sfruttamento concentrato nella parte realmente edificabile.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva segnalato la necessità di ulteriori informazioni per giustificare le potenzialità edificatorie.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alla Fondazione competente. Quest'ultima ha comunicato che da parte loro non sono previste modifiche dello stato attuale e che i mapp. n. 510, 1971 e 2312 RFD di Stabio non sono di proprietà della Fondazione.

La zona resterà destinata a Casa anziani.

I parametri edificatori sono stati quindi verificati in base ai dati raccolti, tenuto conto dello stato attuale dell'edificazione.

Come detto, a sud la zona Casa anziani deve rispettare un'ampia fascia di rispetto dal nucleo, prevista dal PR in vigore. Per questo motivo il potenziale edificatorio dovrà essere concentrato nella parte realmente edificabile.

### Azzonamento

Si osserva che in base al PR in vigore sono inclusi nella zona Casa per anziani non solo il mapp. n. 541 RFD di Stabio di proprietà della Fondazione, ma anche alcuni mappali di altre proprietà. Nell'ambito della presente variante di PR, si procede a escludere i mappali 1971 e 510 RFD di Stabio dalla zona Casa per anziani, di proprietà privata e situati a sud a contatto con il nucleo. Tali mappali costituiscono un interessante spazio libero di articolazione tra la zona AP ed il nucleo. Essi sono inoltre già oggi sottoposti al vincolo di fascia di rispetto del nucleo (PR in vigore). Pertanto, si ritiene opportuno assegnare tali mappali a zona degli spazi liberi esclusiva.

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di sfruttamento

L'Esame preliminare cantonale afferma che *“Sicuramente sia per la scuola media che per la casa anziani il parametro maggiormente idoneo da utilizzare e da calibrare in funzione delle reali necessità è l'indice di sfruttamento e non l'indice d'occupazione”*. Viene quindi utilizzato l'indice di sfruttamento.

Ad oggi vi è un edificio esistente, che corrisponde a un i.s. pari a ca. 0.4. Tenuto conto delle caratteristiche del fondo e delle possibilità di ampliamento concesse alla vicina zona della Casa comunale, si ritiene possibile ammettere un i.s. pari a 0.6.

Si ritiene che questo parametro sia idoneo alla zona in esame dal momento che:

- lascia alla struttura un buon margine di ampliamento;
- è compatibile con il comparto territoriale di riferimento, posto in un punto intermedio di snodo tra zone densamente edificate quali la zona intensiva a nord, la zona del nucleo a sud e la zona estensiva ad ovest;
- è realizzabile nella parte edificabile della zona in esame.

- Superficie edificata s.e.

A sud, in base al PR in vigore, si deve mantenere un'ampia fascia di rispetto dal nucleo; ciò fa sì che, tenuto anche conto della forma irregolare della zona, la parte del fondo realmente edificabile si riduca a poco più della fascia lungo la strada, già in parte occupata dall'edificio esistente.



Se si considera quasi interamente la parte del fondo che è possibile e opportuno edificare (cioè sostanzialmente la fascia nord verso la strada), l'i.o. può essere calcolato come segue:

$$\text{s.e. massima} / \text{SEF} = 2'950 \text{ m}^2 / 8'300 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0.36 \text{ i.o.}$$

L'i.o. può quindi essere approssimato al 40%.

- Altezza massima

Si fissa l'altezza massima di 13 m, in quanto:

- la Casa anziani presenta già oggi un'altezza pari a ca. 12.5 m;
- la zona intensiva a nord-est presenta pure un'altezza pari a 13 m;
- grazie alla fascia con esclusione dell'edificazione, l'edificazione della zona in esame presenta un certo distacco dalla zona del nucleo.

- Distanza da confine

Considerata l'altezza ammessa, si fissa pure una distanza da confine analoga a quella della zona intensiva, dunque pari a 4 m.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili" quali gli anziani.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona estensiva, il nucleo e la Casa comunale;
- il mantenimento della fascia con esclusione dell'edificazione per garantire il distacco dal nucleo;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la possibilità di disporre di questo tipo di infrastruttura al servizio della persona.

Complessivamente, i parametri adottati sono tali da consentire un passaggio graduale dalla zona intensiva a nord-est e la zona estensiva a ovest, passando

per la Casa comunale. In particolare l'altezza massima tiene conto della notevole altezza dell'edificio esistente.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 19 - 1.23 CENTRO PSICO-EDUCATIVO

Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.23	Centro psico-educativo	19'980.00	12	3	4.3	1'950.00



Il terreno è solo in parte edificato con edifici isolati all'interno di un ampio parco. Alcuni volumi esistenti presentano un'altezza notevole.

La pendenza del terreno in alcuni punti è elevata.

Questa zona confina a nord con il bosco e sugli altri lati è circondata dalla zona residenziale estensiva Pedemontana, in parte separata da essa dalla via Capriccio.

Si tratta di una zona per scopi pubblici che potrà essere riconosciuta anche come bene culturale di interesse locale nell'ambito della variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" oggetto di procedura separata. Infine si segnala che nell'ISOS "villa in parco signorile cinto da muri con viale d'accesso alberato e dipendenze seriori, fine sec. XIX" (E 0.0.29) sono indicati quali elementi eminenti con obiettivo di salvaguardia A. Il complesso è inserito nell'Intorno circoscritto I-Ci IV "Monticello e Castelletto; collina morenica allungata con dorso boschivo e lievi pendii a prato e vigna", con obiettivo di salvaguardia "a".

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva segnalato la necessità di ulteriori informazioni per giustificare le potenzialità edificatorie e di valutare l'istituzione di un Piano di quartiere (PQ).

