



COMUNE DI
STABIO

Dimensionamento del PR

**VARIANTE DI PR - ADEGUAMENTO PARAMETRI EDIFICATORI
IN ZONA RESIDENZIALE (COMPARTI PUNTUALI)**

Presentazione alla popolazione

27 aprile 2026

PLAN
■
IDEA

INDICE

1. Introduzione
2. Verifica del dimensionamento
3. Programma di azione comunale - PAC
4. Attuazione a Stabio
5. Adeguamento parametri edificatori in zona residenziale
6. Altre misure a favore della qualità - Piani di quartiere
7. Ponderazione degli interessi
8. Conclusione e prossimi passi

1. INTRODUZIONE

1. INTRODUZIONE

Basi legali

Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)

- Art. 15 LPT Zone edificabili
 - 1 Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.
 - 2 Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.

Adattamenti del Piano direttore cantonale (PD)

- Scheda R1 Modello territoriale comunale
- Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili
- Scheda R10 Qualità degli insediamenti

Approvazione Gran Consiglio del 21.06.2021. Approvazione Consiglio federale 19.10.2022

1. INTRODUZIONE

Basi legali

(entro 2 anni
da entrata in vigore R6)

(entro 2 anni da conferma di
plausibilità del dimensionamento)

(entro 3-8 anni da conferma di
plausibilità del dimensionamento)

Scheda R6 PD

Compiti del Comune

dimensionamento
zone edificabili PR

elaborazione del PAC

adattamento del PR
in base al PAC

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Proporzione

$$\text{dimensionamento del PR orizzonte 15 anni} = \frac{\text{contenibilità delle riserve edificabili orizzonte 15 anni}}{\text{crescita prevista di UI orizzonte 15 anni}}$$

La scheda R6 precisa che:

- se la contenibilità delle riserve supera quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il PR è sovradimensionato;
- se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti.

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Esame di plausibilità

Il PR risulta quindi sovradimensionato (137%)

Il Comune ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione (cfr. scheda R6 pto. 4.1 b) ed è chiamato a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 (elaborazione PAC e conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda stessa (cfr. pti. 4.1 c ed e).

3. PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE - PAC

3. PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE

Documento:

- strategico e programmatico del Municipio
- allestito partendo dal Masterplan 2017

Il PAC:

- definisce gli indirizzi generali sui quali basare la pianificazione futura
- identifica i luoghi strategici e sensibili
- promuove la rete della mobilità lenta e degli spazi pubblici
- promuove concetti di sviluppo insediativo sostenibile



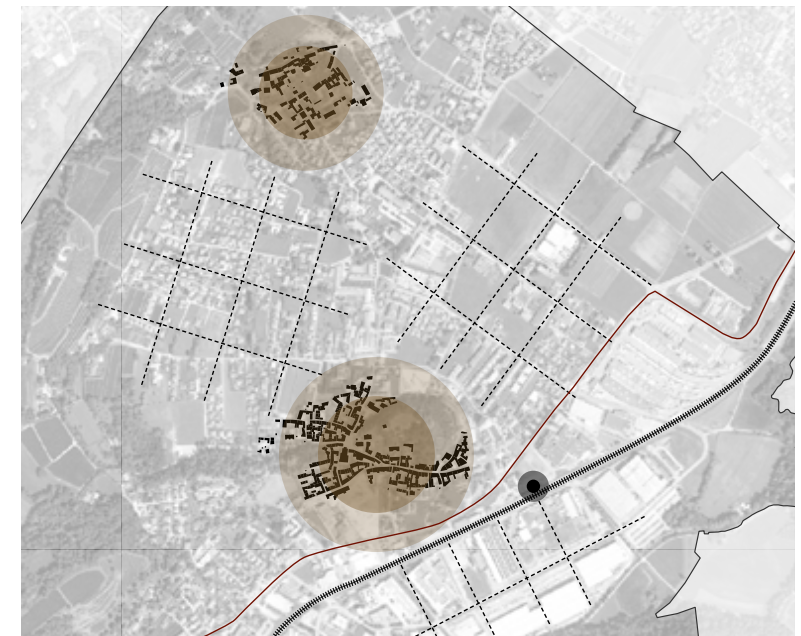
PAC
PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE



3. PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE

Documento:

- promozione della qualità insediativa
- valorizzazione dei quartieri
- messa in rete del paesaggio
- connessioni tra aree residenziali-lavorative e naturali
- promozione della qualità ambientale (biodiversità, mitigazione cambiamenti climatici)



