



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 25 gennaio 2022

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
S t a b i o

*Risoluzione municipale no. 350 del 24 gennaio 2022*

*Per esame alla Commissione delle Petizioni*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 03/2022**

Chiedente l'adozione della variante di Piano regolatore concernente la località Montalbano

---

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

Con il presente messaggio municipale si intende chiedere l'adozione della variante di Piano regolatore relativa alla località Montalbano.

## **1. Introduzione**

### Premessa

Il Piano regolatore (PR) del Comune di Stabio è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) nel 2002.

Dal 2002 in poi il Comune ha effettuato ulteriori varianti parziali e/o puntuali.

Con il presente messaggio municipale viene sottoposta per adozione la nuova variante di PR volta a definire un nuovo concetto d'inserimento delle volumetrie in località Montalbano.

### Obiettivi della variante

L'obiettivo di questa variante di PR è quello di modificare la norma in vigore che regola l'edificazione nell'area ai mappali n. 2880, 954, 2881, 2882, 984 e 1517 RFD di Stabio affinché i nuovi interventi edilizi possano essere inseriti nel territorio in maniera coerente tra loro e in armonia con il contesto paesaggistico delle vigne. Si tratta di una variante alle norme che tende a integrare aspetti puntuali a favore di un inserimento più preciso e uniforme nel territorio.

Un altro obiettivo auspicato è quello che le nuove regole siano complementari a quelle in vigore, senza essere alternative. Questo aspetto ha permesso al Municipio di rilasciare licenze edilizie su domande che rispettavano il diritto in vigore e quelle proposte in adozione.

### Procedura

La presente variante di PR è allestita secondo le prescrizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e del relativo Regolamento (RLst).

Rispetto all'usuale iter di una variante di PR, dove si procede a domandare l'esame preliminare al Dipartimento del territorio e, una volta ricevuto tale documento, all'esposizione pubblica per informazione e partecipazione alla cittadinanza, per la presente variante si è deciso di chiedere al Dipartimento del territorio un secondo esame preliminare, sulla base di un piano di indirizzo aggiornato sulla scorta del primo esame preliminare. Anche l'informazione e partecipazione pubblica è stata svolta una seconda volta. I risultati di queste consultazioni sono esposti riassuntivamente nei successivi capitoli.

### Cronistoria della variante

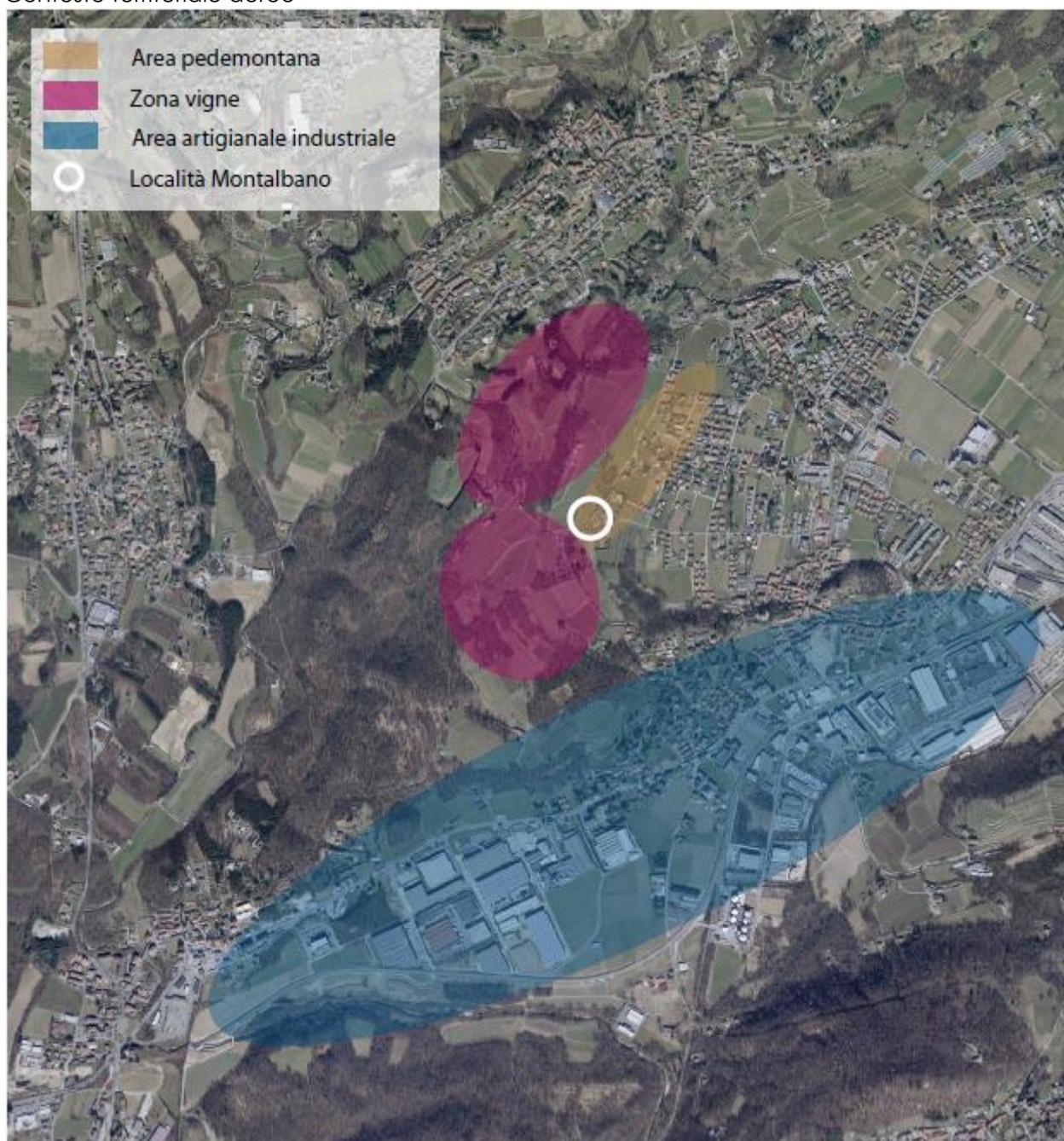
Nel corso di novembre 2018 è stato allestito il rapporto di pianificazione concernente la variante di PR relativa alla località Montalbano. Lo stesso è stato trasmesso al Dipartimento del territorio per esame preliminare in data 21 novembre 2018. Il Dipartimento del territorio si è espresso sulla variante in data 5 giugno 2019. La documentazione è stata pubblicata dal Municipio per informazione e partecipazione dal 19 agosto 2019 al 17 settembre 2019. Entro il termine di pubblicazione sono pervenute diverse osservazioni (sei da privati cittadini, due da Associazioni riconosciute, una da un gruppo politico e una scaturita da una raccolta firme). A seguito delle osservazioni pervenute l'Esecutivo comunale ha deciso di modificare la variante introducendo l'obbligo di mantenimento dell'edificio esistente al mapp. n. 954 RFD di Stabio ed estendendo il comparto anche al mapp. n. 984 RFD di Stabio. Il nuovo rapporto di pianificazione è stato trasmesso al Dipartimento del territorio in data 7 febbraio 2020 per nuovo esame preliminare. La presa di posizione dipartimentale è stata redatta in data 15 giugno 2020 (in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST tale documento è a disposizione presso la Cancelleria comunale). La documentazione è stata pubblicata per informazione alla cittadinanza una seconda volta dall'8 ottobre 2020 al 6 novembre 2020. Anche in questo caso, entro il termine di pubblicazione sono pervenute diverse osservazioni (otto da privati cittadini, due da Associazioni riconosciute e una da un gruppo politico). Il Municipio, dopo aver analizzato il contenuto dell'esame preliminare e delle osservazioni giunte durante la fase di informazione e partecipazione, ha deciso di sottoporvi il presente messaggio municipale.