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati all'ufficio cantonale competente. Quest'ultimo ha comunicato che da parte loro non sono previste modifiche dello stato attuale.

La zona resterà destinata a Centro psico-educativo.

I parametri edificatori sono stati quindi verificati in base ai dati raccolti, tenuto conto dello stato attuale.

In questo caso, sebbene la tutela non sia ancora in vigore, già si richiamano i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), che di fatto implicano il principio di conservazione e della manutenzione regolare (art. 23 LBC), e l'articolo delle norme di PR sui beni culturali.

Tenuto conto che il terreno risulta ampio, non si può escludere in assoluto che potranno essere realizzate nuove costruzioni, sebbene in misura limitata.

Il Municipio non ritiene necessario istituire un piano di quartiere, per i seguenti motivi:

- si tratta di una zona per scopi pubblici, di proprietà cantonale; ciò dovrebbe essere già di per sé una garanzia che gli interventi futuri potranno promuovere la qualità del comparto;
- vi è la proposta concreta di tutela come bene culturale della villa e del relativo parco, nonché di istituzione del relativo perimetro di rispetto;
- non risulta ad oggi un particolare interesse a edificare in modo importante il comparto e le possibilità edificatorie risultano ridotte.

Si dovrà dunque garantire l'adeguato inserimento per rapporto al pregevole giardino, pure proposto per una tutela locale. La norma di zona dovrà garantire l'insediamento di edifici di qualità, che dialoghino in modo armonioso con le preesistenze e con il parco e che siano subordinati, per dimensioni e altezza, a Villa Capriccio. Lo scopo degli interventi dovrà essere quello di consentire il riordino e la riqualifica di tutto il comparto del centro psico-educativo.

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

La realizzazione di nuove costruzioni e di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale.

Per questo bene culturale è pure proposto un perimetro di rispetto, con la stessa variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" in corso. Giusta l'art. 22 LBC "entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto".

In quanto sarà possibile anche la realizzazione di nuovi edifici o ampliamento degli altri edifici esistenti, si fissano i seguenti parametri edificatori:

- Indice di edificabilità

In questo caso, risulta appropriato l'utilizzo dell'indice di edificabilità. Infatti il controllo dell'impatto paesaggistico delle eventuali nuove strutture rispetto alla villa e al giardino da proteggere è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda; inoltre la funzione svolta da questa zona potrebbe richiedere una flessibilità di variazione in altezza.

Si propone di fissare un i.e. pari a 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, dal momento che:

- già oggi gli edifici esistenti presentano un i.s. che si avvicina allo 0.3;
- il PR in vigore prendeva a riferimento i parametri della zona edificabile adiacente più favorevole; nel caso in esame, si tratterebbe della zona estensiva pedemontana, che prevede i.s. 0.3. Considerando un'altezza di piano di 5 m, per lasciare un certo margine progettuale a questa particolare destinazione d'uso, si avrebbe un i.e. di 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- nell'Esame preliminare, il Cantone chiedeva di ponderare l'i.e. in funzione della villa e del giardino da proteggere. Con l'i.e. ora proposto, le possibilità di ulteriori edificazioni sono esigue, dunque lo spirito di questa richiesta del DT è rispettato.

- Superficie edificata s.e.

Si propone di fissare un i.o. pari al 20%, dal momento che:

- già oggi gli edifici esistenti presentano un i.o. che si avvicina al 10%;
- il PR in vigore prendeva a riferimento i parametri della zona edificabile adiacente più favorevole; nel caso in esame, si tratterebbe della zona estensiva pedemontana, che prevede i.o. 40%. Tale indice di occupazione risulta tuttavia eccessivo per la zona in esame, considerati gli obiettivi di tutela del parco e il ridotto indice di edificabilità;
- nell'Esame preliminare, il Cantone chiedeva di ponderare l'i.o. in funzione della villa e del giardino da proteggere. Con l'i.o. ora proposto, le possibilità di ulteriori edificazioni sono esigue, dunque lo spirito di questa richiesta del DT è rispettato;
- l'i.o. pari al 20% corrisponde alla possibilità di realizzare la volumetria ammessa con un'altezza media dei volumi pari a 7 m.

- Altezza massima

Gli edifici esistenti presentano altezze notevoli, stimate a ca. 12 m. Si ritiene pertanto opportuno prevedere l'altezza massima di 13 m. Inoltre, già nell'area pedemontana circostante si prevede la possibilità di aumentare l'altezza di 2 m laddove la pendenza del terreno supera il 30%. Si ritiene

opportuno mantenere tale possibilità anche nella zona in esame, dal momento che vi sono parti in cui il terreno presenta una pendenza notevole.

- Distanza da confine

Tenuto conto dell'altezza massima prevista, pari a quella della zona intensiva, si ritiene opportuno fissare la distanza da confine analoga alla zona intensiva, ovvero 4 m.

- Area verde minima

Come suggerito dal DT, si prevede per la zona in esame anche l'area verde minima. Si propone di fissare un'area verde minima pari al 60%, dal momento che:

- oggi la zona presenta un'area verde pari a ca. il 70% della SEF;
- il PR in vigore prendeva a riferimento i parametri della zona edificabile adiacente più favorevole; nel caso in esame, si tratterebbe della zona estensiva pedemontana, che prevede un'area verde minima pari al 30%. Tale percentuale di area verde risulta tuttavia inadeguata per la zona in esame, considerati gli obiettivi di tutela del parco e il ridotto indice di occupazione;
- considerato l'i.o. pari al 20% e l'area verde minima pari al 60%, resta il 20% dell'area per le superfici pavimentate di collegamento, sosta, ecc., come allo stato attuale.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che presenta locali sensibili al rumore e che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. In questa zona si svolgono inoltre attività di servizio assimilabili, dal profilo fonico, ad aziende non moleste, tenuto conto delle attività svolte soprattutto al servizio di categorie di persone "sensibili".