4. ATTUAZIONE A STABIO

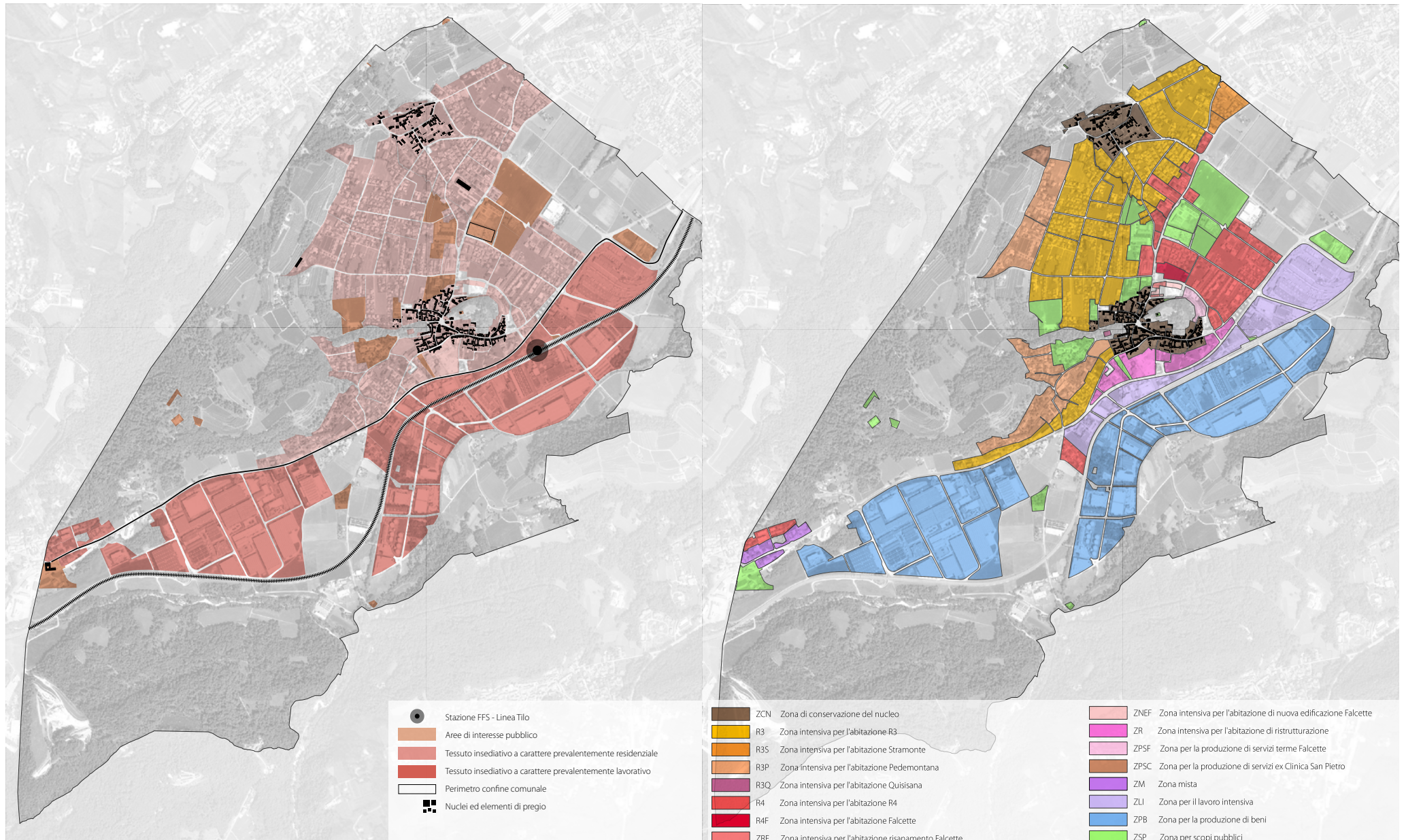
4. ATTUAZIONE A STABIO

Possibili misure di riduzione del dimensionamento

- A. Riduzione della zona edificabile
- B. Ricalibratura degli indici
- C. Conversione da zona residenziale a zona per scopi pubblici
- D. Conversione da zona residenziale a zona lavorativa