## 2. Lettura territoriale

### Contesto generale

Il Comune di Stabio è localizzato a sud-est del distretto del Mendrisiotto. Il Comune comprende due nuclei, uno situato a nord a diretto contatto con le vigne e uno più a sud. La parte sud del Comune ospita prevalentemente un'area mista commerciale-residenziale e un'area industriale artigianale, mentre quella più a nord si presenta con carattere residenziale estensivo e comprendente l'area pedemontana, la quale gode di un diretto rapporto con le vigne.

### Contesto territoriale aereo



### Contesto oggetto di variante

La località Montalbano è inclusa nell'area pedemontana e si presenta come una zona prevalentemente verde confinante a nord con le vigne. Al mapp. n. 954 RFD di Stabio giace il ristorante Montalbano attorno al quale sono localizzati i mappali oggetto della presente variante di PR. Il contesto paesaggistico, accedendo da via Montalbano è quello, come illustrato nelle seguenti immagini, di un contesto completamente naturale.

### Contesto territoriale oggetto della variante



Accesso da sud est, via Montalbano



Via Ronchi



Vigne, vista da via Ronchi verso nord



### 3. Il PR in vigore

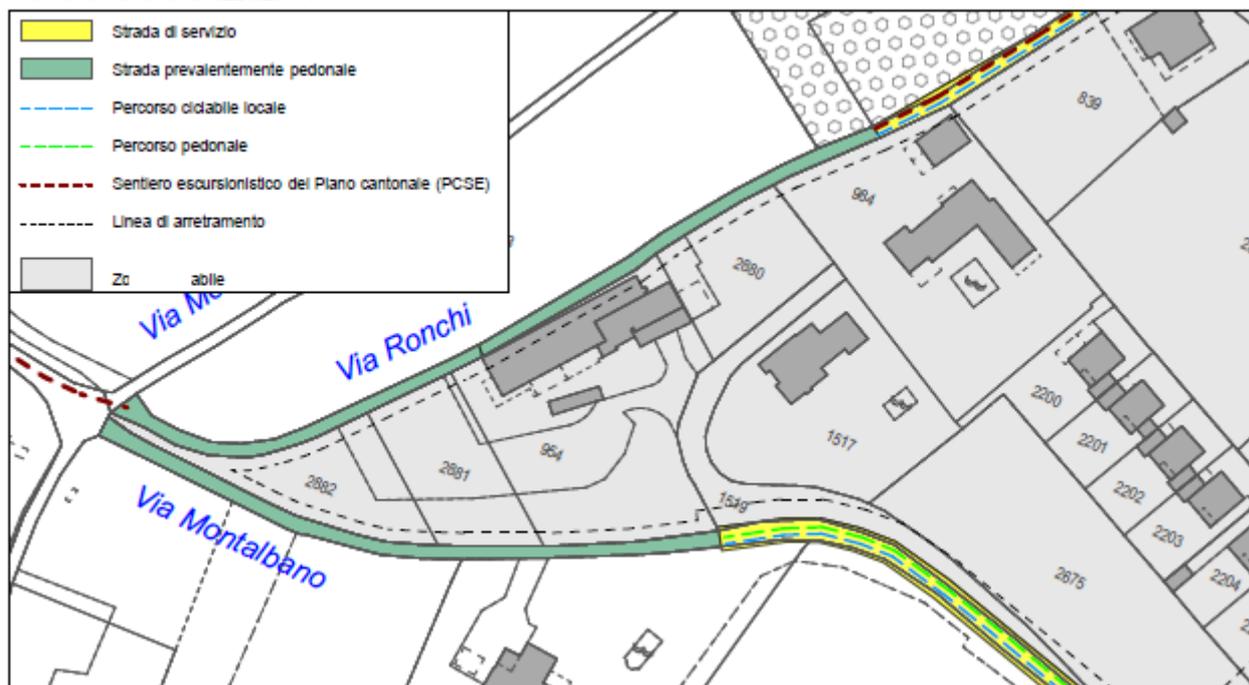
#### Piani settoriali

Di seguito sono illustrati i piani settoriali del PR in vigore ai mappali n. 2880, 954, 2881, 2882, 984 e 1517 RFD di Stabio.

#### Piano delle zone e del paesaggio



#### Piano dell'urbanizzazione



Si segnala che la situazione viaria è profondamente cambiata rispetto a quanto indicato nel piano del traffico in vigore.

## Contenuti normativi

Di seguito viene riportato l'art. 17 delle NAPR attualmente in vigore che si riferisce alla zona residenziale estensiva. All'interno di questo articolo è regolata anche l'area pedemontana che è costituita dalla fascia tra la zona residenziale e le vigne.

### **Art. 17 Zona estensiva**

#### **a) In generale**

1. La zona estensiva è destinata in principio alla residenza. È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste e poco moleste (art. 19 NAPR).
2. L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m.
3. La distanza minima da confine è di 3,00 m.
4. L'indice di sfruttamento massimo è di 0,5.
5. Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
6. Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.
7. Il GdS assegnato è pari a II.

#### **b) Area pedemontana**

1. L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m; quando la pendenza media del terreno supera il 30%, l'altezza massima delle costruzioni è di 11,00 m.
2. L'indice di sfruttamento massimo è di 0,3.
3. Per i fondi a contatto con via Ronchi:
  - l'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere di 4,50 metri;
  - le eventuali recinzioni o siepi non dovranno superare l'altezza di 1,20 metri, compreso il muretto;
  - è permessa la piantagione di alberi di alto fusto unicamente a valle della costruzione.

## Incoerenza tra piano e norma

Le linee di arretramento disegnate sul piano dell'urbanizzazione del PR in vigore sono poste a una distanza di 3.00 m da via Ronchi, mentre l'art. 17 delle NAPR in vigore stabilisce una distanza minima di 4.50 m da via Ronchi. Dal profilo giuridico vi è quindi un'incoerenza. Con la presente variante si propone di risolvere l'incongruenza utilizzando la distanza di 3.00 m definita dalle linee di arretramento presenti sul piano, in quanto questa distanza è di maggior interesse pubblico e paesaggistico. Permette infatti di meglio perseguire gli obiettivi della variante, in termini di allineamenti e di inserimento nell'andamento naturale del terreno.

#### 4. Proposta pianificatoria

Attraverso la lettura territoriale si è capita l'importanza del rapporto tra volumetrie e vigne e tra architettura e paesaggio.

In quest'ottica la posizione e i principi d'inserimento delle nuove edificazioni devono essere studiate in maniera tale da definire un insieme ordinato nel paesaggio. Tale impostazione deve essere accompagnata da un'attenzione particolare per quello che concerne la sistemazione dei giardini e degli spazi liberi, che nella logica naturale del contesto in cui ci troviamo diventa di fondamentale importanza al fine di evitare la costruzione completa della collina.