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, così come il margine di ampliamento ammesso. È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona estensiva pedemontana ed il bosco;
- la necessità di tutelare l'edificio esistente e il parco;
- la presenza degli altri edifici già esistenti;
- la possibilità di disporre di questo tipo di infrastruttura al servizio della persona.

I parametri adottati sono di carattere particolare e tengono in considerazione le caratteristiche e le dimensioni degli edifici esistenti, nonché la volontà di preservare il parco nella misura massima possibile. Di qui la scelta di fissare anche l'area verde minima.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 20 - 1.24 DOGANA CANTINETTA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.24	Dogana Cantinetta	640.00	10	3	1.90	210 (260 considerando la grande tettoia)



Fonte: Google Maps

Si tratta di una zona isolata rispetto alle restanti zone edificabili di Stabio.

Lo scopo della zona impone la posizione degli edifici; pertanto già oggi gli edifici sono posti in alcuni casi a distanze ridotte dal confine dei mappali.

Le dimensioni della zona risultano ridotte.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva segnalato la necessità di ulteriori informazioni per giustificare i contenuti ammessi e le potenzialità edificatorie.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle Dogane. Queste ultime hanno comunicato che da parte loro intendono mantenere le strutture attuali sino al 2026. Non hanno effettuato previsioni a più lungo termine.

La zona resterà destinata a valico doganale.

I dati raccolti sono quelli ad oggi disponibili. I parametri e le destinazioni d'uso potranno pertanto essere definiti con la precisione consentita da questi dati, tenuto conto dello stato attuale.

Si rammenta che la definizione dei parametri edificatori delle zone per scopi pubblici, oggetto della presente variante di PR, discende da un obbligo di legge (art. 30 RLST). Il Comune è dunque obbligato a definire i parametri anche per la zona in esame, sebbene non vi siano ad oggi progettualità consolidate.

Al momento che le Dogane manifesteranno ulteriori esigenze ed interesse (presumibilmente dopo il 2026), i parametri di PR potranno essere aggiornati di



conseguenza. Non è possibile in questo caso anticipare i tempi di progettazione, trattandosi oltre tutto di una materia che esula dalla competenza del Comune di Stabio.

I dati raccolti sono quelli ad oggi disponibili. I parametri potranno pertanto essere definiti con la precisione consentita da questi dati, tenuto conto dello stato attuale.

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di edificabilità

Per la zona in esame, si considera l'indice di edificabilità. Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda, si tratta inoltre di una funzione che necessita una flessibilità di variazione in altezza.

Si considera che:

- la zona in esame è a contatto con i terreni fuori zona edificabile nel territorio di Stabio, mentre è separata dalla via Cantinetta rispetto al tessuto costruito in territorio italiano;
- In base a una stima di grande massima, l'indice di edificabilità attuale risulterebbe pari a ca. 3.4;
- l'estensione della zona (SEF) è ridotta, pertanto anche un indice di edificabilità piuttosto elevato non porterebbe a un aumento eccessivo delle volumetrie attuali;
- ad oggi è possibile confermare la destinazione ed i contenuti di zona;
- fino al 2026 saranno mantenute le strutture attuali.

Si ritiene pertanto corretto in questa fase prevedere un i.e. pari a 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice lascia alle Dogane un margine di ampliamento delle proprie strutture (pari a ca. il 50% del volume attuale).

- Superficie edificata s.e.

Se si considera che il volume massimo ammesso venga realizzato su 2 livelli (considerate le caratteristiche attuali degli edifici), con altezza media di 3.5 m, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

$$\text{s.e. massima} = \text{Volume massimo ammesso} / 3.5 \text{ m} / 2 \text{ livelli} = \text{i.e.} \times \text{SEF} / 3.5 \text{ m} / 2 \text{ livelli} = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 640 \text{ m}^2 / 3.5 \text{ m} / 2 \text{ livelli} = 457 \text{ m}^2$$

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

s.e. massima / SEF = 457 m<sup>2</sup> / 640 m<sup>2</sup> = ca. 0.71 i.o.

Si ritiene che l'i.o. possa quindi essere approssimato al 70%.

- Altezza massima

Si considera che:

- la zona in esame è a contatto con i terreni fuori zona edificabile nel territorio di Stabio, mentre è separata dalla via Cantinetta rispetto al tessuto costruito in territorio italiano, con altezze degli edifici di 1-3 livelli;
- In base ad una stima di grande massima, l'altezza attuale è pari a 10 - 11 metri;

Si ritiene dunque opportuno confermare sostanzialmente l'altezza attuale di 11 m.

- Distanza da confine

Si considera che:

- già oggi, gli edifici doganali per la funzione che svolgono e l'ubicazione vincolata presentano distanze ridotte o nulle da confine, e risultano a cavallo con altre proprietà pubbliche (strade). Questa possibilità deve essere preservata, in quanto necessaria alla funzione doganale;
- la zona in esame è a contatto con i terreni fuori zona edificabile nel territorio di Stabio, per cui non sussiste il tema della distanza verso altri edifici fuori dalla zona per scopi pubblici in esame;
- l'estensione della zona in esame è molto ridotta, per cui deve esserne consentito l'adeguato utilizzo.