4. ATTUAZIONE A STABIO

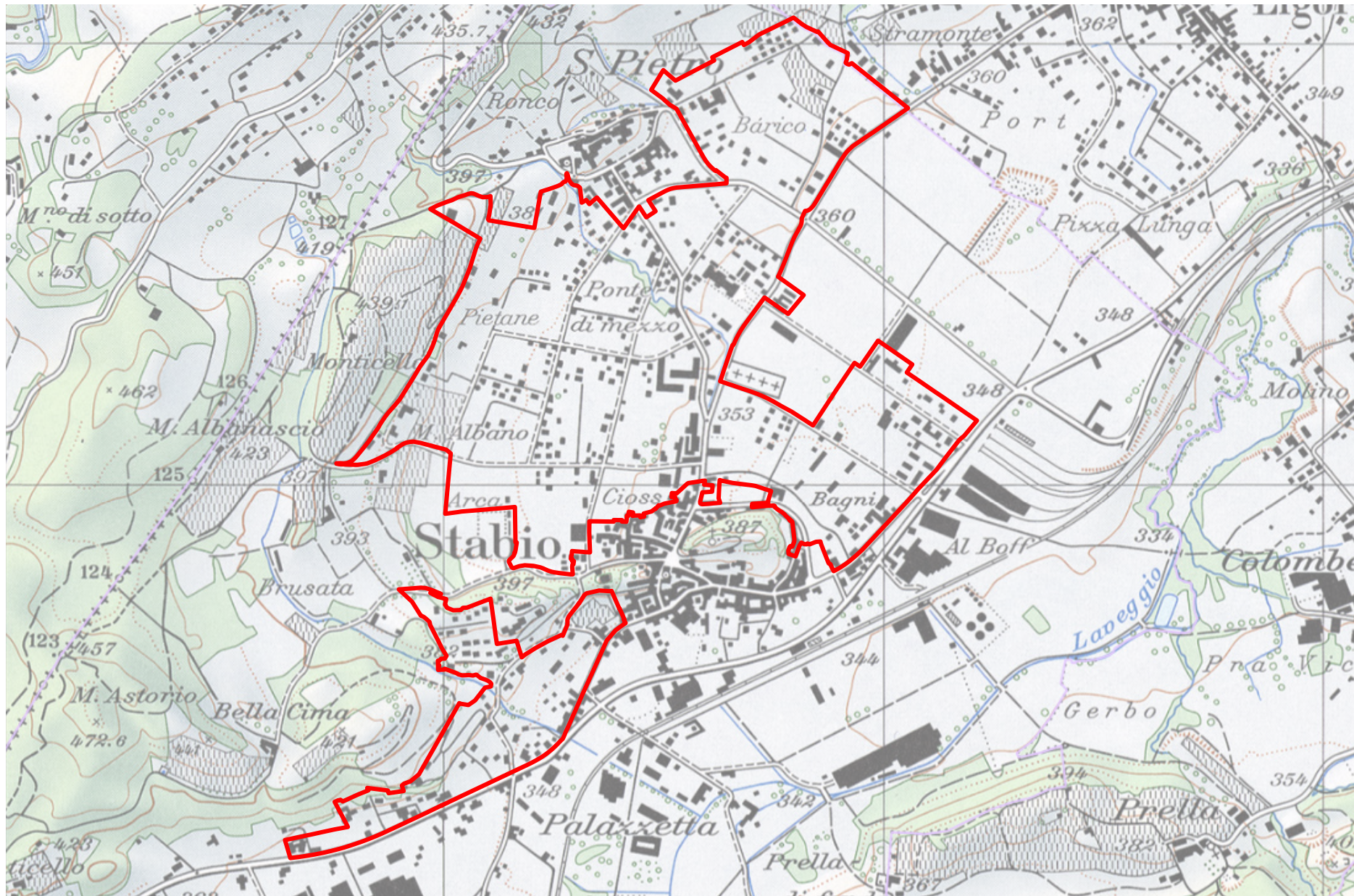
Analisi del territorio



4. ATTUAZIONE A STABIO

Sviluppo della zona residenziale

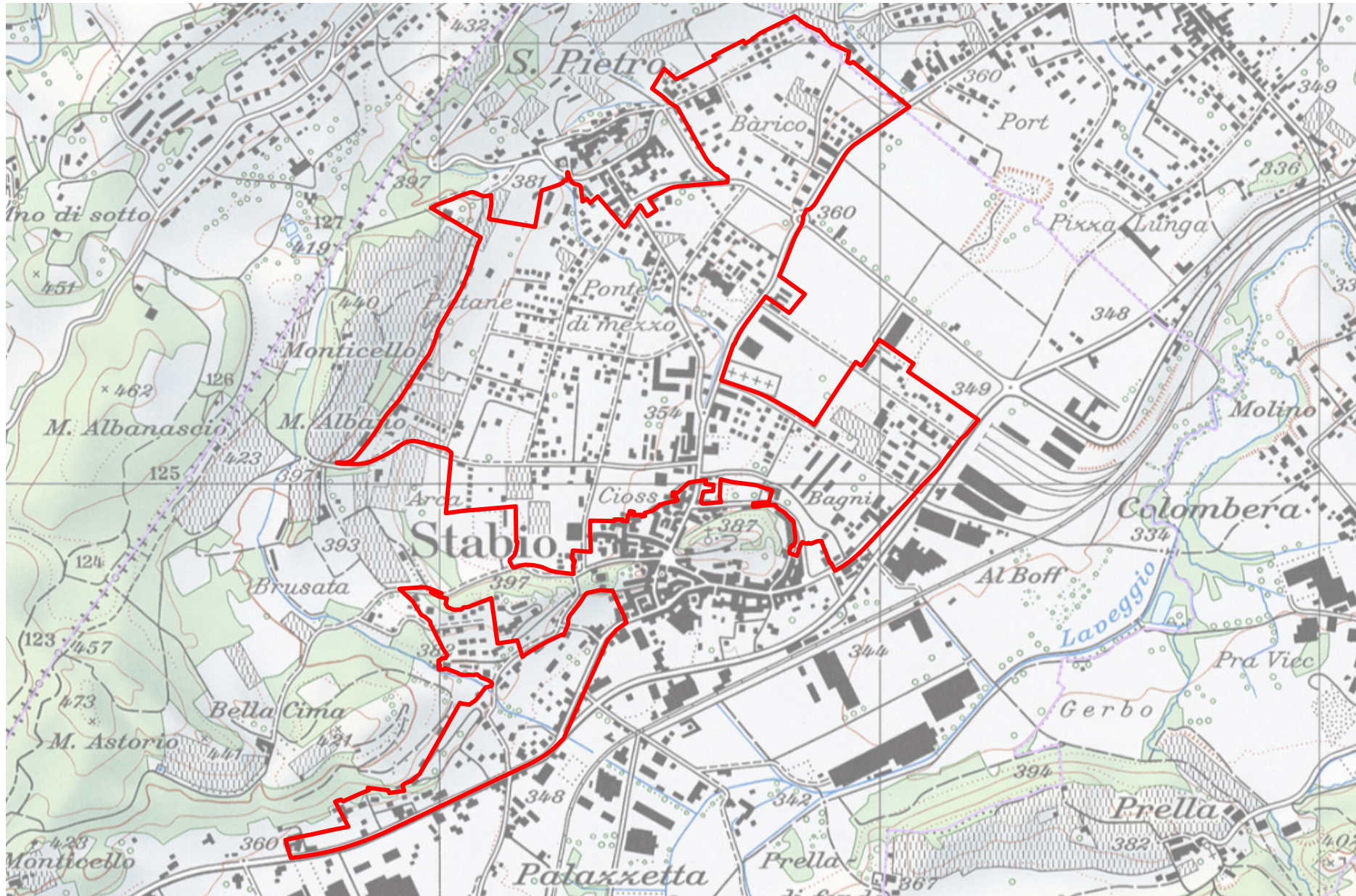
1990



4. ATTUAZIONE A STABIO

Sviluppo della zona residenziale

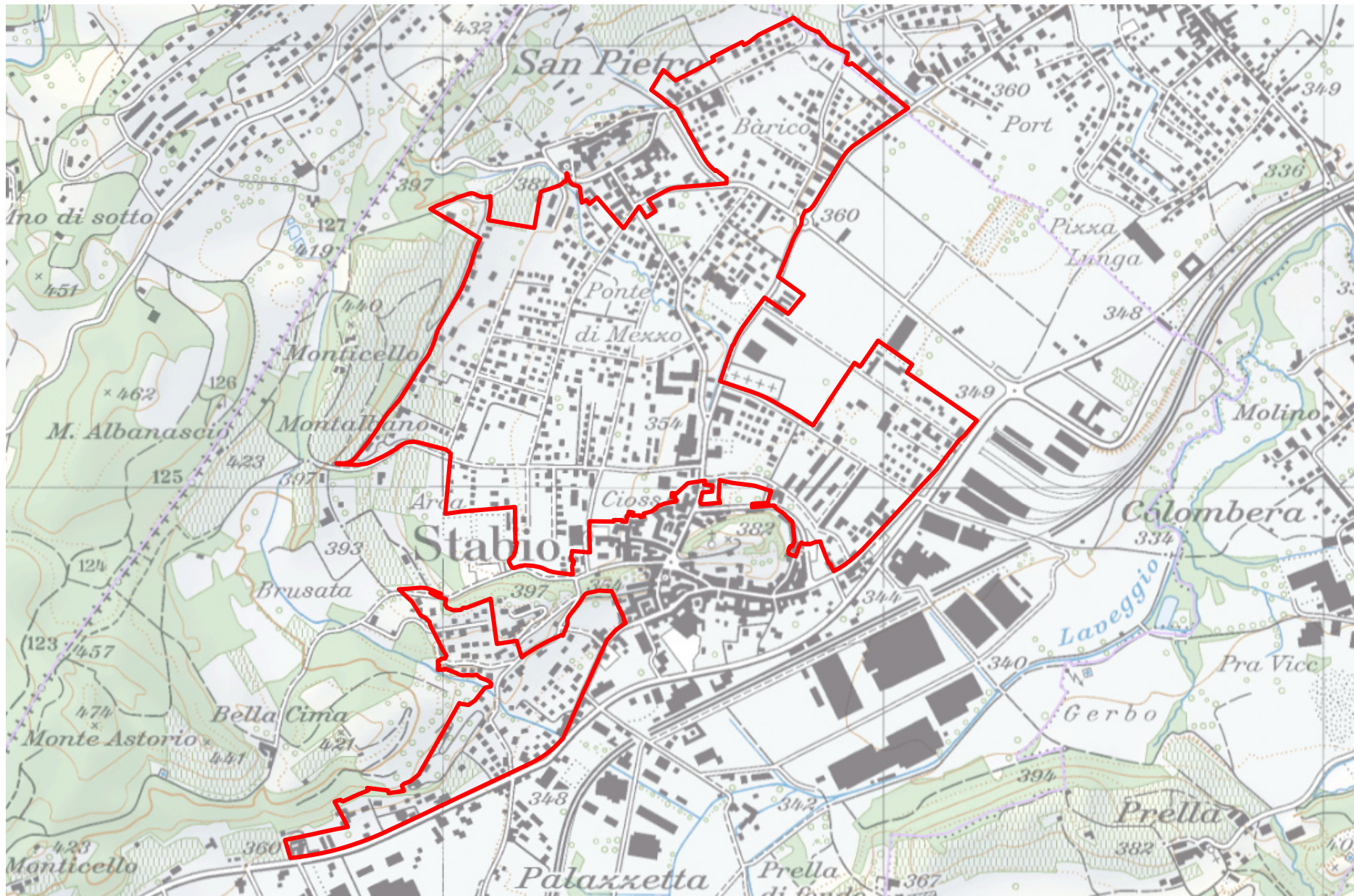
2000



4. ATTUAZIONE A STABIO

Sviluppo della zona residenziale

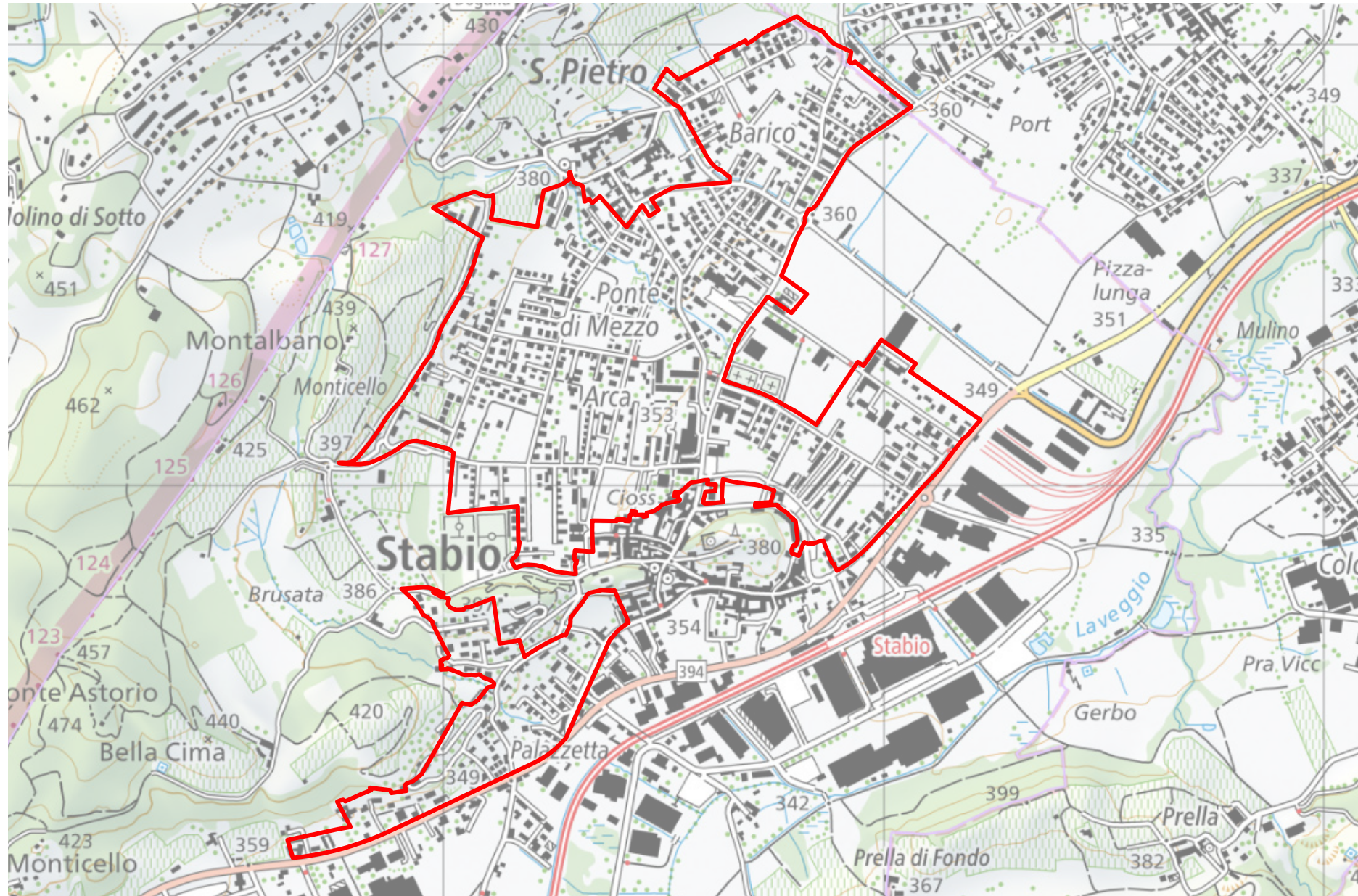
2010



4. ATTUAZIONE A STABIO

Sviluppo della zona residenziale

2020



4. ATTUAZIONE A STABIO

Sviluppo della zona residenziale

Estratto decisione di approvazione del PR, CdS pp. 78 e ss (sottolineatura nostra)

“(...) Ad un’analisi della situazione insediativa, infrastrutturale e territoriale del Comune, si osserva che non vi sono aree sufficientemente ampie, non urbanizzate o non edificate, poste ai margini dei comparti edificabili che potrebbero entrare in linea di conto per un dezonamento (...).