##### Concetto alla scala territoriale

La proposta contenuta nella presente variante prevede di compattare verso via Ronchi l'edificazione in maniera da preservare il più possibile i giardini a valle e favorire così un'edificazione incastonata nel verde. In questo modo l'edificazione potrà risultare lineare e coerente secondo un allineamento stabilito. L'altezza degli edifici viene rapportata su via Ronchi. Le dimensioni volumetriche potenziali secondo la SUL permessa dal PR in vigore non saranno modificate. Vengono indicati alcuni concetti affinché, oltre all'impostazione volumetrica, anche l'espressione architettonica possa essere coerente e unitaria per tutto il comparto.

##### Concetto di inserimento territoriale



### Modello urbanistico

Dal concetto generale a grande scala si passa a una scala più di dettaglio che esamina come potrebbero essere inseriti i nuovi volumi, la relazione tra essi e gli spazi esterni di pertinenza.

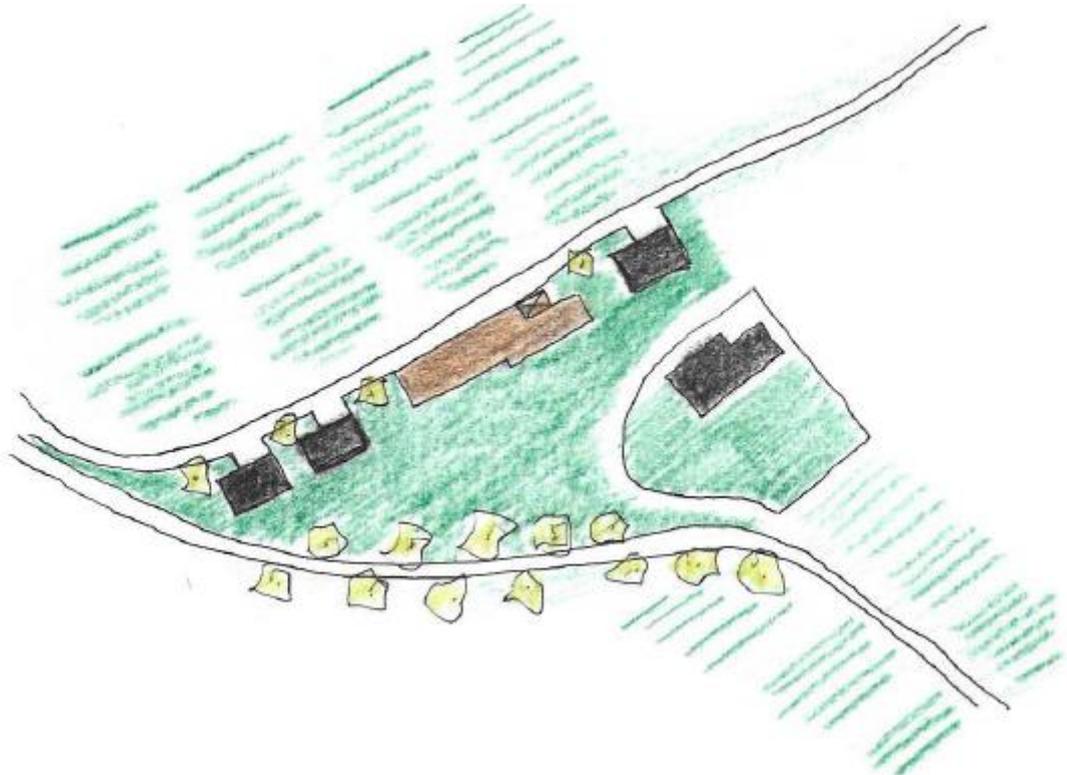
Si è quindi deciso di optare per un'edificazione allineata che nella propria logica compositiva possa lasciare dei canali aperti tra volumi, definendo una certa continuità con il paesaggio.

L'altezza massima permessa proposta nella presente modifica del PR, riferita alla strada di via Ronchi, è di 6.00 m, in maniera tale da permettere un'edificazione il più compatta possibile.

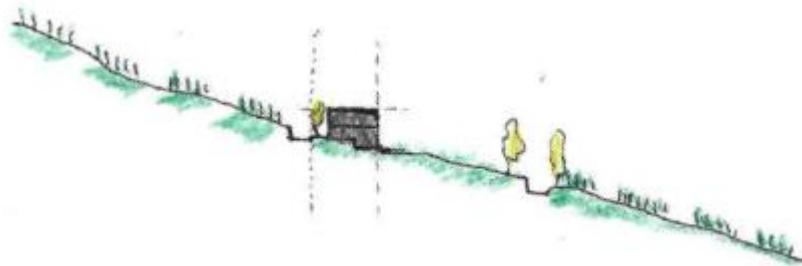
L'accesso carrabile dovrà avvenire dalla strada esistente via Ronchi, salvo per i mappali n. 954, 2880, 1517 e 984 RFD di Stabio, che potranno usufruire della strada privata al mappale n. 1519 RFD di Stabio. Gli accessi carrabili dovranno essere puntuali e di larghezza massima di 8.00 m.

L'edificazione risultante da quanto proposto potrà dimostrare unitarietà e forza alla scala paesaggistica e nel contempo potrà risultare immersa nel paesaggio, grazie agli spazi liberi previsti a valle della stessa.

Modello urbanistico – Planimetria



Modello urbanistico – Sezione trasversale



## 5. Variante di PR

Sulla base di quanto esposto nei capitoli precedenti, si propone di seguito la modifica ai piani settoriali e alle norme, in modo tale da dare una risposta urbanistica di qualità nell'ottica del delicato contesto paesaggistico delle vigne in località Montalbano.

### Piano delle zone

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale prevede l'inserimento sia di una zona degli spazi liberi sovrapposta (rigato nell'immagine), sia di una zona degli spazi liberi esclusiva (verde chiaro nell'immagine) nella parte sud dei mappali in questione.