Considerata la situazione attuale, sopra descritta, si ritiene opportuno consentire la costruzione fino a confine sia all'interno della zona doganale sia verso altri fondi.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che lavora in stretta connessione fisica e funzionale con il flusso del traffico veicolare. Pertanto, le attività da esso svolte non necessitano di una maggiore protezione fonica, e anzi risulterebbero impedito, o limitate in modo inopportuno, da un GdS inferiore.

Le zone circostanti che presentassero un GdS inferiore saranno comunque tutelate in funzione del proprio grado di sensibilità.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile. È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di

interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, di interesse sovracomunale.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione sostanzialmente fuori zona edificabile;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la necessità di disporre di questo tipo di infrastrutture di controllo dei confini nazionali.

Complessivamente, i parametri adottati risultano elevati in quanto è da considerare la dimensione ristretta della zona.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla possibile necessità di spazi per i prossimi anni.

## 21 - 1.25 CHIESA DELLA MADONNA DEL CASTELLO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
1.25	Chiesa della Madonna del castello	300.00	-	-	-	-

La Chiesa della Madonna del Castello si trova sul promontorio al di sopra del nucleo di Stabio.

Si tratta di una zona per scopi pubblici che è riconosciuta anche come bene culturale di interesse cantonale in vigore. Nell'ISOS l'oratorio è un edificio eminente (E 0.0.15) inserito nell'intorno circoscritto I-Ci I "S. Rocco; ripido poggio morenico con forma arrotondata con vigne e bosco, elemento topografico, riferimento per l'edificazione".

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva condiviso l'impostazione per la Chiesa della Madonna del Castello, che viene quindi confermata.

La zona in esame manterrà l'attuale destinazione. Non vi sono i margini per realizzare nuove edificazioni.

### Parametri edificatori

In questo caso, vigono i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), che di fatto implicano il principio di conservazione e della manutenzione regolare (art. 23 LBC), e l'articolo delle norme di PR sui beni culturali.

Trattandosi di un bene culturale e di una destinazione d'uso che non comporta la realizzazione di nuovi edifici né l'ampliamento degli edifici esistenti, si rinuncia a fissare i parametri edificatori.

La realizzazione di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale.

Per questo bene culturale vi è pure un perimetro di rispetto. Giusta l'art. 22 LBC "entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto".

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che presenta locali sensibili al rumore ai sensi dell'OIF.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo e di una destinazione d'uso che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, in quanto luogo di culto. La rinuncia a definire i parametri edificatori è stata motivata per la tipologia di infrastruttura, che non implica la costruzione di altri edifici. Allo stesso tempo, si tratta di un bene da tutelare. La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 22 - 2.01 MAGAZZINI COMUNALI E ECOCENTRO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza da confine (m)	occupazione attuale
2.01	Magazzini comunali e Ecocentro	14'700.00	10	1-2	3.5	3'300



La zona in esame è già in buona parte edificata con i magazzini comunali, le aziende comunali e l'ecocentro.

Si trova al margine est della zona edificabile di Stabio.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva segnalato la necessità di ulteriori informazioni per giustificare le potenzialità edificatorie.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a verificare la situazione attuale e le necessità future.

Sui mappali 787 e 788 RFD di Stabio si trovano i magazzini comunali e il nuovo magazzino del Museo; al Comune occorre prevedere altri tre blocchi come ampliamento dei magazzini sul mappale 788 RFD di Stabio. Ampliamento dovuto all'aumento del parco veicoli, all'assunzione di compiti prima svolti esternamente che richiederanno nuovo materiale e automezzi.

Le destinazioni ammesse sono dunque quelle già esistenti in questa zona, che potranno essere in futuro potenziate: magazzini comunali e aziende comunali; uffici e officine connesse ai magazzini; ecocentro.

La zona viene quindi ridefinita come "Magazzini comunali e ecocentro".

I parametri sono stati verificati in base ai dati raccolti.

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di edificabilità

Si utilizza l'indice di edificabilità (e non di sfruttamento). Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda; inoltre le funzioni svolte, di vario tipo, necessitano una flessibilità di variazione in altezza.

Ad oggi vi sono alcuni volumi, che corrispondono a un i.e. pari a ca. 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Dal momento che tale zona manterrà in futuro l'attuale funzione e che ne è già previsto il potenziamento/ampliamento, si ritiene opportuno prevedere un i.e. pari a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, che lascia l'adeguato margine per gli ampliamenti previsti. Si tratta di un indice che risulta comunque inferiore rispetto a quello ammesso per la vicina zona artigianale-commerciale.

Si ricorda che, trattandosi di infrastrutture legate a specifiche esigenze tecniche e di deposito di materiali, senza dubbio le loro dimensioni saranno quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

- Superficie edificata s.e.

Se si considera che l'aumento massimo previsto della volumetria possa avvenire in media su un'altezza di 6 m, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

$$\text{volume massimo ammesso} / 6\text{m} = \text{SEF} \times \text{i.e.} / 6\text{m} = 14'700\text{ m}^2 \times 3\text{ m}^3/\text{m}^2 / 6\text{ m} = 7'350\text{ m}^2\text{ s.e. massima}$$

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

$$\text{s.e. massima} / \text{SEF} = 7'350\text{ m}^2 / 14'700\text{ m}^2 = 0.5\text{ i.o.}$$

Si ritiene che l'i.o. possa quindi essere fissato al 50%; esso è analogo all'i.o. della vicina zona artigianale-commerciale.

- Altezza massima

Tenuto conto dell'altezza attuale degli edifici, si ritiene adeguato prevedere per la zona in esame l'altezza di 13 m, analoga a quella della vicina zona artigianale-commerciale.