Come già evidenziato dal Dipartimento nel proprio rapporto d’esame preliminare, il problema del sovradimensionamento della Zona edificabile di Stabio non può quindi essere sanato a tutti gli effetti, ritenuto che gran parte del territorio comunale si presenta già largamente edificato e urbanizzato: in quanto tale esso non può essere oggetto di significativi dezonamenti.”

In sintesi, già nel PR 2002, il CdS aveva statuito che non era possibile operare dezonamenti significativi visto la larga edificazione presente in quanto non sortirebbe affatto i risultati urbanistici perseguiti.

4. ATTUAZIONE A STABIO

Misure adottate - Presente procedura pianificatoria

Ricalibratura degli indici con misure accompagnatorie a favore della qualità

- misura promossa nell'ambito della presente procedura pianificatoria per la zona residenziale, in comparti puntuali
- obiettivo: promuovere la qualità all'interno dell'insediamento, ricalibrando il potenziale edificatorio

4. ATTUAZIONE A STABIO

Altre misure adottate

Zona di pianificazione aree lavorative: possibile adozione di altre misure



- misura promossa con procedura parallela in zona lavorativa (zona di pianificazione)
- obiettivo: valorizzazione della natura e del paesaggio in relazione al parco del Laveggio (complessivamente ca. 123'000 mq)