Estratto piano delle zone – Variante di PR

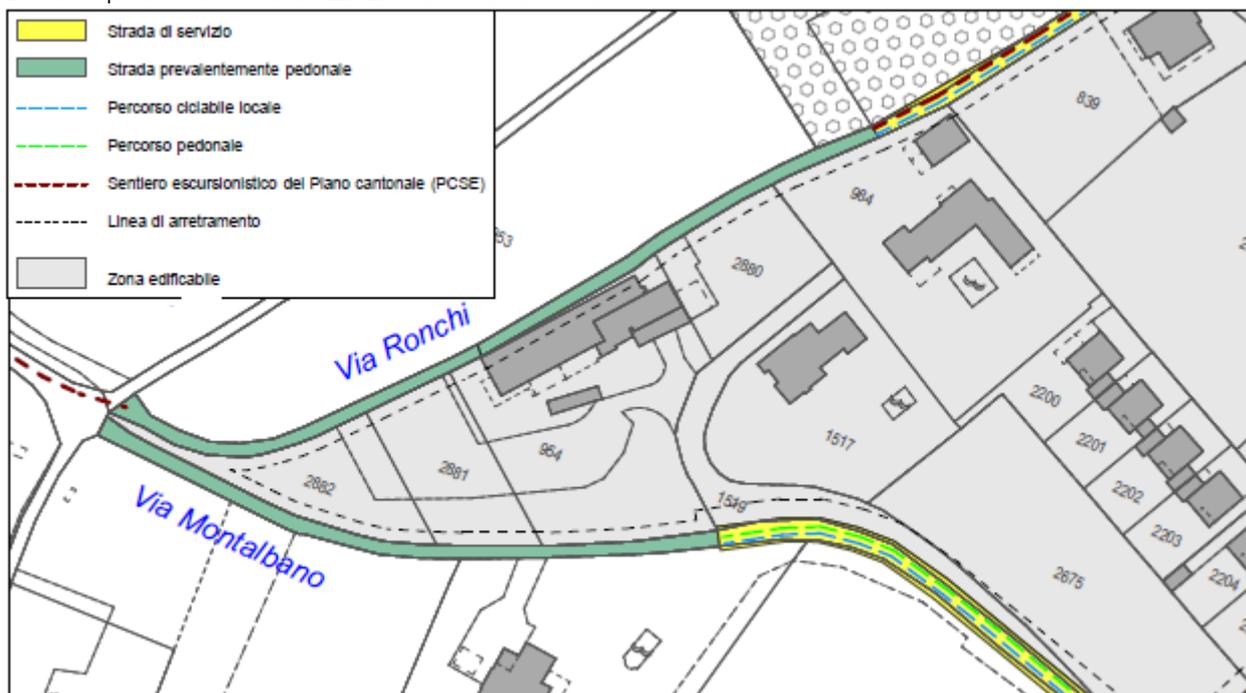


## Piano dell'urbanizzazione

La tratta terminale di via Ronchi rimane, come da PR in vigore, una strada prevalentemente pedonale (confinanti autorizzati).

Come già indicato precedentemente, l'accesso carrabile agli edifici dovrà avvenire dalla strada esistente via Ronchi, salvo per i mappali n. 954, 2880, 1517 e 984 RFD di Stabio, che potranno usufruire della strada privata al mappale n. 1519 RFD di Stabio.

Estratto piano dell'urbanizzazione – Variante di PR



## Contenuti normativi

A livello normativo, viene meglio definito l'art. 17 b) delle NAPR attraverso alcune regole specifiche per l'area oggetto della presente variante e viene aggiunto il nuovo art. 26 (aggiunte in rosso e rimozioni barrate). Tali articoli saranno poi ripresi nel Regolamento edilizio oggetto di una variante di PR separata.

### **Art. 17 Zona estensiva**

#### **a) In generale**

1. La zona estensiva è destinata in principio alla residenza. È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste e poco moleste (art. 19 NAPR).
2. L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m.
3. La distanza minima da confine è di 3,00 m.
4. L'indice di sfruttamento massimo è di 0,5.

5. Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
6. Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.
7. Il GdS assegnato è pari a II.

#### **b) Area pedemontana**

1. L'altezza massima delle costruzioni è di 9,00 m; quando la pendenza media del terreno supera il 30%, l'altezza massima delle costruzioni è di 11,00 m.
2. L'indice di sfruttamento massimo è di 0,3.
3. Per i fondi a contatto con via Ronchi:
  - l'arretramento dal ciglio stradale è indicato graficamente sul piano dell'urbanizzazione dovrà essere di 4,50 metri;
  - le eventuali recinzioni o siepi non dovranno superare l'altezza di 1,20 metri, compreso il muretto;
  - è permessa la piantagione di alberi di alto fusto unicamente a valle della costruzione.
4. Per i fondi 2880-954-2881-2882-984-1517 valgono inoltre le seguenti disposizioni:
  - obbligo di sostanziale mantenimento dell'edificio esistente al mappale 954;
  - il progetto deve essere dotato di qualità architettonica ed estetica adatta all'ubicazione nelle vigne;
  - i volumi devono essere i più semplici e lineari possibile;
  - l'altezza massima degli edifici non deve superare i 6.00 m misurati a partire dalla quota di via Ronchi;
  - i corpi accessori devono essere parte integrante del disegno architettonico e devono inserirsi in modo ordinato rispetto al volume principale;
  - le facciate devono esprimere un disegno ordinato;
  - per le facciate possono essere scelti i seguenti materiali: intonaco, pietra;
  - i colori di facciata ammessi sono quelli della gamma cromatica dal bianco al tortora;
  - gli elementi che compongono la facciata, insieme alla scelta dei materiali e delle gamme cromatiche devono favorire l'integrazione del volume con il paesaggio;
  - non sono ammessi balconi aggettanti;
  - sono ammesse logge ricavate all'interno del volume pieno;
  - se il tetto è previsto a falde, queste devono essere due ed il colmo deve essere parallelo all'andamento del pendio.

### **Sistemazione del terreno:**

- la sistemazione esterna non deve modificare in modo sostanziale l'andamento naturale del terreno;
- sono ammessi muri di contenimento fino ad un'altezza max. 1.00 m;
- i muri di contenimento devono essere parte integrante del disegno della sistemazione esterna;
- l'utilizzo dei muri di sostegno dev'essere razionale e limitata allo stretto necessario.

### **Superfici verdi:**

- la superficie verde min. 60%;
- le superfici verdi devono essere unitarie e non frammentate.

### **Accessibilità:**

- l'accesso carrabile deve avvenire dalla strada esistente via Ronchi, salvo per i mappali 954, 2880, 1517 e 984, che possono usufruire della strada privata mappale 1519;
- gli accessi carrabili devono essere puntuali e di larghezza max. 8.00 m.

### **Parcheggi:**

- l'organizzazione e la pavimentazione dei posteggi esterni dev'essere razionale e limitata allo stretto necessario.

### **Alberature:**

- la sistemazione esterna su via Ronchi deve prevedere alberature di arredo.

## **Art. 26 Zona degli spazi liberi**

1. La zona per gli spazi liberi esclusiva è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione
  - a) in questa zona non è consentita alcun tipo di costruzione;
  - b) non sono ammesse separazioni (recinzioni, siepi, muri di cinta ecc.) tra i fondi privati e con l'area pubblica;
  - c) le superfici devono essere gestite a prato/orto;
  - d) la superficie della zona degli spazi liberi esclusiva non è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
2. La zona per gli spazi liberi sovrapposta è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione
  - a) in questa zona non sono consentite costruzioni fuori terra. Sono consentite costruzioni sotterranee e piscine che non sporgono dal terreno, a condizione che non compromettono lo scopo della zona;
  - b) non sono ammesse separazioni quali siepi, muri di cinta ecc., tra i privati e con l'area pubblica. Sono ammesse solo recinzioni leggere e trasparenti;
  - c) la superficie della zona degli spazi liberi sovrapposta è computabile nel calcolo degli indici edificatori.

### Commento alle norme

Questo capitolo è dedicato alla spiegazione di alcuni parametri introdotti all'art. 17 b) concernente i fondi 2880, 954, 2881, 2882, 984 e 1517 RFD di Stabio. Per meglio comprenderli occorre ricordare l'obiettivo principale della presente variante: permettere un'edificazione che sia in armonia con il contesto paesaggistico naturale circondato dalle vigne.

Affinché l'obiettivo prefissato venga raggiunto i materiali di costruzione e i colori delle facciate, come pure il disegno dell'edificio, dovranno rispecchiare il contesto di "campagna" di cui il ristorante Montalbano ne è esempio. Di conseguenza, i materiali e colori delle facciate dovranno ben integrarsi ai colori delle vigne e della natura al fine di conservare un rapporto armonioso con quest'ultima. Per questo motivo i materiali ammessi sono intonaco e pietra, con gamma cromatica che va dal bianco al tortora.

Per raggiungere lo scopo di mantenere un senso di continuità tra contesto naturale e parte edificata i volumi degli edifici devono restare semplici e pieni. Pertanto i balconi aggettanti non sono ammessi in quanto elementi che spezzano questa continuità. Il rapporto con l'esterno avviene al piano terra con uscita sul giardino o attraverso logge ricavate all'interno del volume pieno. Inoltre, allo scopo di rispettare il contesto è indispensabile che la sistemazione esterna del terreno sia il più fedele possibile all'attuale stato naturale.