- Distanza da confine

Per la definizione della distanza da confine, si tiene conto che la zona in esame non confina con altre zone edificabili. Pertanto, tenuto anche conto delle distanze da confine degli edifici esistenti, risulta possibile e adeguato fissare una distanza da confine pari a 3m.

#### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si tratta infatti di edifici e attrezzature pubblici che prevedono destinazioni d'uso assimilabili ad aziende mediamente moleste e che si trovano ai margini della più ampia zona edificabile (la zona edificabile più vicina, artigianale-commerciale, presenta a sua volta GdS III).

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per il deposito di materiale, il funzionamento delle aziende comunali e la gestione dei rifiuti (ecocentro). Dunque l'interesse pubblico è dato.

È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione intermedia tra i terreni fuori zona edificabile e la zona artigianale – commerciale;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la necessità di disporre di adeguati spazi tecnici e di servizio, in un'ubicazione adeguata che non interferisce con la zona residenziale.

Complessivamente, i parametri adottati si pongono in continuità con quelli della vicina zona artigianale-commerciale ad eccezione dell'i.e. 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e della distanza da confine che risultano leggermente inferiori a quelli della zona citata.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.



## 23 - 2.02 POZZO DI CAPTAZIONE ZERBONE

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
2.02	Pozzo di captazione Zerbone	6'220.00	-	1 + parte interrata	13.3	90

Si tratta di infrastrutture tecnologiche che rispondono a necessità di protezione e approvvigionamento idrico. Attualmente vi sono due volumi fuori terra.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva richiesto un maggiore approfondimento per giustificare gli indici, in particolare in base a progetti di approvvigionamento idrico già consolidati o in via di definizione.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle aziende AMS competenti. I dati raccolti mostrano che per la zona Pozzo di captazione Zerbone non vi sono particolari previsioni per l'edificio esistente. Il potenziamento del pozzo attualmente in fase di valutazione per il prelievo di una maggiore quantità di acqua non ha infatti implicazioni su quest'ultimo.

In questo caso, bisogna considerare che si tratta di infrastrutture tecniche, quali i pozzi, le cui dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e da un'ubicazione vincolata. Essi si trovano al di fuori del territorio largamente edificato, laddove il tema dell'impatto verso i vicini non è quindi prioritario.

Tenuto conto di questi elementi, l'importanza dei parametri edificatori deve essere relativizzata e, se è necessario comunque definirli, essi dovranno e potranno lasciare ampio margine di manovra.

Trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni saranno quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

Di principio, i parametri già previsti nel piano di indirizzo vengono quindi rivisti in base a quanto sopra e tenendo in conto le infrastrutture esistenti.

Non è possibile in questo caso anticipare i tempi di eventuali progettazioni future.

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di edificabilità

Si utilizza l'indice di edificabilità (e non di sfruttamento). Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda; inoltre le funzioni svolte, di vario tipo, necessitano una flessibilità di variazione in altezza.

Ad oggi vi sono due volumi fuori terra, che corrispondono a un i.e. pari a ca. 0.07 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Dal momento che tale zona manterrà in futuro l'attuale funzione e che non si può escludere la necessità di interventi futuri, di potenziamento della struttura, si ritiene opportuno prevedere un i.e. pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Si tratta di un indice contenuto, che potrà essere sfruttato a seconda delle esigenze tecniche dell'impianto.

Si ricorda che, trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni saranno quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

- Superficie edificata s.e.

Ad oggi vi sono due volumi fuori terra, che corrispondono ad un i.o. pari a ca. l'1.5%.

Si fissa un indice di occupazione che limiti a 1/10 la porzione di terreno in cui potrebbero (solo se necessario) sorgere delle costruzioni. Tale indice è ben proporzionato con l'i.e. fissato, tenuto conto anche dell'altezza prevista.

- Altezza massima

L'altezza massima, fissata a 6 m, tiene conto dell'altezza attuale dei volumi e lascia un ulteriore margine necessario a garantire, laddove necessario per ragioni tecniche, lo sviluppo adeguato delle infrastrutture.

- Distanza da confine

Si stabilisce la possibilità di arrivare a confine se senza aperture, oppure a una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.

Si tratta della distanza di confine analoga a quella definita per le costruzioni complementari al cpv. 4 del nuovo art. 43a delle NAPR.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si è assegnato GdS III a quelle zone per scopi pubblici che, come quello in esame, prevedono solo impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, in cui non vi è permanenza di persone e che si trovano al di fuori della più ampia zona edificabile.

#### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per l'approvvigionamento idrico. Dunque l'interesse pubblico è dato.

È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, sostanzialmente fuori zona edificabile ma circondato dalla zona industriale;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la necessità di disporre di adeguati spazi tecnici, in un'ubicazione adeguata alle esigenze tecniche e di servizio.

Complessivamente, i parametri adottati sono ridotti e comunque di gran lunga inferiori rispetto a quelli della zona industriale circostante.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 24 - 2.03 CAMERA DI RITENZIONE IN LOCALITÀ STAZIONE

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
2.03	Camera di ritenzione in località Stazione	470.00	0	0	0	0

Si tratta di infrastrutture tecnologiche che rispondono a necessità di protezione e approvvigionamento idrico.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva richiesto un maggiore approfondimento per giustificare gli indici, in particolare in base a progetti di approvvigionamento idrico già consolidati o in via di definizione.

I servizi comunali hanno quindi provveduto a raccogliere i dati disponibili. I dati raccolti mostrano che per la zona Camera di ritenzione in località Stazione non vi sono particolari previsioni.

