

Ai media

**Ns. ref.:**

Claudio Currenti  
Tel. 091'641'69'03  
claudio.currenti@stabio.ch

## **Comunicato stampa**

Variante di PR – Riduzione indici edificatori

### *Risultato votazione Legge sulla pianificazione del territorio*

I cittadini attivi del Comune di Stabio hanno approvato con il 62.1% la modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio in data 3 marzo 2013. L'adesione è stata nettamente superiore rispetto alla media cantonale (55.32%) e in linea con il risultato federale (62.89%). Gli obiettivi che la nuova legge si prefigge di raggiungere sono un uso più efficiente e sostenibile delle risorse territoriali, un dimensionamento delle zone edificabili in linea con le aspettative di crescita della popolazione per i prossimi 15 anni volto a contenere l'estensione degli insediamenti, e il miglioramento della qualità del tessuto insediativo e del paesaggio.

La cittadinanza di Stabio ha quindi espresso una chiara volontà: una crescita qualitativa e non unicamente quantitativa.

### *Dimensionamento*

Il Canton Ticino è penalizzato dalle prospettive di crescita della popolazione, fattore ulteriormente aggravante è dato dalla denatalità. Su queste basi il Cantone ha calcolato il dimensionamento medio corretto per il Comune di Stabio e risulta un sovradimensionamento del 137%. Se considerassimo solo le zone residenziali il dato sarebbe del 328%. Il Municipio ha quindi provveduto ad aggiornare i dati sulla base delle licenze edilizie nel frattempo rilasciate, ciò nonostante, il dimensionamento medio delle zone edificabili risulta comunque essere del 125%.

Sulla base del preavviso giunto dal Dipartimento del Territorio il Municipio è obbligato ad adottare le misure adeguate di salvaguardia del territorio comunale.

## Obiettivi politici

Il Municipio ha analizzato diversi scenari per rientrare nel dimensionamento corretto. Ha quindi deciso di avviare una variante di Piano regolatore volta a ridurre *in modo puntuale e mirato* gli indici edificatori delle zone residenziali estensive e intensive.

Questa misura permette di raggiungere i seguenti obiettivi:

### 1. Benefici urbanistici e ambientali

- Minore densità edilizia;
- Riduzione del consumo di suolo, migliore qualità ambientale, più superfici permeabili e più aree verdi;
- Miglior inserimento paesaggistico, edifici meglio inserite nel territorio e nel paesaggio;
- Migliore dissipazione del calore e riduzione delle isole di calore urbane;
- Temperature urbane più basse grazie a una ridotta densificazione del territorio;
- Salubrità urbana, migliori condizioni microclimatiche, meno "isole di calore" dovute a eccessiva cementificazione;
- Miglior equilibrio urbanistico grazie a una crescita più sostenibile, evitando espansioni caotiche.

### 2. Benefici sociali

- Maggiore vivibilità, meno traffico e quartieri meno densamente abitati.

### 3. Benefici economici pubblici e privati

- Aumento del valore immobiliare medio. La minore densità può rendere le abitazioni più pregiate, perché inserite in un contesto più esclusivo e con maggiore qualità urbana;
- Minor pressione sui servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, parcheggi, scuole, ecc.), con riduzione dei costi di gestione pubblica.

### *Variante di Piano regolatore*

Il Municipio nella seduta del 20 ottobre 2025 ha deciso di approvare il documento programmatico per la riduzione degli indici edificatori e ha dato avvio all'allestimento della variante di PR.

### *Misure adottate*

Qui di seguito le misure adottate sulla riduzione dei parametri edificatori:



### *Comparto 1 e 4*

Riduzione dell'indice di sfruttamento da 0.5 a 0.4;  
 Riduzione dell'indice di occupazione dal 40% al 30%;  
 Aumento dell'area verde dal 30% al 50%;

### *Comparto 2 e 3*

Riduzione dell'indice di sfruttamento da 1.0 a 0.8;  
Riduzione dell'indice di occupazione dal 50% al 40%;  
Aumento dell'area verde dal 25% al 40%;  
Riduzione della distanza da confine da 4 m a 3 m.

### *Comparto 5*

Riduzione dell'indice di sfruttamento da 0.5 a 0.3;  
per gli altri parametri fa stato la variante di PR concernente il Piano di quartiere;  
specifico per quell'area;

### *Altri comparti residenziali*

La zona residenziale estensiva pedemontana non è stata toccata dalla riduzione degli indici in quanto già caratterizzata da un indice di sfruttamento estremamente ridotto (0.3), mentre i sedimi lungo via Gaggiolo non sono stati considerati in quanto legati allo sviluppo urbano lungo tale asse.

Non sono stati neppure presi in considerazione i comparti residenziali tra via Falcette e via Cava come pure tra via Ponte di Mezzo, via Segeno e via Ligornetto e tra via Stramonte e via Ligornetto in quanto già densamente edificati e per questo motivo la riduzione degli indici non avrebbe avuto alcun effetto specifico se non l'aumento dei casi di difformità.

### *Misure di salvaguardia della pianificazione*

Le nuove domande di costruzioni e le domande di costruzioni pendenti dovranno rispettare il nuovo e il vecchio diritto, per evitare una decisione di sospensione ai sensi dell'art. 62 Legge sullo sviluppo territoriale (LST). I nuovi progetti edilizi dovranno quindi rispettare i nuovi indici di sfruttamento, di occupazione e di area verde.

### *Costruzioni esistenti e riduzione degli indici edificatori*

Nelle zone edificabili interessate dalla riduzione degli indici edificatori, vi saranno diverse costruzioni che si troveranno in una situazione di 'non conformità con la nuova pianificazione'. Saranno quindi applicabili gli artt. 66 LST e l'art. 86 RLST che permettono di conservare e mantenere le costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto. In particolare, saranno autorizzabili i lavori di manutenzione che prevengono il deperimento di una costruzione ma che non comportano interventi sulla sua struttura.

### *Prossimi passi*

Il Municipio continuerà con la procedura di allestimento e approvazione della variante di PR di riduzione degli indici edificatori.

L'Esecutivo comunale si è anche chinato sulla zona industriale con l'obiettivo cardine di migliorare gli accessi alla zona di svago del Laveggio, tutelare maggiormente il parco del Laveggio, come pure una sua possibile estensione, le zone boschive e le zone umide. In tutte le zone interessate saranno attuate delle zone di pianificazione.

## **Il Municipio**