Il Municipio ritiene importante che su via Ronchi, la quale confina direttamente con il paesaggio delle vigne, sia tutelato questo senso di congruenza tra natura ed edificazione.

### Programma di urbanizzazione

Con la variante oggetto del presente messaggio municipale non sono promosse nuove infrastrutture pubbliche di urbanizzazione (strade, acquedotto, canalizzazione, reti di trasporto di energia). Non vi è quindi necessità di aggiornamento del programma di urbanizzazione.

## **6. Ponderazione degli interessi**

L'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), all'art. 3 prescrive che nell'ambito di ogni procedura pianificatoria sia effettuata una ponderazione degli interessi.

In questo caso gli interessi in gioco sono quelli pubblici, di perseguire un'edificazione rispettosa delle componenti paesaggistiche e storiche del comparto, posto al limite della zona residenziale, a contatto con colline vignate. Non sono comunque lesi interessi pubblici superiori quali

ad esempio la conservazione del territorio agricolo, forestale e delle falde acquifere.

Vi sono anche interessi privati, che possono da una parte coincidere con quelli pubblici, laddove si chiede di preservare il carattere paesaggistico e storico del comparto, ma che possono anche chiedere di edificare nella misura massima consentita dal PR in vigore.

Con la presente variante l'Esecutivo comunale ritiene di aver tenuto in debita considerazione i vari interessi citati. Da una parte si promuovono chiare regole edificatorie atte a promuovere un'edificazione di qualità, rispettosa delle peculiarità paesaggistiche e storiche. Dall'altra, la parziale riduzione dell'edificabilità, necessaria per raggiungere gli scopi sopraccitati, non impedisce ai privati di comunque edificare i propri fondi in modo efficace.

## **7. Procedura di consultazione e partecipazione**

### Esame preliminare del Dipartimento del territorio – 1a tornata

Come indicato nell'introduzione del presente messaggio municipale la variante è stata sottoposta due volte al Dipartimento del territorio per esame preliminare.

Una prima versione della variante è stata trasmessa al DT il 21 novembre 2018, il quale si è espresso il 5 giugno 2019. Tale versione è stata successivamente aggiornata secondo le decisioni assunte, scaturite sulla base delle osservazioni indicate dal DT e riprese nelle osservazioni pervenute durante la pubblicazione per informazione alla cittadinanza (vedi Commenti della popolazione – 1a tornata indicati nel sottocapitolo successivo), nel modo seguente:

- modifica della normativa relativa alla sistemazione esterna dei fondi privati, in modo da evitare cinte, ramine o siepi, che snaturerebbero la morfologia e percezione del comparto;
- introduzione di una zona degli spazi liberi sovrapposta, la cui superficie è computabile nel calcolo degli indici edificatori. Questo tipo di zona non è ancora presente nella struttura normativa del PR in vigore;
- Introduzione di una zona degli spazi liberi esclusiva, la cui superficie non è computabile nel calcolo degli indici edificatori, riducendo in questo modo l'edificabilità del mappale n. 954 RFD di Stabio. In questo modo le proporzioni dell'edificato massimo ammesso sarebbero riportate entro dimensioni conformi al comparto. In altre parole, la SUL effettivamente realizzabile sarebbe commisurata al potenziale edificatorio del comparto, come richiesto dal DT;

- obbligo di mantenimento dell'edificio esistente, in modo da conservare la testimonianza dell'edificazione attuale (definita dall'esame preliminare come tipologia dei "casali di campagna"), alla quale già si adeguano le regole proposte dalla variante di PR (sempre secondo il DT) e che vengono quindi mantenute. Gli indici del mappale no. 954 RFD di Stabio risultano essere completamente utilizzati.
- scelta di una delle due modalità operative suggerite dal DT, per concretizzare gli indirizzi pianificatori. Il DT aveva proposto: una Zona speciale oppure un vincolo di Piano di quartiere. Si è optato per la Zona speciale.

Nella presa di posizione del DT occorre che questa:

- definisca planimetricamente i differenti utilizzi del suolo;
- gestisca dal profilo normativo i parametri edificatori, gli aspetti architettonici e tipologici dei nuovi volumi;
- gestisca le condizioni di gestione delle aree libere;
- specifichi l'obbligo di mantenimento della struttura del ristorante Montalbano.

Queste regolamentazioni sono state interamente riprese nella modifica delle NAPR descritta in precedenza, configurando di fatto quanto auspicato dal DT.

#### Commenti della popolazione – 1a tornata

A seguito dell'esame preliminare del DT, la versione 2018 è stata esposta pubblicamente durante 30 giorni. Entro tale termine sono pervenute al Municipio diverse osservazioni (tra le quali una raccolta firme), le quali comprendevano proposte e richieste a difesa di posizione a volte anche opposte. Per questo motivo non è stato possibile soddisfare tutti gli interessati.

In estrema sintesi sono emerse le seguenti proposte e richieste:

- di uniformarsi alle richieste del DT, formulate in sede di esame preliminare;
- di non entrare nel merito della variante se prima non saranno svolti tutti i compiti prescritti dalla scheda R6 del PD;
- se il dimensionamento delle zone edificabili di Stabio apparisse sovradimensionato, occorrerebbe ridurre sostanzialmente la potenzialità edificatoria della variante oppure stralciare completamente la zona;
- di non considerare l'edificio esistente (il ristorante) ad esempio per l'edificazione futura, dato che ha subito troppe trasformazioni;
- di includere nel perimetro di variante di PR anche l'attuale mapp. n. 984 RFD di Stabio. La motivazione per inserire anche il mapp. n. 984 RFD di Stabio si basa sull'istoriato dell'evolvere della parcellazione;
- che per il mapp. n. 2880 RFD di Stabio non vi sia l'obbligo di accesso da via Ronchi e si possa così usufruire della strada privata al mapp. n. 1519 RFD di Stabio;

- di ridurre la zona degli spazi liberi sovrapposta sul mapp. n. 2880 RFD di Stabio;

Nella raccolta firme è stato richiesto di dare seguito a quanto indicato dal DT ed è emersa una forte volontà di mantenimento dell'edificio esistente al mapp. n. 954 RFD di Stabio. Sulla base di questa richiesta indicata nell'esame preliminare e sostenuta da molte persone, l'Esecutivo comunale ha optato per l'inserimento nella norma dell'obbligo di mantenimento della struttura.

Sulla base di queste osservazioni il Municipio ha quindi deciso:

- di uniformarsi alle richieste del DT, come esposto al precedente sottocapitolo;
- di continuare con la procedura ritenuto che la variante non aumenta, anzi riduce il potenziale edificatorio del PR in vigore;
- per impostare un discorso più unitario, di includere nel perimetro di variante di PR anche gli attuali mapp. n. 984 e 1517 RFD di Stabio, dato che nel PR in vigore la via Ronchi cambia stato proprio oltre il mapp. n. 984 RFD di Stabio (da strada prevalentemente pedonale diventa strada di servizio);
- di chiarire meglio l'uso della strada privata al mappale n. 1519 RFD di Stabio;

#### Esame preliminare del Dipartimento del territorio – 2a tornata

La seconda versione della variante è stata sottoposta al DT per esame preliminare il 7 febbraio 2020, il quale si è espresso il 15 giugno 2020 (in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST tale documento è a disposizione presso la Cancelleria comunale). Quest'ultima versione è stata sostanzialmente condivisa dal DT.