In questo caso, bisogna considerare che si tratta di infrastrutture tecniche, quali le camere di ritenzione, le cui dimensioni esistenti e future non dipendono altro che da esigenze tecniche e da un'ubicazione vincolata. La camera di ritenzione in esame si trova a contatto con la ferrovia e in minima parte con la zona artigianale-commerciale. Il tema dell'impatto verso i vicini è quindi da considerare ma anche da relativizzare, considerati gli importanti parametri edificatori previsti dalla zona artigianale commerciale.

Tenuto conto di questi elementi, l'importanza dei parametri edificatori deve essere relativizzata e, se è necessario comunque definirli, essi dovranno e potranno lasciare ampio margine di manovra.

Trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni saranno quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

Di principio, i parametri già previsti nel piano di indirizzo vengono quindi rivisti in base a quanto sopra e tenendo in conto le infrastrutture esistenti.

Non è possibile in questo caso anticipare i tempi di eventuali progettazioni future.

## Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di edificabilità

Si utilizza l'indice di edificabilità (e non di sfruttamento). Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda; inoltre le funzioni svolte, di vario tipo, necessitano una flessibilità di variazione in altezza.

Ad oggi non vi sono volumi fuori terra.

Dal momento che tale zona manterrà in futuro l'attuale funzione e che non si può escludere la necessità di interventi futuri, di potenziamento della struttura, si ritiene opportuno prevedere comunque un i.e. pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, per coerenza con quanto definito per il pozzo di captazione Zerbone.

Si ricorda che, trattandosi di infrastrutture tecnologiche, senza dubbio le loro dimensioni saranno quelle necessarie per assolvere al loro compito per le esigenze attuali e prevedibili del Comune. In questo senso anche l'interesse pubblico è dimostrato.

- Superficie edificata s.e.

Ad oggi non vi sono due volumi fuori terra.

Si fissa comunque un indice di occupazione che limiti a 1/10 la porzione di terreno in cui potrebbero (solo se necessario) sorgere delle costruzioni. Tale indice è ben proporzionato con l'i.e. fissato, tenuto conto anche dell'altezza prevista. Ciò è coerente con quanto definito per il pozzo di captazione Zerbone.

- Altezza massima

L'altezza massima, fissata a 6 m, per coerenza con quanto definito per il pozzo di captazione Zerbone, sarà sfruttata solo laddove necessario per ragioni tecniche.

- Distanza da confine

Si stabilisce la possibilità di arrivare a confine se senza aperture, oppure a una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute a ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali: In contiguità o 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture; 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture.

Si tratta della distanza di confine analoga a quella definita per le costruzioni complementari al cpv. 4 del nuovo art. 43a delle NAPR e per coerenza con quanto definito per il pozzo di captazione Zerbone.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si è assegnato GdS III solo a quelle zone per scopi pubblici che, come quello in esame, prevedono solo impianti tecnici assimilabili ad aziende mediamente moleste, in cui non vi è permanenza di persone e che si trovano a contatto con zone edificabili lavorative (a loro volta con GdS III).

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile per la gestione delle acque. Dunque l'interesse pubblico è dato.

È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono ad un bisogno importante, al servizio della popolazione.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto e la posizione intermedia tra la zona artigianale-commerciale e la ferrovia;
- la necessità di disporre di adeguati spazi tecnici, in un'ubicazione adeguata alle esigenze tecniche e di servizio.

Complessivamente, i parametri adottati sono ridotti e comunque di gran lunga inferiori rispetto a quelli della vicina zona artigianale-commerciale.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla necessità di spazi per i prossimi anni.

## 25 - 2.10 CHIESA DI S. MARGHERITA

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza da confine (m)	occupazione attuale
2.10	Chiesa di S. Margherita	900.00	-	1	3.5	126

La Chiesa di S. Margherita al confine sud di Stabio, a sud del Comune e comunque all'esterno della zona industriale.

Si tratta di una zona per scopi pubblici che è riconosciuta anche come bene culturale di interesse locale in vigore.

### Esigenze future

L'Esame preliminare cantonale aveva condiviso l'impostazione per la Chiesa di S. Margherita, che viene quindi confermata. Aveva inoltre richiesto di valutare l'istituzione di un perimetro di rispetto locale.

Per questo bene culturale il Municipio ha proposto un perimetro di rispetto con la variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" in corso.

La zona in esame manterrà l'attuale destinazione. Non vi sono i margini per realizzare nuove edificazioni.

### Parametri edificatori

In questo caso, vigono i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), che di principio implicano il principio di conservazione e della manutenzione regolare (art. 23 LBC), e l'articolo delle norme di PR sui beni culturali.

Trattandosi di un bene culturale e di una destinazione d'uso che non comporta la realizzazione di nuovi edifici né l'ampliamento degli edifici esistenti, si rinuncia a fissare i parametri edificatori.

La realizzazione di nuovi interventi sull'edificio esistente deve essere pure valutata dall'UBC e dal Municipio in relazione alla necessità di preservare il bene culturale.

Per questo bene culturale è pure proposto un perimetro di rispetto con la variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" in corso. Giusta l'art. 22 LBC *"entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto"*.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore II.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che richiede questo livello di protezione fonica ai sensi dell'OIF. Inoltre l'assegnazione del GdS II è risultata opportuna trattandosi di un luogo e di una destinazione d'uso che richiede una certa protezione fonica anche al suo interno.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta di interesse pubblico, in quanto luogo di culto. La rinuncia a definire i parametri edificatori è stata motivata per la tipologia di infrastruttura, che non implica la costruzione di altri edifici. Allo stesso tempo, si tratta di un bene da tutelare. La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona ed alla necessità di spazi per i prossimi anni.