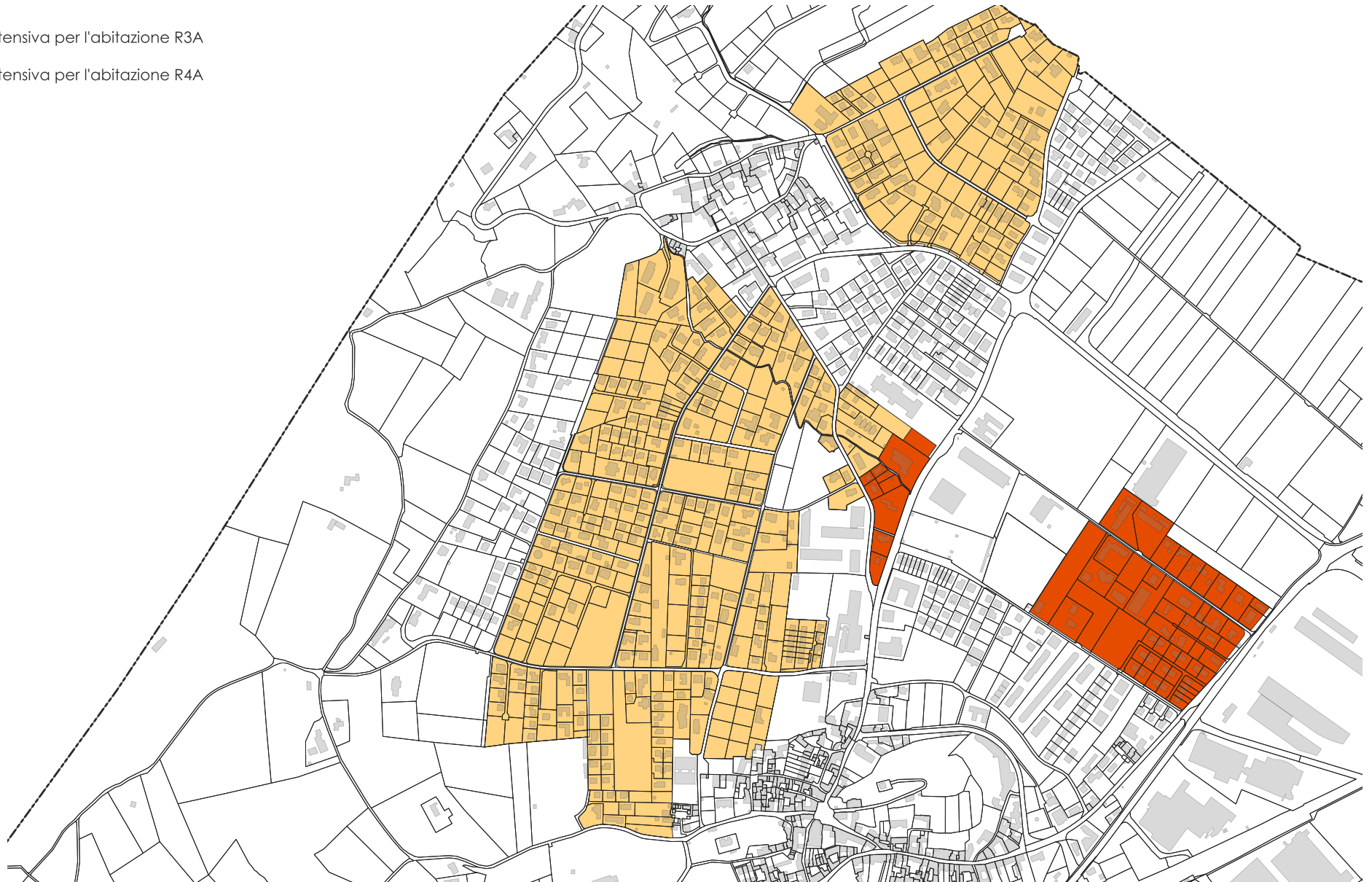


5. ADEGUAMENTO PARAMETRI EDIFICATORI IN ZONA RESIDENZIALE

5. ADEGUAMENTO PARAMETRI EDIFICATORI IN ZONA RESIDENZIALE

Comparti puntuali

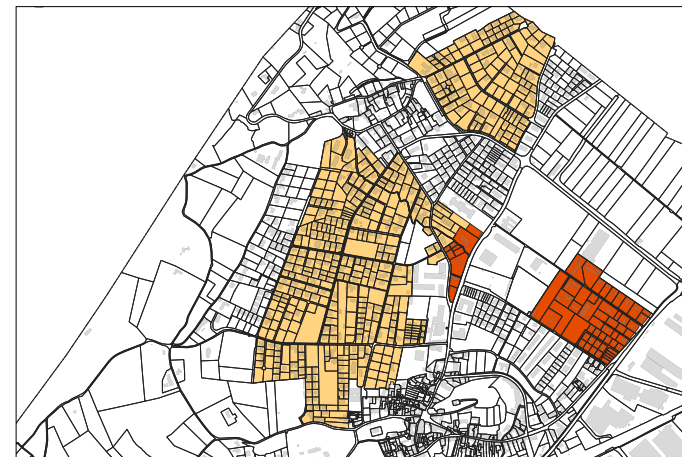
-  Zona intensiva per l'abitazione R3A
-  Zona intensiva per l'abitazione R4A



5. ADEGUAMENTO PARAMETRI EDIFICATORI IN ZONA RESIDENZIALE

Adeguamento complessivo dei parametri a favore della qualità

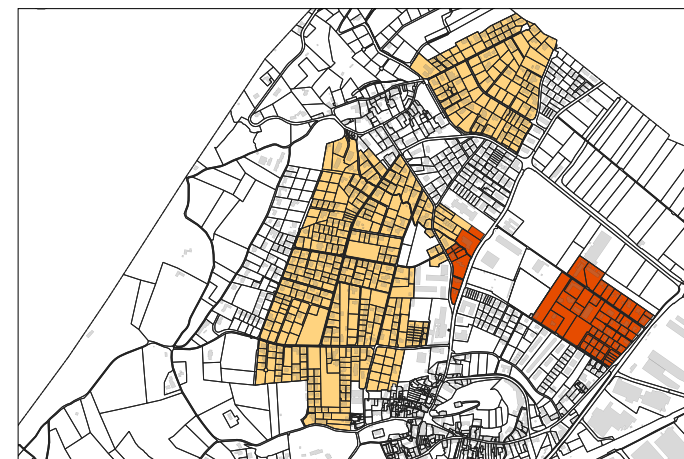
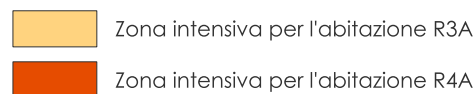
- Zona intensiva per l'abitazione R3A
- Zona intensiva per l'abitazione R4A



PR IN VIGORE	PR IN FORMAZIONE
<p>Zona intensiva per l'abitazione R3</p> <ul style="list-style-type: none"> • i.s max: 0.5 • i.o max: 40% • h max: 9 m alla gronda • d conf.: 3 m • a.verde: 30% 	<p>Zona intensiva per l'abitazione R3A</p> <ul style="list-style-type: none"> • i.s max: 0.4 • i.o max: 30% • h max: 9 m alla gronda • d conf.: 3 m • a.verde: 50%
<p>Zona intensiva per l'abitazione R4</p> <ul style="list-style-type: none"> • i.s max: 1 • i.o max: 50% • h max: 13 m alla gronda (h min 2/3) • d conf.: 4 m • a.verde: 25% 	<p>Zona intensiva per l'abitazione R4A</p> <ul style="list-style-type: none"> • i.s max: 0.8 • i.o max: 40% • h max: 13 m alla gronda (h min 2/3) • d conf.: 3 m • a.verde: 40%

5. ADEGUAMENTO PARAMETRI EDIFICATORI IN ZONA RESIDENZIALE

Adeguamento complessivo dei parametri a favore della qualità



Elementi quantitativi: • riduzione potenziale edificatorio: **- ca. 53'000 mq SUL**

• aumento area verde: **+ ca. 88'000 mq**



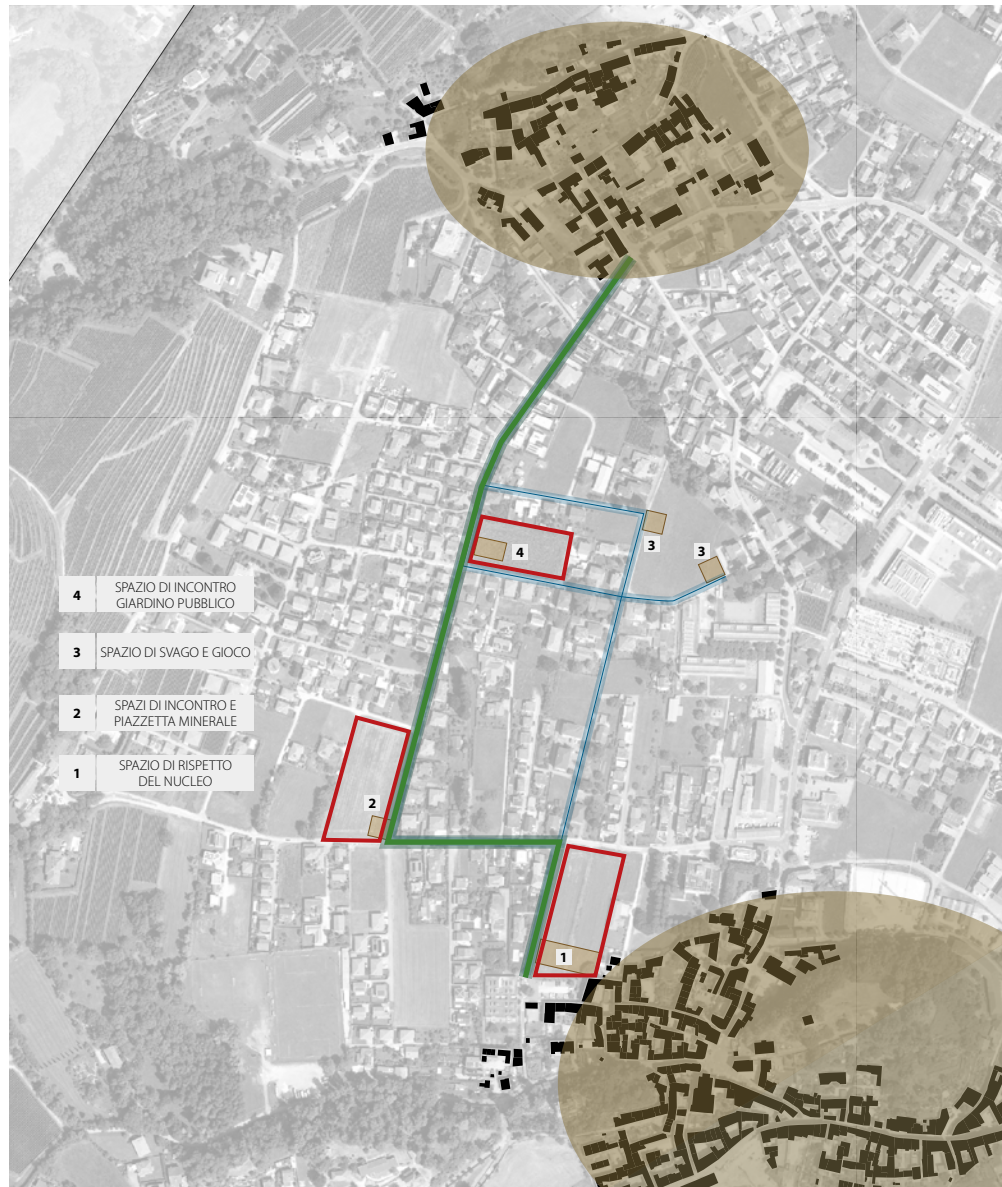
Elementi qualitativi:

- si libera potenziale per il disegno degli spazi liberi
- si favorisce la mitigazione dei cambiamenti climatici (isole di calore)
- c'è maggiore margine per la qualità del costruito
- si favorisce l'infiltrazione delle acque, facilitando la gestione delle sottostrutture

6. ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE

6. ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE

Comparti oggetto di valutazioni specifiche (PQ)



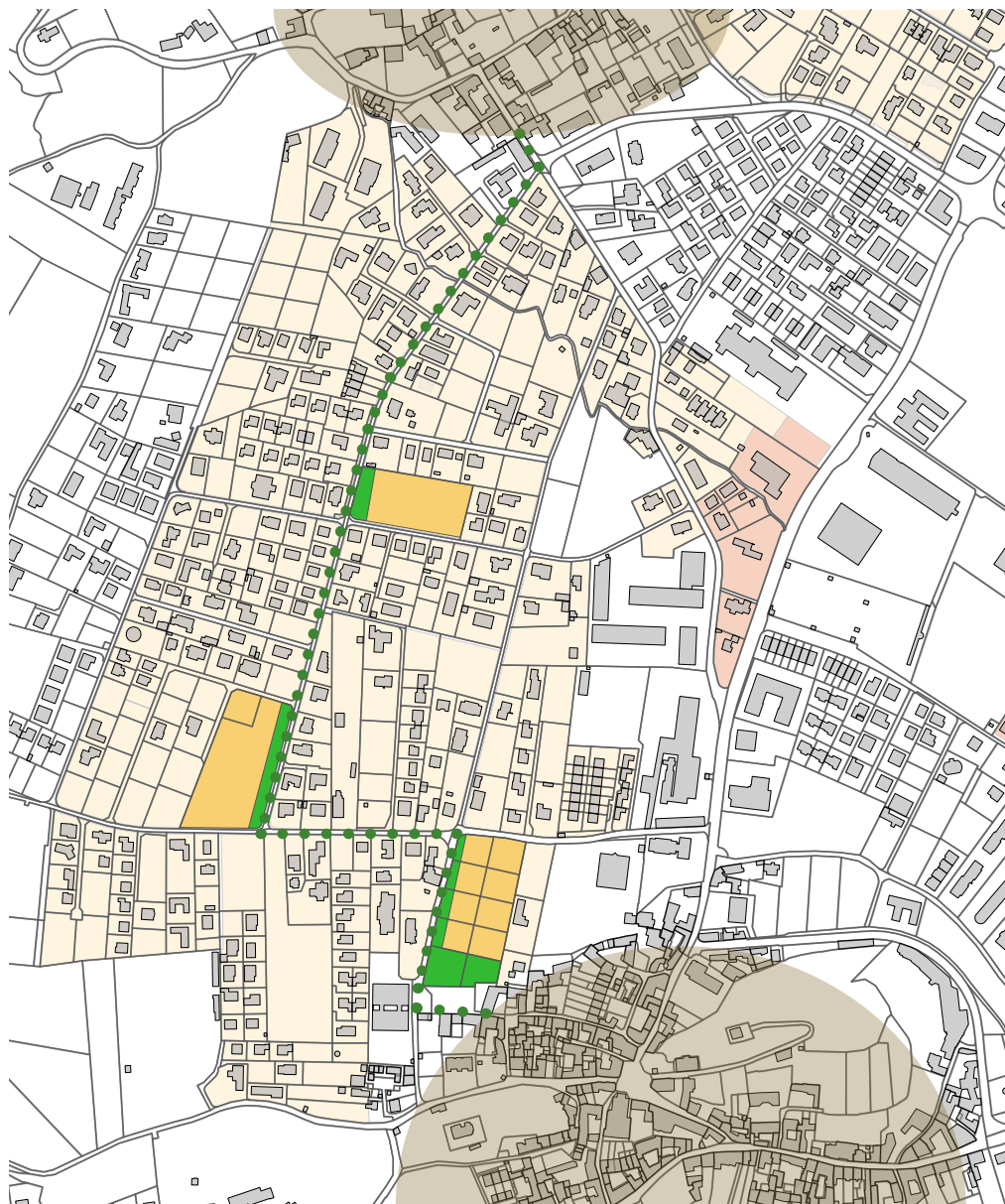
Comparti liberi da edificazioni, la cui valorizzazione e sviluppo riveste un ruolo strategico nella:

- promozione della qualità insediativa, architettonica e paesaggistica
- ricerca di un inserimento ordinato e armonioso
- sviluppo di connessioni di mobilità lenta e di paesaggio tra il nucleo di Stabio e di San Pietro (nodi urbani)

- asse interno di quartiere e di connessione tra i nuclei
- nodi urbani - spazi di valenza pubblica
- Piani di quartiere

6. ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE

Istituzione vincoli di PQ



Principi normativi (PQ obbligatorio):

- Parametri edilizi
 - come zona R3A (i.s. 0.4, i.o. 30%, a.verde 50%,...)
- Requisiti qualitativi
 - Spazi privati aperti al pubblico, computabili negli indici edificatori (realizzazione e manutenzione a carico del Comune)
 - Progetto unitario con possibile sviluppo a tappe

Risponde al concetto di uso parsimonioso del suolo e sviluppo di qualità degli insediamenti nel paesaggio

..... asse interno di quartiere e di connessione tra i nuclei

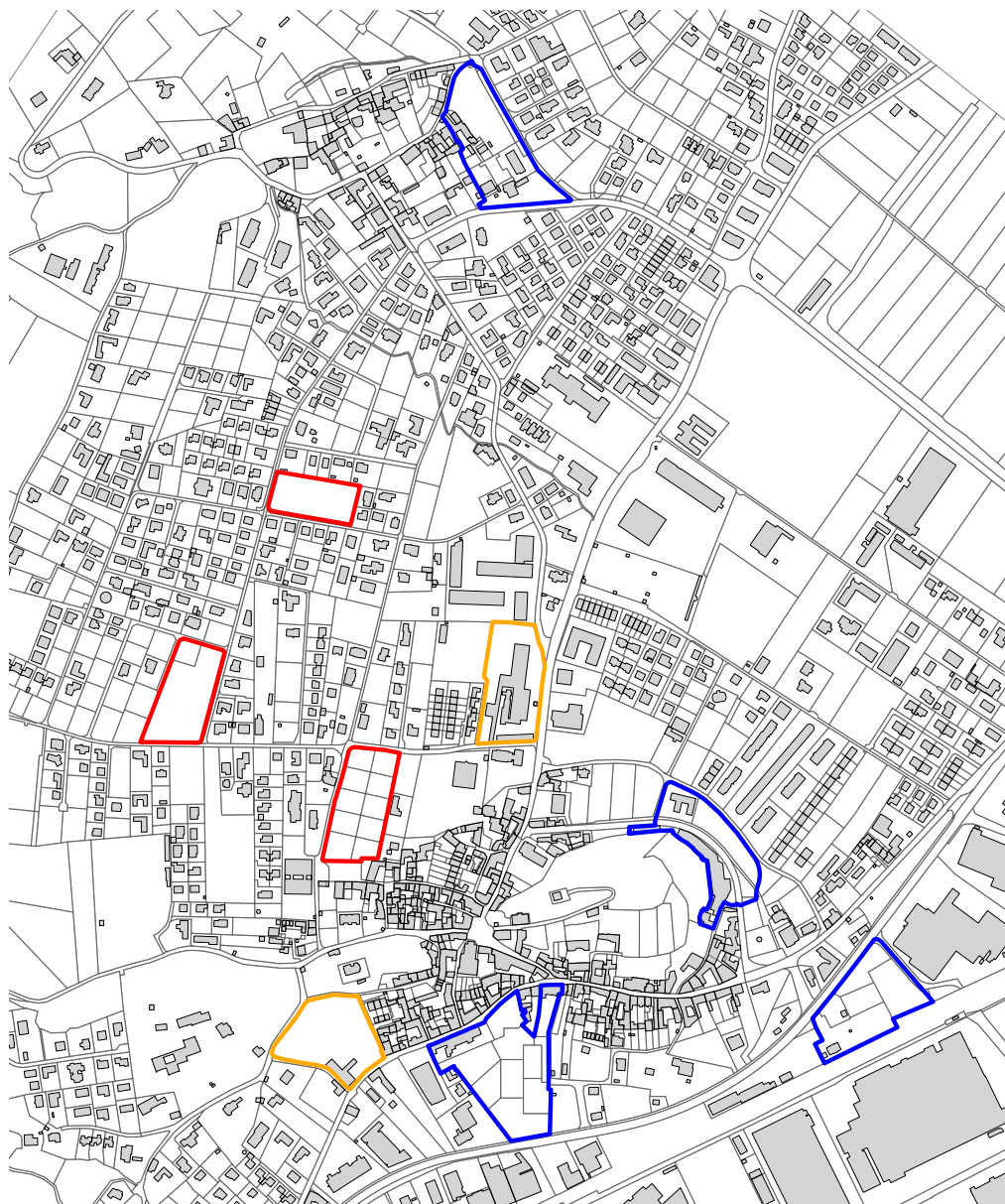
Piani di quartiere:

■ spazi privati aperti al pubblico




■ aree edificabili

6. ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE

Coerenza con il Piano regolatore



Piani di quartiere:

-  PQ in vigore
-  PQ in proposta con altra procedura
-  PQ in proposta con la presente procedura

7. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

7. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Modifica pianificatoria, che persegue la:

- promozione del concetto uso parsimonioso del suolo
- valorizzazione del paesaggio e del contesto insediativo
- riduzione del potenziale edificatorio (obiettivo: tendere al dimensionamento del 100%)

In particolare:

- coerenza della misura di ridimensionamento con la conformazione insediativa di Stabio
- impatto insediativo minore, con particolare attenzione ai comparti più ampi
- valorizzazione del paesaggio
- valorizzazione dell'ambiente e della biodiversità
- promozione della mobilità lenta
- valorizzazione del territorio e delle connessioni tra i nuclei
- sostenibilità finanziaria del Comune

8. CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI

8. CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI

Procedura ordinaria di modifica del PR:

- informazione e partecipazione pubblica ai sensi di quanto stabilito da art. 4-5 LST e art. 6-7 RLST (pubblico deposito degli atti per 30 giorni, durante i quali è possibile inoltrare osservazioni);
- aggiornamento del documento analizzando le osservazioni che verranno formulate;
- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva approvazione da parte del CdS (con possibilità di ricorso)

GRAZIE PER L'ATTENZIONE