Rispetto a quanto contenuto nella seconda versione, il Municipio ha ritenuto doveroso aggiornare il documento da sottoporre al Legislativo comunale nei seguenti punti, suggeriti dal DT nel secondo esame preliminare:

- aggiornare il modello urbanistico evidenziando che debba essere mantenuto l'edificio che contiene il ristorante Montalbano;
- precisare la direzione del colmo dei tetti, nel caso questi fossero previsti a falde;
- precisare i materiali dei rivestimenti di facciata, evitando mattoni e cemento.

## Sintesi dell'esame preliminare e relative decisioni municipali

Sintesi delle considerazioni DT	Considerazioni del Municipio
<b>Schede piano direttore, contenibilità del PR e riconsiderazione dell'edificabilità</b>	
<p>Il DT invita a tener presente l'evoluzione della procedura concernente le modifiche delle schede del PD cantonale, in particolare il contenuto della nuova scheda R6 relativo al dimensionamento delle zone edificabili.</p> <p>Rileva (pag. 4, all'inizio) che il comparto Montalbano è in parte ineditato e marginale rispetto al resto della zona edificabile. Entrerebbe quindi in linea di conto per una "riconsiderazione dell'edificabilità".</p>	<p>Con il Piano di indirizzo già si è previsto di non aumentare gli indici. Anzi con l'introduzione della zona degli spazi liberi esclusiva il potenziale edificatorio viene ridotto e conseguentemente anche la contenibilità rispetto al PR in vigore. Si segnala di tener presente che con l'inserimento della zona degli spazi liberi esclusiva il potenziale edificatorio al fmn 954 è diminuito.</p> <p>Alla luce di ciò si decide di proseguire l'iter senza ancora aggiornamento del compendio e verifica della contenibilità, assumendosi il relativo margine di rischio,</p>
<p>Il DT condivide l'impostazione della variante, la quale riflette le indicazioni fornite nell'ambito dell'esame preliminare del 5 giugno 2019.</p> <p>È condiviso l'obbligo di mantenimento del complesso del ristorante Montalbano, il quale si pone come emergenza di qualità nel particolare contesto territoriale delle vigne costituendo un volume dalla forte identità agricola e ricettiva.</p> <p>È pure apprezzata la salvaguardia della parte a valle quale area ineditabile (attribuita alla zona degli spazi liberi) in parte computabile negli indici. La definizione della zona degli spazi liberi "esclusiva" ha di fatto ridotto le potenzialità edificatorie dei fmn 954 e 2881. In questo senso i fondi che si affacciano su Via ai Ronchi possiedono potenzialità edificatorie e superficie edificabile commisurate alla realizzazione di una nuova casa unifamiliare.</p>	<p>Nessun commento.</p>
<b>Modello urbanistico</b>	
<p>Il DT osserva che il piano di indirizzo contiene un modello urbanistico che non prevede il mantenimento della struttura del ristorante Montalbano esistente al fondo 954. Tale incongruenza rispetto alla proposta normativa andrà affrontata negli atti che saranno sottoposti per approvazione al Consiglio comunale.</p> <p>Nel modello urbanistico il ristorante Montalbano va dunque rappresentato nella sua preesistenza, quale emergenza da conservare nella sua attuale identità e quale punto focale del concetto urbanistico.</p>	<p>Si prende atto della richiesta del DT e si aggiorna il modello urbanistico come richiesto.</p>
<b>Contenuti normativi</b>	
<p>L'Ufficio natura e paesaggio, coadiuvato dalla Commissione del paesaggio, propone alcune modifiche volte a raggiungere con più efficacia gli obiettivi di qualità che la variante stessa si pone.</p> <p>Date le dimensioni ridotte di questo comparto è importante evitare un'eccessiva varietà di tipologie costruttive e di materiali: In questo senso si propone di evitare tetti piani o coperture diversificate (a favore di tetti a falde, con predominanza all'orientamento longitudinali, i coppi o tegole rosse), rivestimenti di facciata in mattoni o di cemento armato (a favore di intonaci e</p>	<p>Il DT propone che non vengano ammessi tetti piani.</p> <p>A questo proposito, si segnala che tetti a falde produrrebbero volumi più alti rispetto a quanto proposto nella norma elaborata in sede di piano di indirizzo.</p> <p>Inoltre, da soli, i tetti a falde non garantiscono qualità di principio. Questa dipende da una serie di fattori che vanno oltre la forma del tetto e che si è cercato di definire nella norma.</p> <p>Si ricorda inoltre che ai mappali 2880, 2881 e 2882 sono state presentate delle domande di costruzione. Nel caso dei mappali 2881 e 2882, le domande di costruzione sono già state preavvisate favorevolmente dal Cantone.</p> <p>Per queste ragioni si ritiene che sia tutto sommato ragionevole mantenere l'ammissibilità del tetto piano e, nel caso di tetto a falde, obbligare l'orientamento longitudinale, a due falde.</p> <p>Per quanto riguardano i rivestimenti di facciata, è condivisibile e</p>

Sintesi delle considerazioni DT		Considerazioni del Municipio
pietra), colori accesi (privilegiando tinte naturali, calde tenue).	sostenibile l'auspicio del DT di evitare materiali quali mattoni e cemento. Si segnala che, a differenza di quanto sembra emergere dall'esame preliminare, i colori ammessi (e già vincolati al cpv. 4) sono quelli della gamma cromatica dal bianco al tortora. Non si tratta dunque di colori accesi.	
Il DT ritiene che, malgrado l'indicazione contenuta nel Masterplan relativa all'auspicio dell'utilizzo del vincolo di PQ, la proposta pianificatoria, fondata su un disciplinamento articolato nelle sue componenti, consista in un'adeguata risposta al particolare contesto insediativo, fornendo confacenti premesse per un consono inserimento di nuovi volumi, salvaguardando nel contempo gli spazi liberi.		Si condivide l'osservazione de DT. Si ritiene che la a norma elaborata sia già sufficientemente vincolante per permettere un'edificazione integrata nel paesaggio. Non è dunque necessario assoggettare l'area in oggetto a Piano di quartiere (PQ).
Si segnala l'errore nel menzionare il fmn 2280 invece che il fmn 2880. La correzione va apportata sia nel rapporto di pianificazione che nelle norme di attuazione		L'errore viene modificato nel rapporto di pianificazione e nella normativa.

### Commenti della popolazione – 2a tornata

Dopo il secondo esame preliminare, la variante è stata nuovamente esposta pubblicamente durante 30 giorni. Entro la scadenza sono pervenute al Municipio alcune osservazioni.

Sulla base di queste osservazioni, l'Esecutivo comunale ha quindi deciso di aggiornare nei seguenti punti il documento da sottoporre al Consiglio comunale:

- aggiornamento della parte di norma relativa agli spazi liberi;
- citazione del mappale n. 954 per quanto attiene all'accesso tramite il mappale n. 1519 RFD di Stabio;
- ricalibratura dell'estensione della zona degli spazi liberi, relativamente al mappale n. 1517 RFD di Stabio.