## 26 - 2.11 NUOVA DOGANA COMMERCIALE DEL GAGGIOLO

### Situazione attuale

No.	Destinazione	Parametri edificatori esistenti - ordine di grandezza indicativo				
		SEF (m2)	altezza max esistente (m)	no. max piani esistente	distanza minima da confine (m)	occupazione attuale
2.11	Nuova dogana commerciale del Gaggiolo	14'830.00	8	2	2	1'000 (2'200 considerando interamente la grande tettoia)



Fonte: Google Maps

Si tratta di una zona al margine ovest della zona edificabile di Stabio.

È circondata in parte dalla Zona mista commerciale-residenziale, da cui è separata a nord dalla via Gaggiolo, e in parte del territorio fuori zona edificabile.

Lo scopo della zona impone l'ubicazione degli edifici; pertanto già oggi gli edifici sono posti in alcuni casi a distanze ridotte dal confine e si sovrappongono al sedime stradale.

Giova in questo caso ricordare l'iter pianificatorio della zona in esame:

- Il CdS, nell'ambito della revisione del 2002, rilevava che "Il PR sottoposto per approvazione, prevede un ampliamento della zona AP-EP destinata all'impianto doganale. In merito a questa area, e considerati gli scenari non ben definiti e la particolare situazione venutasi a creare in questi ultimi anni a livello doganale, non è possibile stabilire né se questo ampliamento sia necessario, né se una area così ampia sia ancora necessaria per questo tipo di struttura. L'approvazione del PR così come proposto, vincolerebbe l'eventuale uso futuro della zona in modo determinante, impedendo la possibilità di destinare parte di queste superfici ad altre destinazioni, più consone e favorevoli sia a livello cantonale che comunale. La verifica e quindi la dichiarazione d'interesse pubblico dell'impostazione pianificatoria proposta per l'area doganale potrà essere effettuata non appena la situazione e gli sviluppi della politica doganale e delle tecniche di sdoganamento saranno meglio definite. Per questo motivo, il Consiglio di Stato sospende l'approvazione della zona AP-EP destinata all'area doganale in località Gaggiolo. Fino alla decisione definitiva sul comparto,

*l'edificazione dello stesso è ammessa nell'estensione e dei limiti stabiliti dall'ordinamento pianificatorio del PR '76."*

- In sintesi, la decisione sul nuovo azzonamento 2002 è stata sospesa, in considerazione degli scenari non ben definiti per la funzione della dogana e dell'ampliamento previsto della zona AP-EP. Una decisione in tal senso non è più stata presa. Si desume che anche l'articolo relativo a questa zona doganale, non essendo mai stato formalmente approvato, non risulta essere in vigore. Sono comunque ad oggi ancora validi l'estensione e i limiti stabiliti dall'ordinamento pianificatorio del PR '76.

### Esigenze future

Dando seguito all'Esame preliminare cantonale, i servizi comunali hanno quindi provveduto a richiedere i dati alle Dogane. Queste ultime hanno comunicato che è in fase di studio un progetto, gestito dall' Ufficio Federale delle Costruzioni e della Logistica (UFCL) con l'Amministrazione Federale delle Dogane (AFD) per la parte sovrastrutture CH (nuovo padiglione doganale). La parte di progetto che riguarda le sottostrutture sarà di competenza dell'Ufficio Strade Nazionali (USTRA). Per ora non sono definite date certe.

La zona resterà comunque destinata a valico doganale viaggiatori e commerciale.

Queste informazioni devono essere considerate sufficienti per regolamentare a PR la relativa zona per scopi pubblici. I dati raccolti sono quelli ad oggi disponibili. I parametri e le destinazioni d'uso potranno pertanto essere definiti con la precisione consentita da questi dati, tenuto conto dello stato attuale.

Si rammenta che la definizione dei parametri edificatori delle zone per scopi pubblici, oggetto della presente variante di PR, discende da un obbligo di legge (art. 30 RLST). Il Comune è dunque obbligato a definire i parametri anche per la zona in esame, sebbene non vi siano ad oggi progettualità consolidate.

Al momento che le Dogane avranno ulteriormente definito esigenze e progettualità (presumibilmente dopo il 2024), i parametri di PR potranno essere aggiornati di conseguenza, così come eventualmente potrà essere ridefinito il perimetro di questa zona. Non è possibile in questo caso anticipare i tempi di progettazione, trattandosi oltre tutto di una materia che esula dalla competenza del Comune di Stabio.

In questa sede, non disponendo di altre informazioni, si conferma pertanto il perimetro della zona di PR ad oggi in vigore (PR '76).

### Parametri edificatori

I parametri edificatori secondo quanto richiesto dalla LST (altezza massima, distanza da confine, indice di sfruttamento/edificabilità e indice di occupazione) si basano quindi sulle esigenze massime stimate in questa sede.

- Indice di edificabilità

Per la zona in esame, si considera l'indice di edificabilità. Infatti in questo caso il controllo dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda, si tratta inoltre di una funzione che necessita una flessibilità di variazione in altezza.

Si considera che:

- la vicina zona di PR, ovvero la zona mista commerciale-residenziale, presenta un i.s. pari a 1;
- In base a una stima di grande massima, l'indice di edificabilità attuale risulterebbe pari a ca 0.4;
- ad oggi è possibile confermare la destinazione e i contenuti di zona;
- è pure in fase di studio un progetto per la parte sovrastrutture CH (nuovo padiglione doganale).

Pertanto, sarebbe da una parte eccessivo riprendere per analogia l'i.s. della vicina zona mista commerciale-residenziale; dall'altra parte sarebbe invece riduttivo limitarsi a mantenere i volumi esistenti, considerato che è già in progetto un intervento.