Sintesi delle considerazioni di cittadini o associazioni	Considerazioni del Municipio
<b>Cittadino 1</b>	
Le osservazioni riprendono sostanzialmente quelle già presentate nella precedente esposizione degli atti, dell'agosto-settembre 2019.  In particolare si tratta dei seguenti argomenti: - Ritiene che il PR in vigore, le cui basi di studio risalgono ai primi anni '90, sia obsoleto;  - Lamenta la mancanza di una visione generale di sviluppo territoriale, nella quale la variante avrebbe dovuto essere inserita.	Si rimanda alle considerazioni formulate nel 2019.  - Il PR di Stabio è infatti in fase di progressivo aggiornamento e questa variante è compatibile con l'aggiornamento previsto, nella misura in cui prevede una riduzione dell'edificabilità del comparto ed è conforme alle proposte di promozione della qualità promosse dal Masterplan.  - La visione generale di sviluppo territoriale è oggetto del Masterplan, del novembre 2017, che descrive e considera anche il comparto in oggetto. Il Masterplan del Comune di Stabio può senz'altro adempiere ai requisiti di forma e contenuto di un PAC (Programma d'azione comunale), come

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riprende quanto formulato dal DT in merito ai compiti per i Comuni in relazione con la scheda R6 del PD per ribadire che non è ammissibile portare avanti tale procedura pianificatoria fintato che il PR non sarà stato verificato in base ai disposti della scheda R6.</li> <li>- Si deve tener conto del particolare elevato pregio paesaggistico del comparto, come da esami preliminari del DT, masterplan, rapporto della commissione speciale per DC al mapp. 2881. Ritiene necessario il vincolo di PQ, per il comparto in esame. Tenuto conto di quanto sopra, la variante non consente di perseguire gli obiettivi paesaggistici e territoriali riconosciuti e si pone pertanto in contrasto, anche dal profilo materiale, con le norme della LST e relativo regolamento.</li> <li>- Necessità di considerare i valori forestali presenti nel comparto. Ritiene che l'area forestale dovrebbe essere ampliata, comprendendo alberi esistenti ed altri di recente tagliati, posti sui mappali 984 e 2880.</li> <li>- Osservazioni puntuali sulla nuova norma: <ul style="list-style-type: none"> <li>- corpo normativo insufficiente per assicurare la corretta messa in atto degli obiettivi urbanistici e paesaggistici necessari per la gestione del comparto;</li> <li>- non vi è l'imposizione di avere superfici verdi unitarie tra progetti diversi;</li> <li>- occorre stabilire la tutela e mantenimento di tutte le alberature che hanno una durata di vita decennale in quanto componenti determinanti dal profilo paesaggistico;</li> <li>- implementare la normativa degli spazi liberi sulla scorta di quanto predisposto per la zona degli spazi liberi esclusiva (divieto di realizzare manufatti, di modificare il terreno e gli attuali accessi, gestione delle superfici a prato/orto, obbligo di manutenzione);</li> </ul> </li> <li>- Per tutte le ragioni sopra descritte, ritiene che la variante non possa essere né approvata e nemmeno essere messa in procedura. Chiede di:</li> </ul>	<p>descritto nella scheda R6 del PD, aggiornata dal GC nel giugno 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel frattempo, marzo 2021, anche il dimensionamento del PR è stato verificato, come richiesto dalla citata scheda di R6 di PD. Dalla verifica emerge che il PR di Stabio, sulla base dei dati e delle disposizioni valide a marzo 2021, non è sovradimensionato per rapporto alle aspettative di sviluppo per i prossimi 15 anni.</li> <li>- Con il secondo esame preliminare, del 15.06.2020, il DT riprende l'auspicio che sia introdotto un obbligo di PQ, ritenendo tuttavia anche esplicitamente che, <i>malgrado l'indicazione contenuta nel Masterplan relativa all'auspicio dell'utilizzo del vincolo di PQ, la proposta pianificatoria "gennaio 2020" fondata su un disciplinamento articolato nelle sue componenti, consista in un'adeguata risposta al particolare contesto insediativo, fornendo confacenti premesse per un consono inserimento di nuovi volumi, salvaguardando nel contempo gli spazi liberi.</i> Si ritiene dunque che vi siano sufficienti garanzie per l'inserimento adeguato degli edifici nel paesaggio. Inoltre, nella versione finale del documento, per l'adozione da parte del Consiglio comunale, si sposterà la richiesta del DT, di inserire nelle norme l'obbligo di sostanziale mantenimento dell'edificio esistente al mappale 954. Infine, saranno ampliate le superfici da mantenere libere e ridotta la superficie utile lorda totale realizzabile nel complesso del comparto interessato dalla variante di PR.</li> <li>- Della questione forestale non vi è traccia in nessun documento del DT, per cui si ritiene che non occorra prevedere modifiche.</li> <li>- Il corpo normativo è stato giudicato sufficiente dal DT, integrando le richieste di mantenimento dello stabile esistente;</li> <li>- Si ritiene che quanto inserito nella proposta di norma sia sufficiente (<i>...la superficie verde deve essere min. 60%; le superfici verdi devono essere unitarie e non frammentate</i>);</li> <li>- Si è dell'opinione che la richiesta sia sproporzionata per rapporto al reale valore delle alberature esistenti;</li> <li>- In sede di normativa definitiva si valuterà se questo suggerimento possa essere ritenuto proporzionato alla situazione di fatto</li> <li>- Dato che il Comune di Stabio ha già allestito il Masterplan, ha già verificato il dimensionamento delle zone edificabili, si è chinato sui suggerimenti del DT accogliendoli nella misura del possibile, si ritiene che la procedura possa continuare.</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- sospendere la procedura pianificatoria,</li> <li>- procedere alla valutazione della sostenibilità dell'azzonamento in relazione al dimensionamento del PR,</li> <li>- procedere all'accertamento della natura forestale</li> <li>- istituire nel frattempo una zona di pianificazione sulla superficie dell'originario mapp. 954</li> </ul>	
<b>Associazione 1</b>	
<p>L'Associazione riprende parzialmente le osservazioni del Cittadino 1, esposte in precedenza.</p> <p>Chiedono di avviare la revisione del PR e effettuare una ponderazione degli interessi tenendo conto dell'elevato valore paesaggistico del comparto che merita di essere posto in zona non edificabile.</p>	<p>Si richiamano i commenti espolti in precedenza.</p>
<b>Associazione 2</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 e 2. Accolgono positivamente la decisione di tutelare l'attuale edificazione posta sul mapp. 954 e la definizione degli spazi liberi a valle del comparto. Avrebbero preferito una maggiore estensione della zona degli spazi liberi esclusivi.</li> <li>- 3 e 4. Accolgono positivamente anche le regole normative applicabili al comparto. A tal proposito chiedono se le licenze edilizie rilasciate siano conformi al diritto in formazione e se non fosse più opportuno posticipare l'eventuale rilascio delle licenze al momento in cui il CC avrebbe adottato la variante.</li> <li>- 5. Chiedono di tener conto dell'esito della verifica del compendio poiché potrebbe essere necessario riconsiderare l'edificabilità del comparto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si prende positivamente nota delle osservazioni. In merito alla maggiore estensione della zona degli spazi liberi esclusivi, si comprende l'auspicio dell'Associazione, tuttavia per garantire un'edificazione di qualità e in scala rispetto al contesto, si è deciso di procedere come esposto nell'incarto.</li> <li>- La questione del rilascio delle licenze esula dalla presente procedura.</li> <li>- Nel frattempo, marzo 2021, anche il dimensionamento del PR è stato verificato, come richiesto dalla citata scheda di R6 di PD. Dalla verifica emerge che il PR di Stabio, sulla base dei dati e delle disposizioni valide a marzo 2021, non è sovradimensionato per rapporto alle aspettative di sviluppo per i prossimi 15 anni.</li> </ul>
<b>Cittadini diversi 1 (2 scritti identici)</b>	
<p>Tenuto conto delle loro considerazioni introduttive (principi LPT, dimensionamento del PR, pregio del comparto, valore storico dell'edificio posto sul mapp. 954, pregio dell'area boschiva interna al comparto) chiedono di rigettare la variante e:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avviare la revisione del PR e allestimento del PAC per eventualmente ridurre le zone edificabili, per favorire lo sviluppo centripeto, ecc.</li> <li>- Promuovere un PQ per il comparto in esame.</li> <li>- Iscrivere l'edificio posto sul mapp. 954 quale</li> </ul>	<p>Le richieste ricalcano essenzialmente quelle sollevate nelle osservazioni del Cittadino 1. Vi si rimanda quindi per i dettagli.</p> <p>Riassuntivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il dimensionamento delle zone è stato verificato sulla base dei dati e delle posizioni valide a marzo 2021. Il PAC è già stato allestito sotto forma di Masterplan ed un suo adeguamento formale a PAC non potrà determinare differenze per quanto concerne il comparto oggetto di variante.</li> <li>- La definizione a PR di un PQ per questo comparto non è presa in considerazione dal Municipio ma per ottemperare ai principi del PQ è stato definito un corpo normativo molto sviluppato relativo alla zona speciale.</li> <li>- La normativa permette la tutela dell'edificio posto sul mapp.</li> </ul>