Considerata la notevole ampiezza della zona (SEF), si ritiene pertanto possibile prevedere un i.e. pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice risulta comunque basso ma lascia alle Dogane un margine di ampliamento delle proprie strutture (pari a poco più del raddoppio della volumetria attuale).

- Superficie edificata s.e.

Se si considera che il Volume massimo ammesso venga realizzato con altezza media di 4 m, si ottiene una s.e. finale massima pari a:

$$\text{s.e. massima} = \text{Volume massimo ammesso} / 4 \text{ m} = \text{i.e.} \times \text{SEF} / 4 \text{ m} =$$

$$= 1 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 14'830 \text{ m}^2 / 4 \text{ m} = 3'708 \text{ m}^2$$

Si tratta di una ipotesi in sicurezza, che lascia al progetto architettonico la possibilità di valutare la soluzione più efficiente nell'interesse pubblico.

L'i.o. viene quindi calcolato come segue:

$$\text{s.e. massima} / \text{SEF} = 3'708 \text{ m}^2 / 14'830 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0.25 \text{ i.o.}$$

Si ritiene che l'i.o. possa quindi essere approssimato al 25%.

- Altezza massima

Si considera che:

- la vicina zona di PR, ovvero la zona mista commerciale-residenziale, presenta un'altezza massima pari a 13 m;

- In base a una stima di grande massima, le altezze attuali risultano inferiori;
- è pure in fase di studio un progetto per la parte sovrastrutture CH (nuovo padiglione doganale);

Considerata l'ubicazione della zona, e la vicinanza ad un comparto commerciale-residenziale dove pure sono ammesse altezze importanti, si ritiene possibile confermare l'altezza massima di 13 m.

- Distanza da confine

Si considera che:

- già oggi, gli edifici doganali per la funzione che svolgono e l'ubicazione vincolata presentano distanze ridotte da confine, e risultano a cavallo con altre proprietà pubbliche (strade). Questa possibilità deve essere preservata, in quanto necessaria alla funzione doganale;
- è tuttavia corretto mantenere una certa distanza dai fondi privati che si trovano in zona mista commerciale-residenziale - La tettoia esistente a nord arriva a 1.75 m dal mapp. 1105 (zona mista commerciale-residenziale);
- la vicina zona di PR, ovvero la zona mista commerciale-residenziale, presenta una distanza minima da confine di 4 m.

Considerata la situazione attuale, sopra descritta, si ritiene opportuno fissare le seguenti distanze:

- fino a confine all'interno della zona doganale e verso fondi pubblici;
- 4 m verso altre zone; eccezioni fino a 1.50 m sono ammesse laddove necessario per le funzioni connesse alla dogana.

### Grado di sensibilità al rumore

Alla zona in esame è assegnato grado di sensibilità al rumore III.

Si tratta infatti di un edificio pubblico che lavora in stretta connessione fisica e funzionale con il flusso del traffico veicolare. Pertanto, le attività da esso svolte non necessitano di una maggiore protezione fonica, e anzi risulterebbero impedito, o limitate in modo inopportuno, da un GdS inferiore.

Le zone circostanti che presentassero un GdS inferiore saranno comunque tutelate in funzione del proprio grado di sensibilità.

### Ponderazione degli interessi

La destinazione della zona in esame risulta indispensabile. È stata stimata la necessità di nuovi spazi. Pertanto i parametri edificatori qui adottati risultano di interesse pubblico e rispondono a un bisogno importante, di interesse sovracomunale.

Dunque è necessario confermare la zona in esame, ovvero una diversa decisione non potrebbe essere assunta a livello locale dal Comune di Stabio.

Nella definizione di questi parametri sono pure stati presi in considerazione i seguenti interessi:

- l'inserimento nel contesto, la posizione sostanzialmente fuori zona edificabile ma a contatto a nord con la zona commerciale-residenziale;
- la presenza degli edifici già esistenti;
- la necessità di disporre di questo tipo di infrastrutture di controllo dei confini nazionali.

Complessivamente, i parametri adottati risultano bassi in quanto è da considerare la dimensione notevole della zona.

La misura adottata risulta quindi anche proporzionale allo scopo della zona e alla possibile necessità di spazi per i prossimi anni.

## **27 CENTRO GIOVANI**

Si tratta della variante di PR in formazione, che è già citata per quanto necessario nella presente variante di PR. La numerazione di questa zona per scopi pubblici potrà essere adeguata in conseguenza alla presente variante di PR e sarà verosimilmente 1.15.

La variante di PR Centro giovani segue la sua procedura separata. Al momento che sarà entrata in vigore, essa sarà integrata nei piani e nella norma relativa alle zone per scopi pubblici.

## **28 - 1.08a SERBATOIO ACQUA POTABILE LOCALITÀ BELLACIMA**

Si tratta della variante di PR recentemente entrata in vigore (approvazione CdS no. 4622 del 21 settembre 2022). Nella presente variante di PR la nuova zona Serbatoio acqua potabile località Bellacima ed i relativi parametri edificatori vengono formalmente ripresi, ma non sono oggetto di variante. Oggetto di variante di PR sono unicamente la distanza da confine e il grado di sensibilità al rumore, che sono stati inseriti in questa sede.

La variante di PR Nuovo serbatoio località Bellacima ha seguito la sua procedura separata in quanto prioritaria.

In questa fase di transizione e almeno fino alla realizzazione del nuovo serbatoio occorre comunque garantire la funzionalità dei tre serbatoi esistenti. Dunque in questa sede sono stati mantenuti i vincoli di PR dei tre serbatoi esistenti. Questi ultimi saranno se del caso rivisti una volta entrato in funzione il nuovo serbatoio.