<p>bene culturale da tutelare.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avviare un accertamento forestale all'interno del comparto e allestire un inventario comunale degli alberi.</li> </ul>	<p>954 e non si ritiene dunque necessario e opportuno iscriverlo all'IBC. La richiesta non è contemplata dal DT;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non si ritiene utile procedere con un accertamento forestale. La richiesta non è contemplata dal DT. Per quanto riguarda l'allestimento di un inventario comunale degli alberi, il Municipio si chinerà sulla questione nel momento opportuno, ritenuto che nel comparto in questione non risultano urgenze in tal senso.</li> </ul>
<b>Cittadini diversi 2</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiedono che eventuali provvedimenti pianificatori atti a ridurre le possibilità edificatorie siano attuati verso quei fondi della medesima zona che oggi non dispongono di alcuna urbanizzazione e che risultano essere ancora prati o vigneti. Non condividono la proposta di ridurre l'edificabilità sui loro fondi. Preannunciano richiesta di indennizzo per qualsiasi limitazione edificatoria. Chiedono che lo stesso trattamento venga riservato ai mapp. 984 e 1517.</li> <li>- Colgono positivamente la volontà di mantenere l'edificio posto sul mapp. 954.</li> <li>- Da uno scritto emerge che non sono condivise le linee di allineamento (mapp. 2880).</li> <li>- Segnalano alcune imprecisioni contenute nel rapporto. Tra queste: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assenza di zona degli spazi liberi sul mapp. 984</li> <li>- rinunciare alla possibilità di utilizzare mattoni o cemento per le facciate.</li> <li>- nella normativa relativa all'accessibilità non è citato il mapp. 954 per quanto attiene all'accesso tramite il mapp. 1519</li> <li>- Non condividono l'obbligo di alberature poiché in contrasto con le norme di PR che prevedono siepi di un'altezza massima pari a 1.2 m (muretti compresi), poiché limiterebbero la visuale e poiché ridurrebbero l'insolazione verso i vigneti retrostanti.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il Tribunale Federale ha sentenziato che riduzioni del potenziale edificatorio fino al 30% non danno diritto ad indennità per esproprio materiale. Tuttavia, la questione non è oggetto della presente procedura.</li> <li>- Si prende atto.</li> <li>- Si tratta di linee di arretramento, obbligatoriamente da inserire nel piano dell'urbanizzazione (prescrizione Lst).</li> <li>- La forma del comparto degli spazi liberi è coerente con la lettura territoriale, che esclude che il mappale 984 possa entrare a farne parte;</li> <li>- Non si ritiene necessario aderire alla proposta.</li> <li>- Nella versione definitiva, verrà citato anche il mappale 954.</li> <li>- Le alberature avranno funzione di distacco chiaro tra i due comparti, edificabile e vignato. Non occorre che siano alberature atte a creare i problemi esposti.</li> </ul>
<b>Gruppo politico</b>	
<p>Espongono essenzialmente quanto già formulato nello scritto del Cittadino 1, così come in scritti di altri cittadini, sempre riassunti in precedenza.</p>	<p>Si rimanda alle considerazioni esposte a osservazioni indicate in precedenza.</p>
<b>Cittadino 2</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non condivide l'ampliamento del comparto di studio che interessa ora anche i mapp. 984 e 1517 e chiede che il mapp. 1517 sia estromesso dalla variante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inclusione del mapp. 1517 nel comparto di variante si giustifica per motivi territoriali e di coerenza progettuale del comparto nel suo insieme.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si oppone alla definizione della zona degli spazi liberi sul mapp. 1517 poiché indice in maniera importante sul valore del fondo, limita le soluzioni edificatorie impedendo in particolare di edificare un secondo edificio a valle (unità abitative indipendenti). Contesta la soluzione proposta di edificare un unico edificio compatto che è in contrasto con gli obiettivi perseguiti dalla variante poiché comporterebbe la realizzazione di un volume massiccio.</li> <li>- In sintesi chiede di rinunciare alla zona degli spazi liberi o di limitarla in modo importante alla porzione a contatto con l'ansa che forma il mapp. 1519.</li> <li>- Contesta l'inserimento di una normativa che ammette muri di sostegno di altezza massima pari a 1.0 m poiché limitante per la realizzazione di qualsiasi edificio ed in particolare laddove vi è un'importante pendenza del terreno (cfr. mapp. 1517).</li> <li>- In merito all'area verde minima ritiene che il vincolo sia eccessivo: da stralciare poiché applicabile l'art. 17, lett. a, num. 5 NAPR oppure introdurre la superficie minima verde pari al 40%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La pianificazione del territorio deve garantire un uso parsimonioso del suolo e l'integrazione degli edifici nel paesaggio. La definizione degli spazi liberi si giustifica e permette di preservare le aree libere e pregiate all'interno del comparto.</li> <li>- Il Municipio calibrerà nuovamente l'estensione della zona degli spazi liberi, prima di sottoporre il documento al Consiglio comunale, per adozione.</li> <li>- La normativa è essenziale per una corretta integrazione degli edifici nel paesaggio, vista il delicato contesto territoriale. Anche in terreni in pendenza la norma è applicabile senza pregiudizio.</li> <li>- Per le stesse ragioni esposte al punto precedente, all'interno del comparto in esame sono da preservare le superfici verdi e limitare il più possibile le parti edificate o destinate ad aree di manovra e posteggio. In tal senso, l'area verde minima pari al 60% è ampiamente giustificata.</li> </ul>
--	---

## 8. Conclusioni

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

## **9. 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 l'assetto pianificatorio del comparto in località Montalbano;**
- 2. È approvata la modifica dell'art. 17 b) delle NAPR e l'aggiunta del nuovo art. 26 delle NAPR come indicato nel messaggio municipale.**

**PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

L'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 15 giugno 2020 è a disposizione presso la Cancelleria comunale in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST.