



VARIANTE PR

Adeguamento parametri edificatori
in zona residenziale (comparti puntuali)
e Piani di quartiere (PQ)

Rapporto di pianificazione

Giugno 2026

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH - 6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	PROCEDURA E FORMA	2
2	DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STABIO	3
3	ANALISI NORMATIVA	5
3.1	MASTERPLAN COMUNALE E PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE (PAC)	5
3.2	PR IN VIGORE E ADEGUAMENTO ALLA LST	7
3.3	COORDINAMENTO CON ALTRE MODIFICHE DI PR	7
4	ANALISI TERRITORIALE	8
4.1	CARATTERE E VOCAZIONE DELLA ZONA EDIFICABILE	8
4.2	SVILUPPO DELLA ZONA RESIDENZIALE	10
5	MISURE PER IL RIDIMENSIONAMENTO DEL PR E PER LA QUALITÀ	11
5.1	BASI DI LAVORO	11
5.2	MISURE ALTERNATIVE VALUTATE	12
5.3	MISURA PIANIFICATORIA SCELTA - ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI EDIFICATORI	14
6	ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE (PQ)	39
6.1	PREMESSA	39
6.2	IL CONTESTO DELLA ZONA ESTENSIVA	39
6.3	CONCETTO URBANISTICO GENERALE	40
6.4	STRUMENTO DEL PIANO DI QUARTIERE	42
6.5	PQ ARCA	43
6.6	PQ CAMPAGNOLA	53
6.7	PQ POZZETTO	59
6.9	REQUISITI GENERALI DEI PQ	65
7	VARIANTE DI PR	67
7.1	PIANI SETTORIALI	67
7.2	REGOLAMENTO EDILIZIO DI PR	76

7.3	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	83
7.4	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	84
8	CONTENIBILITÀ E DIMENSIONAMENTO	85
9	CONSEGUENZE SULLE PROCEDURE EDILIZIE	86
10	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	88
10.1	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)	88
10.2	LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)	88
10.3	PIANO DIRETTORE CANTONALE	89
10.4	PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI	89
10.5	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	90
10.6	POSSIBILITÀ DI ALTRE PROCEDURE PIANIFICATORIE O PROGETTI	90
11	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	91
11.1	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI DELLA VARIANTE DI PR	91
11.2	CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SUI PIANI DI QUARTIERE	95
12	CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI	96

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il Piano regolatore del Comune di Stabio è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 2120 del 7 maggio 2002, cui sono seguite ulteriori risoluzioni relative all'approvazione delle parti sospese e a varianti puntuali. Negli anni successivi sono state avviate ulteriori procedure pianificatorie relative in particolare alle norme di PR, fra cui si segnala la variante di PR approvata con Ris. n. 2268 del 25 maggio 2016, relativa ad una serie di modifiche alle NAPR del Comune di Stabio. Attualmente è in corso l'adeguamento dell'intero PR alla Legge sulla pianificazione del territorio (LST), che di principio è di carattere formale e non di contenuto e che è in fase di approvazione da parte del CdS.

Parallelamente a tale processo, il Comune di Stabio sta adempiendo ai compiti assegnati dalla scheda R6 di PD. In particolare, in data 15.02.2024 è stato trasmesso all'Autorità cantonale il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili in vigore, sul quale la SST ha eseguito in data 12.05.2025 l'esame di plausibilità ai sensi della scheda R6 di PD. Da tale esame è emersa una situazione di sovradimensionamento del PR (prioritariamente sulla componente "residenziale"), tale da richiedere di adottare in tempi brevi le misure di salvaguardia della pianificazione.

A seguito di ciò, il Municipio ha approfondito la tematica, verificando nel dettaglio gli aspetti qualitativi e numerici della tematica, valutando diversi possibili scenari e misure di contenimento. In base a tali valutazioni, il Municipio ha avuto modo di chiarire le misure pianificatorie che intende promuovere e di riassumerle nel documento programmatico "Adeguamento parametri edificatori in zona residenziale (comparti puntuali)"¹. Nello specifico, in determinati comparti residenziali, il Municipio intende promuovere una riduzione degli indici di sfruttamento ed il complementare adeguamento degli altri parametri edificatori. Il Municipio si è altresì posto l'obiettivo che tale riduzione, per quanto possibile, deve essere equa, riguardare le zone estensive e intensive e giustificata da motivi e criteri pianificatori. Con la presente variante di PR, già annunciata tramite Comunicato stampa², il Municipio dà ora attuazione a tale intento.

Precedentemente, il Municipio aveva avviato una riflessione su alcune aree libere della propria zona residenziale, già individuati dal Masterplan comunale 2017, sui quali predisporre specifiche misure volte alla qualità. Si tratta delle aree in località Arca, Campagnola e Pozzetto (delimitati al cap. 6), che il Municipio sceglie ora di integrare nella presente procedura. Lo scopo è quello di garantire la coerenza d'insieme del lavoro pianificatorio sulla zona residenziale e di ulteriormente rafforzare la componente qualitativa, a favore del territorio, del processo di ridimensionamento del PR ai sensi della scheda R6.

Nel complesso, la presente variante di PR deve quindi rispondere all'obiettivo di tendere alla riduzione del dimensionamento delle zone edificabili e di apportare maggiore qualità al territorio anche all'interno del costruito.

Parallelamente al presente lavoro sulle zone residenziali, si è avviata anche una riflessione sugli spazi liberi o ampiamente sottosfruttati delle zone lavorative, volta ad una riduzione della zona edificabile/del potenziale edificatorio motivata dalla tutela e valorizzazione di ambiente e paesaggio e alla fruizione pubblica. A questo scopo il Municipio ha istituito una zona di pianificazione.

¹ Documento "Adeguamento parametri edificatori in zona residenziale (comparti puntuali)" approvato dal Municipio nella seduta del 20 ottobre 2025.

² Comunicato stampa "Variante di PR – Riduzione indici edificatori" del 21 ottobre 2025.

1.2 PROCEDURA E FORMA

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).

Dal profilo procedurale, nel caso in oggetto non è possibile adottare la procedura semplificata, nonostante le modifiche legislative entrate in vigore il 1° gennaio 2022, in quanto non sono adempiuti i requisiti stabiliti dall'art. 34 LST³.

La variante di PR deve pertanto seguire la procedura ordinaria per la quale, in determinati casi, sempre il 1° gennaio 2022 nella LST è stato introdotto il principio dell'esame preliminare facoltativo. L'art. 25 cpv. 2 LST precisa che: *"Nel caso di una revisione del piano regolatore e di una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo"*.

Forma

Attualmente è in corso la variante di PR per l'adeguamento dell'intero PR alla Legge sulla pianificazione del territorio (LST), che di principio è di carattere formale e non di contenuto e che è già in fase di approvazione da parte del CdS. Si ritiene pertanto opportuno elaborare la presente variante di PR nel formato LST ritenuto che:

- l'adeguamento dell'intero PR alla LST è già in fase avanzata della procedura, dunque si considera che verrà approvata a breve e comunque prima della presente variante di PR
- tale adeguamento alla LST già integra formalmente all'interno dei piani grafici e dell'apparato normativo le varianti di PR approvate sino alla fine del 2023
- la presente variante di PR non è di carattere puntuale, bensì interviene su un'ampia superficie di zona residenziale.

La presente variante di PR fa quindi riferimento al PR adeguato alla LST dal profilo della forma e dei contenuti e, dopo la sua entrata in vigore, verrà integrata formalmente al PR stesso.⁴

³ In particolare, la lett. c precisa che si può ricorrere alla procedura semplificata in caso di modifiche che interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 mq. Nel caso in esame, la superficie oggetto di variante è ampiamente superiore a questo limite.

⁴ Eventuali differenze tra le norme e i piani dell'adeguamento LST considerati come punto di partenza in questa sede (nomi delle zone, estensione puntuale delle zone edificabili,...) e quelli che entreranno in vigore, saranno considerate andando a modificare puntualmente la presente variante di PR. In fase di aggiornamento definitivo della presente variante di PR sarà comunque rivalutata la forma definitiva degli atti, tenendo conto della tempistica di approvazione dell'Adeguamento alla LST.

2 **DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STABIO**

Votazione federale del 3 marzo 2013

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 (55.3%) e in linea con il risultato federale (62.9%). Gli obiettivi che la nuova legge si prefigge di raggiungere sono un uso più efficiente e sostenibile delle risorse territoriali, una definizione delle zone edificabili in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per i prossimi 15 anni in relazione alle aspettative di crescita della popolazione e il miglioramento della qualità del tessuto insediativo e del paesaggio.

La cittadinanza di Stabio ha quindi espresso in modo chiaro la volontà di una crescita qualitativa e non unicamente quantitativa.

Scheda R6 del Piano direttore

La scheda R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili di PD*, entrata in vigore il 19.10.2022, rappresenta, insieme alle schede R1 e R10, gli indirizzi, le misure e i compiti con cui il Piano direttore attua i disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio, finalizzati a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto costruito e a favorire un'edificazione concentrata. La scheda R6 ha definito i seguenti compiti e tempistiche per i Comuni:

- verificare il dimensionamento delle zone edificabili dei PR (secondo metodologia e parametri definiti dalla scheda R6) e trasmettere il risultato alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) per esame della plausibilità al più tardi entro 2 anni dall'entrata in vigore della scheda R6;
- adottare subito, nel caso di sovradimensionamento importante (ossia se il risultato dell'esame di plausibilità è superiore al 120%), le misure di salvaguardia della pianificazione necessarie per non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo del PR;
- elaborare il programma d'azione comunale (PAC) per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- adattare il proprio PR in base al PAC entro 3, 5 o 8 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità, in base al tipo di sovradimensionamento risultato dall'esame di plausibilità.

Per il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili, la scheda R6 indica la necessità di confrontare le riserve di contenibilità delle zone edificabili con le ipotesi di crescita del Comune per i prossimi 15 anni.

Dimensionamento del Comune di Stabio – Esame di plausibilità della SST

Il Comune di Stabio ha trasmesso a SST il 15.02.2024 il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili. Su questa base, il Cantone ha verificato in data 12.05.2025 che per le zone edificabili del Comune di Stabio risulta un sovradimensionamento del 137%; se si considerassero solo le zone residenziali il dato sarebbe del 328%. Questo risultato è in buona parte dovuto al dato della crescita prevista stimato dalla SST e per il quale il Canton Ticino è penalizzato dalle prospettive di crescita della popolazione, fattore ulteriormente aggravato dalla denatalità:

ESAME PLAUSIBILITÀ SST	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
Contenibilità riserve edificabili	+ 1'473	+ 1'400	+ 2'873
Crescita prevista di Ui	+ 449	+ 1'654	+ 2'103
DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR	328 %	85 %	137 %

La percentuale del dimensionamento risulta elevata, dal momento che la contenibilità delle riserve supera la crescita prevista. Tale superamento eccede il 120%; pertanto, sulla base della scheda R6 di PD e del preavviso giunto dalla SST, il Comune è obbligato ad adottare le misure adeguate di salvaguardia della pianificazione.

Di qui la decisione del Municipio di agire tempestivamente con la presente variante di PR, preceduta dall'elaborazione del PAC e sulla base della quale il Municipio potrà valutare eventuali decisioni sospensive (che rientrano nelle misure di salvaguardia della pianificazione ai sensi dell'art. 62 LST) nel caso di domande di costruzione in contrasto con lo studio pianificatorio in atto.

Dalla scheda R6 di PD il Municipio desume che il totale del dimensionamento (abitanti + posti di lavoro) deve tendere al corretto dimensionamento nel suo complesso. Inoltre, secondo le ultime comunicazioni ricevute, è stato ribadito che l'obiettivo è quello di tendere al risultato di equilibrio tra la contenibilità delle riserve e la crescita prevista, a fronte di soluzioni che portino qualità al territorio.

3 ANALISI NORMATIVA

3.1 MASTERPLAN COMUNALE E PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE (PAC)

Il Comune di Stabio si è dotato nel 2017 del Masterplan comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura. La sua base legale si trova nell'art. 18 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Secondo quanto indicato nella scheda R6, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione dei PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal Programma d'azione comunale, che comunque va elaborato entro 2 anni dall'esame plausibilità.

In quest'ottica, il Municipio si è dotato del PAC tramite l'aggiornamento del Masterplan 2017 ed il suo adeguamento ai disposti delle Leggi superiori, nonché alle Linee guida cantonali Programma d'azione cantonale per lo sviluppo centripeto di qualità (DT, settembre 2021). In particolare le analisi, le strategie e le azioni del PAC relative al dimensionamento delle zone edificabili sono state già adottate dal Municipio nell'ottica di rispondere ai compiti assegnati dalla LPT e dalla scheda R6. Il Comune dispone quindi della base necessaria per procedere con la presente variante di PR, che "incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR".

Per i riferimenti al PAC si rimanda all'Allegato 1 del presente Rapporto.

In particolare, il PAC indica che *"il Comune è chiamato a dar seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6: chinarsi sulla situazione di sovradimensionamento, attraverso una pianificazione atta alla promozione di strategie di ridimensionamento; procedere all'elaborazione del PAC ed al conseguente adattamento del PR) nei termini fissati dalla scheda di PD stessa. Tutte le procedure pianificatorie a venire dovranno quindi essere coerenti con la strategia di ridimensionamento, nel rispetto della LPT e della scheda R6 di PD."* È quando si sta effettuando con la presente variante di PR.

La presente variante di PR concorre inoltre a **cogliere le opportunità ed a eliminare/mitigare i punti di debolezza e le minacce** individuate dal PAC (analisi SWOT), dal momento che essa contribuisce a:

- in primis, ridurre le riserve delle zone residenziali che oggi sono superiori rispetto allo sviluppo demografico degli abitanti previsto nei prossimi 15 anni
- sviluppare un'edificazione che non sia eccessiva, bensì che concorra alla valorizzazione del territorio
- sviluppare un'edificazione che possa essere dotata di disegno degli spazi liberi e di elementi di valenza pubblica nei quartieri abitativi
- sviluppare le aree insediative supportate da qualità urbana laddove opportuno - "vuoti urbani" strategici
- Sviluppare un tessuto insediativo con adeguati spazi di valenza pubblica interconnessi tra loro e capaci di generare qualità collettiva
- aumentare la ricchezza paesaggistica e ecologica all'interno del territorio costruito, con possibili ricadute positive a livello ambientale e climatico.

Nel concreto, i macro comparti oggetto della presente variante di PR corrispondono a quelle che il PAC ha definito come **“aree in gioco ai fini del ridimensionamento”** delle zone edificabili, nell’ambito dell’azione sulla Valorizzazione del territorio. Secondo la strategia del PAC, tali comparti possono contribuire a bilanciare il potenziale edificatorio complessivo entro i limiti della crescita prevista. Sono comparti in cui gli interventi dovranno tenere in considerazione:

- l’eventuale ricalibrazione del potenziale edificatorio in base al carattere del quartiere e agli scenari di sviluppo demografico previsti;
- la promozione e lo sviluppo di percorsi di mobilità lenta e spazio pubblico;
- l’eventuale trasformazione di alcune aree come luoghi di interesse pubblico o a vocazione pubblica;
- l’eventuale trasformazione di alcune aree come luoghi di natura e paesaggio.

Oltre alla riduzione del potenziale edificatorio, potranno entrare in gioco ed essere rivisti anche gli altri parametri edificatori di PR quali l’indice di occupazione, l’area verde, l’altezza, la distanza da confine, se utile per la qualità del territorio.

Ancor più in particolare, il comparto residenziale compreso tra il nucleo di Stabio ed il nucleo di San Pietro, attraversato dall’asse viario via Arca-via Campagnola, rientra nell’azione del PAC per la **riqualifica di aree**. Al suo interno, il PAC identifica tre comparti specifici che si relazionano ai cosiddetti nodi urbani, che a loro volta servono ad innescare e connettere il discorso della qualità puntuale all’interno dell’intero comune. Si tratta di aree ancora libere in località Arca, Campagnola e Pozzetto; nell’ambito di tali spazi si dovrà lavorare non solo sui parametri quantitativi ma anche sui requisiti qualitativi, in particolar modo sul disegno degli spazi liberi, verdi, alberati, sulla mobilità lenta e sulla connessione tra i due nuclei storici. Il PAC definisce che su tali aree risulta opportuno e adeguato lo strumento del Piano di quartiere, il cui perimetro esatto deve essere valutato in fase di procedura pianificatoria.

La presente variante di PR contribuisce inoltre in diversa misura ad attuare alcune altre azioni del PAC di valenza trasversale, quali:

- valorizzazione del paesaggio – disegno del paesaggio per alberature e giardini
- sostenibilità e biodiversità
- sviluppo della mobilità lenta
- valorizzazione del patrimonio storico.

La presente variante di PR è quindi in linea con questi obiettivi, nella misura in cui contribuisce alla valorizzazione del territorio, a ridurre le riserve edificabili ed a tendere all’equilibrio tra tali riserve e la crescita prevista per i prossimi 15 anni; rappresenta inoltre l’occasione per portare avanti la pianificazione dei comparti specifici individuati per sviluppare i Piani di quartiere sopra citati.

Il PAC stesso precisa inoltre che *“Più in generale non si esclude che, oltre ai comparti individuati in questa sede, a lungo termine potrebbero entrare in linea di conto anche altre aree o elementi, qualora risultasse necessario in base agli sviluppi degli scenari demografici e all’evoluzione delle riserve edificabili.”*

3.2 PR IN VIGORE E ADEGUAMENTO ALLA LST

Il PR in vigore è stato approvato dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 2120 del 7 maggio 2002, cui sono seguite ulteriori risoluzioni relative all'approvazione delle parti sospese e a varianti puntuali. Il PR in vigore è in formato LALPT. Attualmente la variante per l'adeguamento del PR alla LST è in fase di approvazione da parte del CdS. Per i motivi illustrati al cap. 1.2 del presente Rapporto, la presente variante di PR fa riferimento all'adeguamento alla LST in corso. Le zone interessate dalla presente variante di PR presentano i seguenti vincoli di PR, sostanzialmente analoghi per il PR in vigore e rispettivamente per l'adeguamento alla LST (vedere anche gli estratti in [Allegato 2](#) e in [Allegato 5](#) presente Rapporto):

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		PARAMETRI EDIFICATORI IN VIGORE					OSSERVAZIONI
			IS	IO	h (m)	verde	dist. (m)	
ZONA PER L'ABITAZIONE								
Zona estensiva	R3	Zona intensiva per l'abitazione	0.5	40%	9	30%	3	
Zona intensiva *	R4	Zona intensiva per l'abitazione	1	50%	13 **	25%	4	* Escluso comparto ex Camiceria Realini con regolamentazione particolare ** La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti

3.3 COORDINAMENTO CON ALTRE MODIFICHE DI PR

Attualmente sono in corso anche altre procedure pianificatorie, che tuttavia non incidono e non sono in contrasto con la presente variante di PR.

Si rileva in particolare la presenza della variante di PR Beni culturali e Piani di quartiere che prevede, tra le altre cose, l'istituzione di due vincoli di Piani di quartiere rispettivamente sul sedime di Casa Borghese e sul sedime dell'ex fabbrica Bally. Tale variante di PR è stata mantenuta separata dalla presente procedura in quanto era stata già avviata da tempo ed è di prossima adozione da parte del Consiglio Comunale. Ad ogni modo, essa è coerente con la presente variante di PR dal momento che prevede pure una riduzione del potenziale edificatorio della parte di zona R3 inclusa nel sedime di Casa Borghese (da i.s. 0.5 a 0.3), nonché la possibile riduzione del potenziale edificatorio del sedime ex fabbrica Bally in caso di approccio progettuale non conservativo (da i.s. 1.0 a 0.8). Tale riduzione contribuisce anch'essa alla riduzione delle riserve di contenibilità.

L'Esecutivo comunale si è anche chinato sulla zona lavorativa 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 è stata istituita una zona di pianificazione.

Come detto in entrata, la variante di PR "Comparto Campagnola e Comparto Pozzetto" e la variante di PR "Comparto Arca" sono state aggiornate ed integrate nella presente procedura.

4 ANALISI TERRITORIALE

4.1 CARATTERE E VOCAZIONE DELLA ZONA EDIFICABILE

Il tessuto insediativo di Stabio si caratterizza per una struttura diversificata, con marcate differenze tra le porzioni del territorio comunale. Tale eterogeneità è il risultato combinato di diversi fattori: la varietà tipologica dell'edificato, la morfologia territoriale, nonché l'influenza delle principali infrastrutture viarie e ferroviarie, che nel tempo hanno contribuito in modo sostanziale a modellare l'assetto urbano. In generale, il territorio di Stabio presenta una sorta di dualismo tra:

- le zone poste al di sopra della strada Cantonale, che sono più collinari e di versante e prevalente a destinazione residenziale. La morfologia del territorio ha infatti influenzato l'organizzazione insediativa, favorendo la localizzazione delle aree residenziali nelle zone più elevate e panoramiche
- le zone poste al di sotto della strada Cantonale che sono più ancorate alla piana e maggiormente interessate da attività produttive e di servizio. Le attività economiche si sono concentrate nelle porzioni pianeggianti e maggiormente accessibili.

La presenza di importanti infrastrutture stradali contribuisce a diversificare il paesaggio urbano, rendendolo dinamico e stratificato. In particolare, in questo impianto insediativo stratificato si possono distinguere diverse aree:

- il nucleo storico di Stabio posto al centro del sistema e articolato attorno al promontorio del Castelletto
- Il nucleo storico di San Pietro, ubicato verso nord e ai piedi del versante
- Le zone a vocazione residenziale collocate tra i due nuclei del Comune (Stabio e San Pietro), caratterizzati da elementi puntuali disposti su 2-3 livelli e in alcuni casi anche dalla presenza di densità puntuali definite da elementi "stecca";
- Le zone lavorative con gli edifici a uso produttivo, commerciale e artigianale, che risultano distribuiti maggiormente lungo la strada cantonale, con concentrazioni più marcate nei comparti lavorativi. La presenza di volumetrie imponenti, capannoni e infrastrutture logistiche li distinguono nettamente dal resto del tessuto urbano, generando un tessuto diverso da quello residenziale
- Una puntuale densità edilizia, con edifici a uso misto (residenziale, commerciale, terziario) lungo l'asse principale definito da via Cantonale e Via Gaggiolo, che rappresenta la direttrice principale del sistema urbano e la dorsale funzionale del comune, dove l'occupazione del suolo è in continua evoluzione. Tale edificazione si sviluppa su 3-5 livelli, intervallati anche da grandi vuoti non ancora sviluppati.
- Le zone di interesse pubblico, che sono di grandi dimensioni e ben collocate al centro del sistema urbano, attorno ai nuclei e con riserve di spazio ancora utilizzabile; rappresentano un fattore strategico di valorizzazione del tessuto urbano e miglioramento della vivibilità, anche come spazi di relazione alla scala sovracomunale.

Infine, all'interno delle zone edificabili si individuano aree ancora non sviluppate, che costituiscono veri e propri "vuoti urbani". Questi spazi rappresentano un'opportunità per lo sviluppo urbano sostenibile e di qualità, inteso non soltanto come edificazione, ma come occasione per rafforzare la struttura urbana attraverso il disegno degli spazi aperti, l'implementazione della mobilità lenta, l'integrazione di funzioni di quartiere e il potenziamento del rapporto tra costruito e paesaggio.

Figura 1 Conformazione urbana e funzionale del territorio

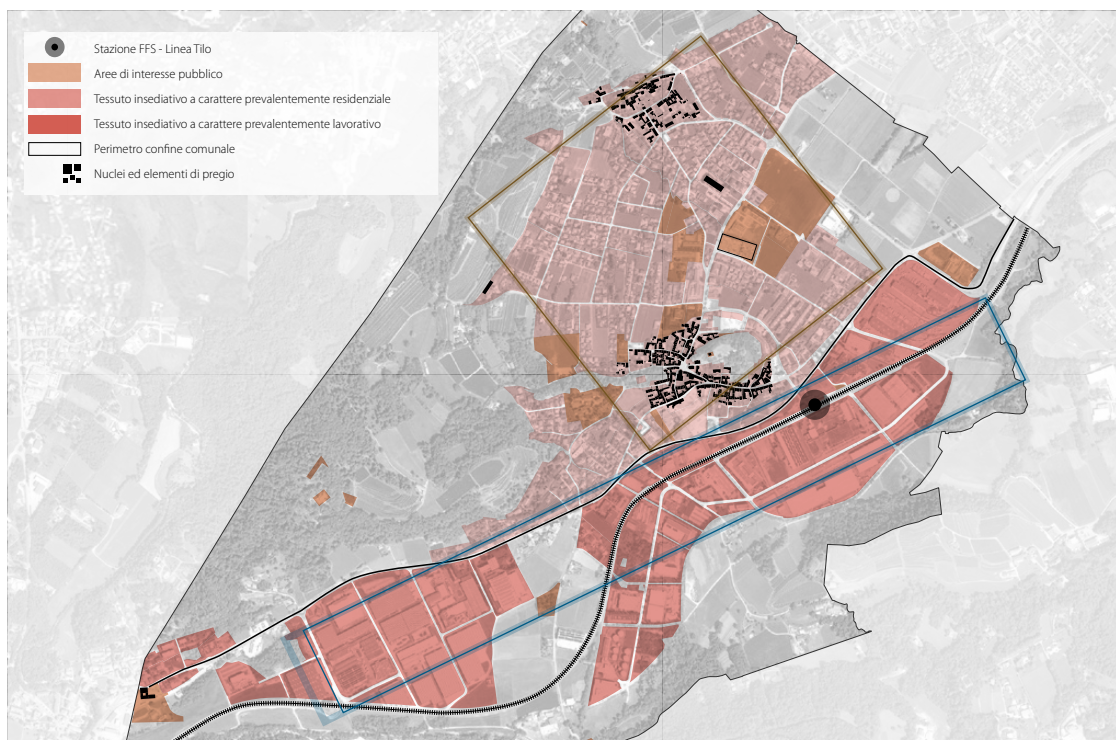
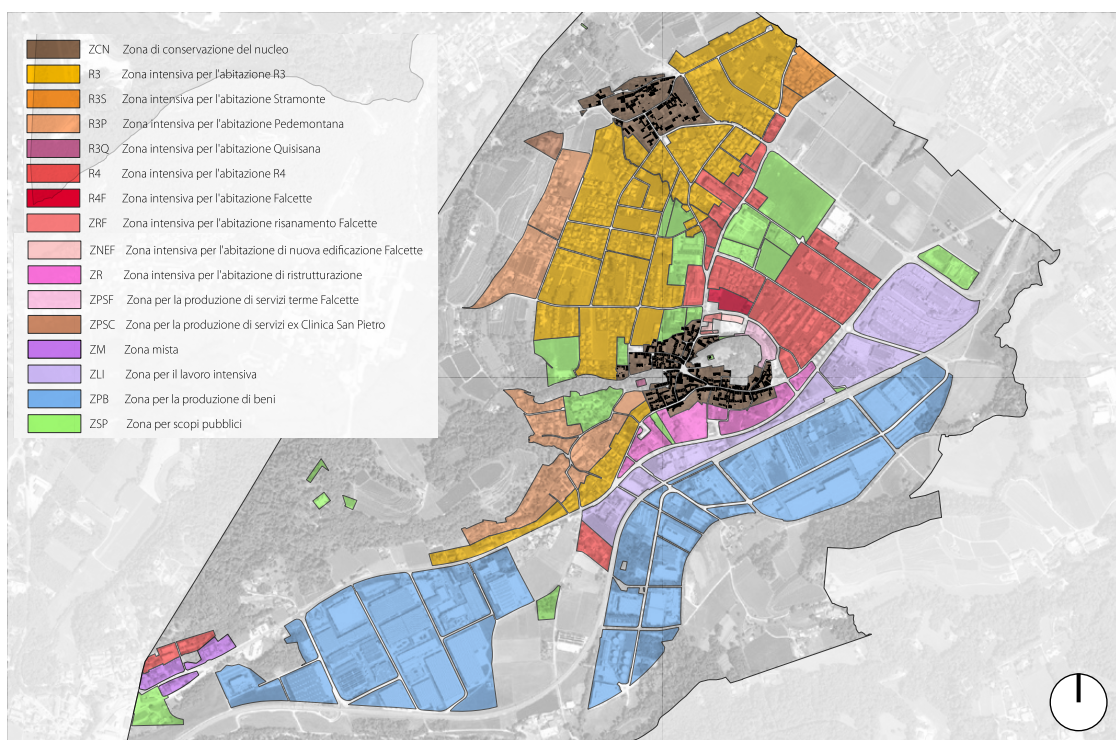


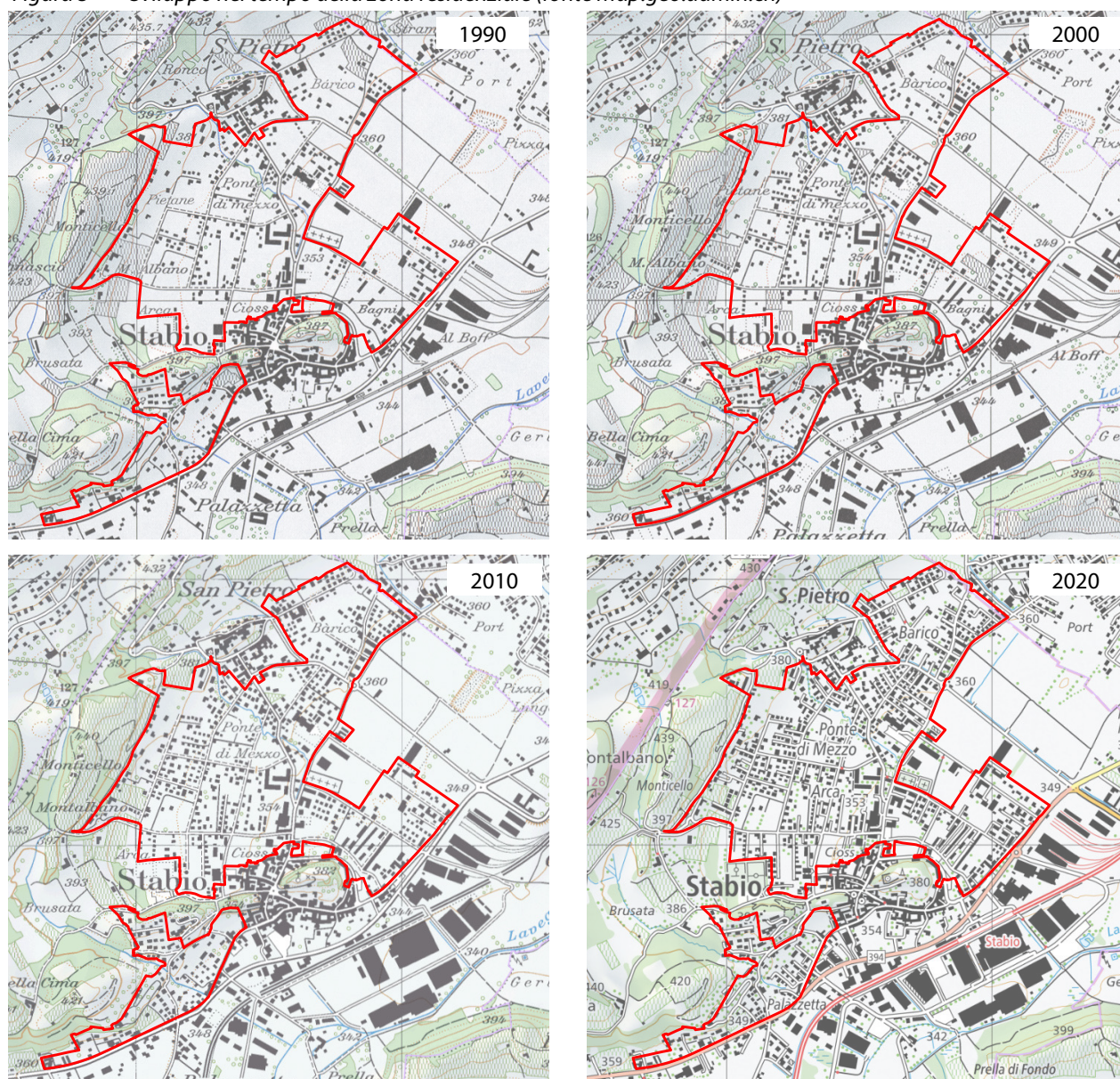
Figura 2 Zone edificabili del PR in vigore (di carattere indicativo)



4.2 SVILUPPO DELLA ZONA RESIDENZIALE

Considerando la più ampia zona residenziale nel suo insieme, si osserva che essa si è sviluppata nel complesso entro un perimetro che è rimasto invariato almeno dagli anni '90 ad oggi. Tale perimetro, a sua volta, si appoggia sulle linee principali del paesaggio, costituite dai promontori a nord, ovest, sud-ovest e dalle aree agricole a est. Dalle planimetrie che seguono è infatti possibile osservare che già nel 1990 vi erano edificazioni sparse a macchia di leopardo entro quello che è ancora oggi il limite delle zone edificabili secondo il PR in vigore (perimetro rosso nelle figure seguenti). Via via, i vuoti tra gli edifici sono andati riempiendosi lungo le arterie stradali e poi nelle parti più interne. In sintesi, il tessuto residenziale di Stabio si è sviluppato e si sta tuttora sviluppando entro un limite chiaro e ben definito, coerente con il paesaggio e con la morfologia del terreno. Tale lettura è coerente anche con la Ris. del CdS n. 2120 del 7 maggio 2002 (revisione PR), laddove essa afferma che *“gran parte del territorio comunale si presenta già largamente edificato e urbanizzato”* e che *“si osserva che non vi sono aree sufficientemente ampie, non urbanizzate o non edificate, poste ai margini del comparti edificabili che potrebbero entrare in linea di conto per un dezonamento, rispettivamente per un non azzonamento efficace ai fini della riduzione del dimensionamento del PR”*.

Figura 3 Sviluppo nel tempo della zona residenziale (fonte map.geo.admin.ch)



5 MISURE PER IL RIDIMENSIONAMENTO DEL PR E PER LA QUALITÀ

5.1 BASI DI LAVORO

Partendo dalla decisione di principio del Municipio, per definire in dettaglio i comparti potenzialmente idonei per applicare le misure di riduzione della contenibilità delle riserve a 15 anni (e quindi del dimensionamento) ai sensi della scheda R6 bisogna anzitutto tenere conto:

- della situazione di PR in vigore adeguato alla LST (destinazioni e parametri di zona) – vedere cap. 7.1;
- dei dati scaturiti nell’ambito della verifica del dimensionamento a 15 anni del PR:
 - della situazione edificata esistente (compendio dello stato dell’urbanizzazione determinato nell’ambito del calcolo del dimensionamento delle zone edificabili)- vedere [Allegato 3](#);
 - delle riserve edificabili a 15 anni (riserve di superfici edificabili e di unità insediative UI a 15 anni determinate dal calcolo del dimensionamento delle zone edificabili)- vedere [Allegato 3](#);
 - delle risultanze scaturite dall’esame di plausibilità di SST (vedere cap. 2).

L’incrocio di questi dati permette di individuare, all’interno delle zone edificabili:

- il territorio largamente edificato;
- i terreni poco edificati che, se raggruppati con aree libere adiacenti, possono dar forma a comparti che possono rappresentare un potenziale paesaggistico, urbanistico e di interesse pubblico rilevante;
- i terreni poco edificati che costituiscono una parte significativa di una determinata zona edificabili, ma che sfruttano solo in parte il potenziale previsto dal PR.

Infine, per valutare l’introduzione di misure di ridimensionamento è importante considerare alcuni criteri specifici legati al contesto, quali ad esempio:

- lo stato dell’urbanizzazione dei comparti edificabili;
- le caratteristiche morfologiche del territorio considerato;
- la visione complessiva sul territorio contenuta nel [Masterplan comunale](#) e nel PAC.

Il confronto di queste verifiche con le risultanze dell’esame di plausibilità di SST permette di:

- verificare a priori (dal profilo numerico e teorico) a quanto ammonta la riduzione di riserve edificabili a 15 anni per rientrare nei valori fissati dalla scheda R6;
- individuare i possibili comparti idonei per l’attuazione delle misure di riduzione della contenibilità delle riserve a 15 anni;
- verificare l’effettiva riduzione delle riserve edificabili a 15 anni che è verosimilmente possibile ottenere con le misure di riduzione ipotizzate, una volta concretizzate tramite la presente modifica del PR.

5.2 MISURE ALTERNATIVE VALUTATE

Il Municipio ha analizzato diversi scenari e alternative per rientrare nel dimensionamento corretto. Le principali misure alternative per la riduzione della contenibilità delle riserve sono le seguenti⁵:

- Riduzione della zona edificabile
- Riduzione del potenziale edificatorio
- Adeguamento dei parametri edificatori
- Conversione da zona residenziale a zone per scopi pubblici
- Conversione da zona residenziale a zona lavorativa.

Di seguito si riportano le valutazioni effettuate:

- **Riduzione della zona edificabile:** si rileva che le zone residenziali di Stabio risultano già ben definite e distinte dal territorio non edificato. In altri termini, a Stabio il limite tra l'edificato residenziale e le zone libere naturali circostanti è già ben definito e il Municipio non ha rilevato la presenza di parti marginali della zona residenziale meritevoli di essere tolte dalla zona edificabile per questioni urbanistiche o paesaggistiche. La forma della zona residenziale è infatti già oggi di principio coerente, compatta e garante dello sviluppo centripeto (vedere cap. 4). Inoltre, all'interno delle zone residenziali di Stabio non si rilevano luoghi che per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, siano inadatti all'edificazione, si prestino manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) o sollevino problemi d'inserimento paesaggistico tali da richiederne il dezonamento. Tale valutazione è coerente anche con la Ris. del CdS n. 2120 del 7 maggio 2002 (revisione PR), laddove essa afferma che (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, rispettivamente per un non azzonamento efficace ai fini della riduzione del dimensionamento del PR, [...] 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...”*. Ad oggi la situazione dell'edificazione si è ulteriormente evoluta e il territorio “largamente edificato” del 2002 risulta sfruttato in modo ancor più denso e compatto.

→ Per i motivi riportati sopra, l'alternativa di riduzione della superficie edificabile in corrispondenza di alcuni singoli fondi è stata ritenuta non sufficientemente motivata dall'interesse pubblico per rapporto alla realtà di Stabio, a fronte della notevole incisività della misura per i fondi interessati.

- **Riduzione del potenziale edificatorio:** la riduzione del potenziale edificatorio (i.s.), è una delle misure citate dalla scheda R6 di PD per rendere le riserve del PR maggiormente equilibrate per rapporto alle esigenze per i prossimi 15 anni. Essa risulta coerente alla conformazione ed all'articolazione urbana e funzionale del comune, che non si presta alla riduzione della zona edificabile residenziale per i motivi visti sopra.

⁵ Non è stato possibile considerare l'alternativa dell'istituzione di zone riserva (art. 18 cpv. 2 LPT) in quanto nel diritto cantonale ticinese (art. 27 cpv XI RLST) la zona di riserva comprende i terreni per i quali è incerta la futura destinazione pianificatoria. Questa definizione ticinese non è ancora utile per essere usata quale misura di ricalibratura del dimensionamento delle zone edificabili.

La riduzione del potenziale edificatorio consentirebbe di diminuire le riserve di SUL e rispettivamente di contenibilità delle zone edificabili, e con esse l'impatto dell'edificazione sul territorio. Tuttavia, se applicata quale unica misura di contenimento, presenterebbe un carattere prevalentemente "quantitativo", finalizzato alla riduzione del dimensionamento. Come gli uffici cantonali hanno avuto modo di chiarire, secondo la scheda R6 di PD l'obiettivo resta quello della qualità del territorio tendendo al dimensionamento delle zone secondo il fabbisogno a 15 anni.

→ *Per questo motivo, la riduzione del potenziale edificatorio è la misura da perseguire per ridurre il dimensionamento del PR. Tuttavia, considerata da sola, non costituisce un'alternativa soddisfacente, né secondo la scheda R6 di PD né secondo la volontà del Comune di apportare un concreto beneficio alla qualità ed alla vivibilità della zona residenziale. Essa viene pertanto considerata una misura parziale, da integrare nella più ampia e completa alternativa dell'adeguamento dei parametri edificatori di zona (vedere alternativa successiva).*

- **Adeguamento dei parametri edificatori di zona:** come detto sopra, la riduzione del potenziale edificatorio, considerata da sola avrebbe un effetto limitato sulla qualità del territorio. Per questo motivo, si considera quale alternativa concreta ed efficace quella di una revisione complessiva dei parametri edificatori di zona, entro i comparti che saranno individuati. La possibilità di agire anche sull'area verde, sull'altezza degli edifici, sulle distanze,...oltre che sull'indice di sfruttamento, consente infatti un approccio complessivo che potrà avere effetti tangibile sulle zone residenziali.

→ *Per questo motivo l'adeguamento complessivo dei parametri edificatori di zona viene considerata un'alternativa valida da perseguire per il territorio di Stabio, con possibili effetti positivi sia a livello quantitativo sia a livello qualitativo. Eventuali altre misure di accompagnamento su aree puntuali potranno ulteriormente rafforzare l'effetto sul territorio di tale alternativa.*

- **Conversione da zona residenziale a zone per scopi pubblici:** si è valutata la presenza già oggi di ampie zone per scopi pubblici esistenti e vincolate in prossimità delle zone residenziali, motivo per cui non si è ravvisata la necessità di disporre di nuove ampie zone da destinare a scopi pubblici a scapito di superfici residenziali, tali da incidere in modo significativo sul dimensionamento PR.

→ *Anche questa alternativa è stata quindi scartata in quanto non sufficientemente motivata dall'interesse pubblico; resta riservata la possibilità e l'opportunità di ricavare alcune superfici puntuali di valenza pubblica all'interno di alcuni fondi posti in posizioni strategiche (ad esempio nei nodi urbani, vedere Figura 2 6.3).*

- **Conversione da zona residenziale a zona lavorativa:** oggi si osserva una ripartizione razionale dei luoghi destinati all'abitazione e rispettivamente al lavoro, separati dalla strada cantonale (vedere cap. 4). Pertanto, il Municipio non ha rilevato l'opportunità di intervenire sul dimensionamento del PR convertendo ad esempio le zone residenziali in zone per il lavoro.

→ *Tale alternativa è quindi stata scartata, anche a fronte del fatto che non avrebbe portato ad una riduzione delle riserve abitative, bensì solo della componente lavorativa.*

L'alternativa relativa all'adeguamento dei parametri edificatori di zona nei comparti che saranno individuati è stata quindi ritenuta la più adeguata alla realtà di Stabio (cap. 5). Tale misura di adeguamento dei parametri è anche accompagnata da una specifica e qualitativa riflessione sulle principali aree libere presenti all'interno del contesto largamente edificato (cap. 6).

5.3 MISURA PIANIFICATORIA SCELTA - ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI EDIFICATORI

5.3.1 PREMESSA

Di seguito sono riportate le motivazioni di dettaglio che hanno portato alla definizione dei comparti e delle modalità con cui attuare la misura scelta (adeguamento parametri edificatori). In particolare:

- definizione dei comparti (riportati in Figura 4) e possibile entità delle riduzioni del potenziale edificatorio, motivandone l'adeguatezza per il territorio di Stabio (aspetto qualitativo)
- verifica degli effetti sulla contenibilità delle riserve a 15 anni (aspetto quantitativo)
- definizione delle modifiche necessarie agli altri parametri edificatori.

5.3.2 COMPARTI E ENTITÀ DELLA RIDUZIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO

Grazie alle basi di lavoro illustrate al cap. 5.1 del presente Rapporto, è stato innanzitutto possibile verificare e quantificare la presenza di quei comparti che sono maggiormente idonei, nell'ottica di una riduzione del potenziale edificatorio. Si tratta di:

- terreni liberi, che in molti casi si trovano sparsi (singolo o a gruppi) all'interno del tessuto edificato
- terreni che presentano uno sfruttamento contenuto rispetto alle potenzialità edificatorie totali.

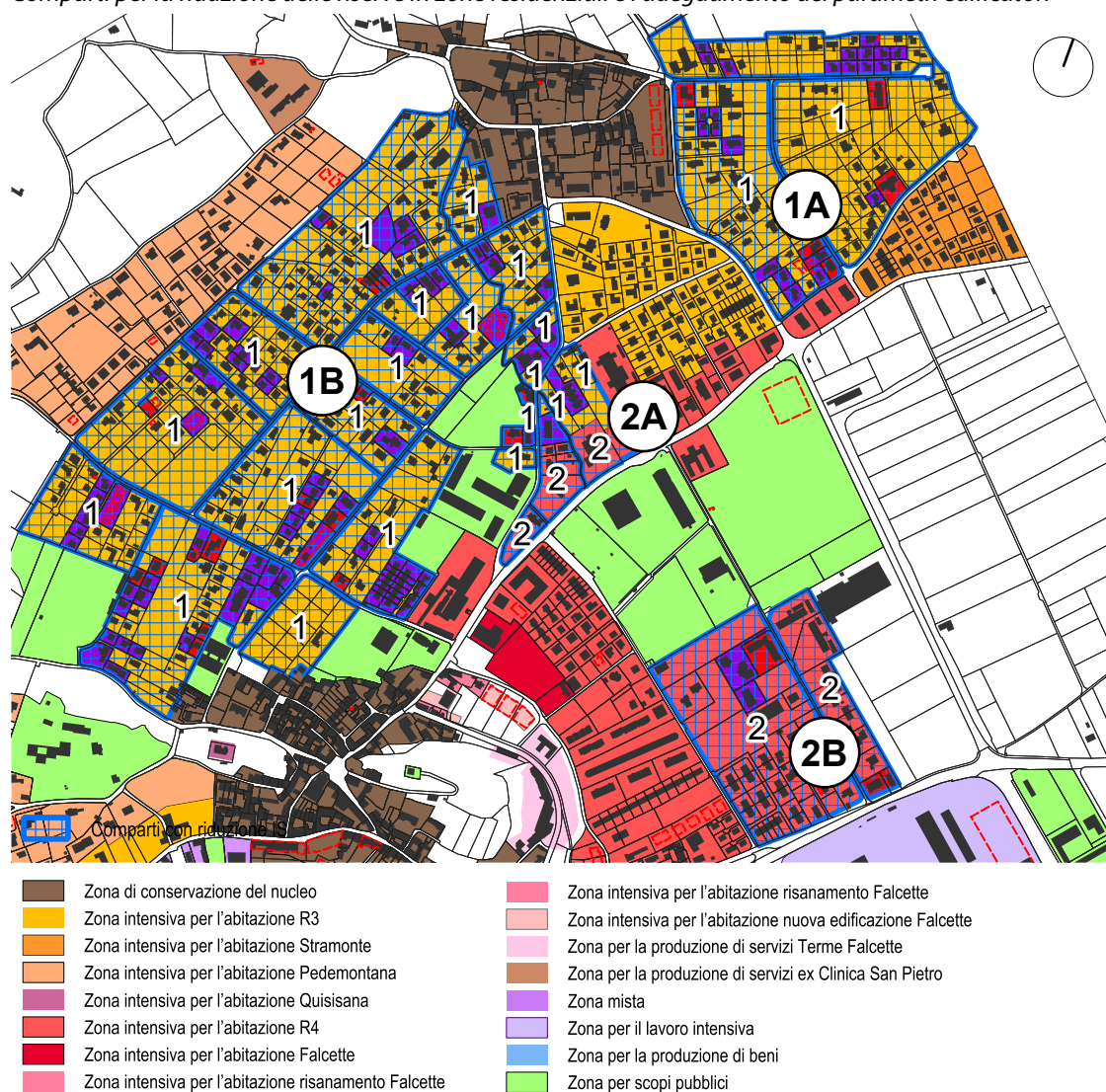
Il compendio dello stato dell'urbanizzazione del PR in vigore, riportato in Allegato 3 del presente Rapporto, consente di visualizzare la distribuzione dei terreni, che sono classificati in base al loro tasso di sfruttamento attuale (terreni liberi con tasso di sfruttamento 0% fino ai terreni sfruttati completamente o quasi con tasso di sfruttamento tra il 75 e il 100%). I terreni sopra identificati (terreni liberi e terreni sottosfruttati) sono stati quindi considerati nel loro insieme, per comparti, tenendo anche in considerazione criteri legati al territorio del comune come la zona di PR di appartenenza, l'ubicazione per rapporto al più ampio territorio largamente edificato, la vicinanza a comparti o elementi naturali, il rapporto con infrastrutture di interesse pubblico, il ruolo urbanistico all'interno della visione strategica per lo sviluppo del comune.

In generale, i comparti ritenuti per la riduzione degli indici sono anche funzionali all'attuazione, almeno in parte, delle seguenti azioni del PAC:

AZIONE DEL PAC	MISURA ADOTTATA CON LA PRESENTE VARIANTE DI PR
Valorizzazione del territorio - aree in gioco ai fini del ridimensionamento delle zone edificabili	La riduzione del potenziale edificatorio (IS) consente di tendere al ridimensionamento delle zone edificabili. Tale riduzione dell'edificabilità potrà consentire anche di liberare spazi per la promozione e lo sviluppo di percorsi di mobilità lenta e spazio pubblico. L' aumento dell'area verde, la riduzione dell'indice di occupazione e la riduzione della distanza da confine possono consentire anche un'edificazione più compatta ed un uso più parsimonioso del suolo all'interno di ogni fondo.
Riqualifica di aree	La riduzione del potenziale edificatorio e l'adeguamento degli altri parametri: - agevolano la formazione di un disegno qualificato degli spazi liberi privati (spazi verdi naturali, superfici drenanti,...) - riducono il carico di traffico sulla rete viaria, che potrà essere sistemata dando più spazio alla qualità (alberature, pavimentazione, arredo urbano) ed ai pedoni, in particolare sull'asse principale via Arca-via Campagnola (gerarchia) - liberano spazio per la formazione di spazi dalla valenza pubblica che potranno essere preservati come "nodi" urbani della rete pedonale.

AZIONE DEL PAC	MISURA ADOTTATA CON LA PRESENTE VARIANTE DI PR
Valorizzazione del paesaggio - alberature e giardini privati	L' aumento dell'area verde può consentire di offrire maggiori spazi per le alberature e i giardini privati in modo da implementare la maglia verde interna all'abitato. Ciò costituisce un contributo capillare e diffuso al disegno del paesaggio all'interno del costruito.
Sostenibilità Biodiversità	L'aumento dell'area verde e la riduzione dell'indice di occupazione possono consentire la maggior dotazione di spazi liberi; questi vanno a vantaggio della permeabilità del suolo (aumento superfici drenanti) e della presenza di vegetazione; si ridurrà anche il carico antropico. Tale riduzione di edificazione potrà anche contribuire alla vivibilità del quartiere ed alla qualità di vita.
Sviluppo della mobilità lenta	La riduzione del potenziale edificatorio tenderà a ridurre anche il carico di traffico sulla rete stradale, e ciò a vantaggio della sicurezza del pedone e degli spazi dedicati. Questi spazi potranno anche consentire la formazione di alberature e/o nicchie protette dal traffico e ombreggiate, in modo da qualificare gli spazi stradali e garantire all'utenza dei momenti protetti.
Valorizzazione del patrimonio storico	Inoltre, la riduzione degli indici consente di ridurre la pressione insediativa nelle zone circostanti i nuclei storici, a favore della riconoscibilità di questi ultimi. La variante di PR che riguarda Casa Borghese è coerente con la presente variante di PR ed in particolare contribuisce anch'essa all'obiettivo della riduzione della contenibilità delle riserve ed alla valorizzazione del territorio. Segue iter pianificatorio separato in quanto già in fase avanzata.

Figura 4 Comparti per la riduzione delle riserve in zone residenziali e l'adeguamento dei parametri edificatori



Di seguito sono riportate in dettaglio le descrizioni e le motivazioni di ognuno dei comparti considerati per la presente variante di PR. Per tale analisi, i due comparti principali 1 e 2, inclusi rispettivamente in zona R3 e R4, sono suddivisi in due sotto-comparti a e b.

COMPARTO 1a

Nel Comparto 1a (zona estensiva) si ipotizza la riduzione dell'i.s. dall'attuale 0.5 al previsto 0.4.

Le motivazioni relative al perimetro e all'entità di tale misura sono riportate di seguito:

- La riduzione del potenziale edificatorio in questo comparto risulta motivata principalmente dalla sua relazione diretta con il comparto agricolo e dalla presenza nel PD di una linea di forza del paesaggio che rileva l'importanza paesaggistica del comparto.
- Quali misure complementari di tale riduzione vengono valutati l'aumento dell'area verde minima e rispettivamente la riduzione dell'indice di occupazione (vedere cap. 5.3.3 del presente Rapporto), in modo da garantire una migliore integrazione con il paesaggio ineditato e naturale circostante.
- In questo modo si pongono anche le basi per implementare la possibilità di creare percorrenze o spazi aperti alla collettività che rendano il Comparto 1 maggiormente permeabile.
- La riduzione del 20% (0.1) dell'i.s. attuale risulta proporzionale, adeguato a raggiungere gli obiettivi sopra descritti e garante dell'uso razionale del terreno, tenuto anche conto delle potenzialità edificatorie in vigore.

Si è valutata anche la possibilità di escludere da questo comparto la fascia sud-ovest, tra via Barico e via Bresce, in cui si concentrano oggi i mappali maggiormente sfruttati e quindi i possibili futuri casi di difformità⁶. Tuttavia, tenuto conto che questo (ovvero la possibile formazione di casi di difformità) sarebbe stato l'unico motivo per l'esclusione di tale fascia, si è ritenuto adeguato mantenere anche questa fascia. In questo modo viene maggiormente garantita la parità di trattamento all'interno di un comparto unitario dal profilo dell'ubicazione nel territorio e del rapporto con la zona agricola a nord.

La presente misura può essere inquadrata nell'ambito delle seguenti azioni promosse dal PAC:

- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO – aree in gioco ai fini del ridimensionamento
- VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - alberature e giardini privati
- SOSTENIBILITÀ
- BIODIVERSITÀ
- SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA.

⁶ Con "casi di difformità" si intendono i casi di mappali che oggi rispettano l'indice di zona e che, in base ai dati del compendio, non lo rispetterebbero più a seguito della riduzione indici prospettata). Si è considerato il Tasso di sfruttamento maggiore di 1.01 come soglia per considerare un caso come difforme, lasciando così un minimo margine di tolleranza.

Figura 5 Comparto 1a



scala 1:5'000

COMPARTO 1b

Nel Comparto 1b (zona estensiva) si ipotizza la riduzione dell'i.s. dall'attuale 0.5 al previsto 0.4.

Le motivazioni relative al perimetro e all'entità di tale misura sono riportate di seguito:

- La riduzione del potenziale edificatorio in questo comparto risulta motivata principalmente dalla possibilità di ridurre la densità edilizia e porre le premesse per un migliore inserimento delle costruzioni.
- Si pongono anche le premesse per formare una maglia urbana maggiormente caratterizzata da spazi liberi e percorrenze di mobilità lenta nel comparto tra i due nuclei (Stabio e San Pietro), avente come asse centrale la via Arca – via Campagnola.
- Quali misure complementari di tale riduzione vengono valutati l'aumento dell'area verde minima e rispettivamente la riduzione dell'indice di occupazione (vedere cap. 5.3.3 del presente Rapporto), in modo da garantire una maggiore possibilità di creare spazi liberi di qualità, in alcuni casi in relazione con lo spazio pubblico e tali da implementare la qualità di quest'ultimo.
- Grazie a questa modifica dei parametri edificatori, vi potrà anche essere la possibilità di creare spazi di incontro all'interno di mappali ubicati in posizioni strategiche lungo l'asse strutturante di via Arca-via Campagnola.
- La riduzione del 20% (0.1) dell'i.s. attuale risulta proporzionale, adeguato a raggiungere gli obiettivi sopra descritti e garante dell'uso razionale del terreno, tenuto anche conto delle potenzialità edificatorie in vigore.

La presente misura può essere inquadrata nell'ambito delle seguenti azioni promosse dal PAC:

- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO – aree in gioco ai fini del ridimensionamento
- RIQUALIFICA DI AREE
- VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - alberature e giardini privati
- SOSTENIBILITÀ
- BIODIVERSITÀ
- SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA
- VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO.

Figura 6 Comparto 1b



scala 1:5'000

COMPARTO 2a**Nel Comparto 2a (zona intensiva) si ipotizza la riduzione dell'i.s. dall'attuale 1 al previsto 0.8.**

Le motivazioni relative al perimetro e all'entità di tale misura sono riportate di seguito:

- La riduzione del potenziale edificatorio in questo comparto risulta motivata principalmente dalla sua ubicazione, che lo rende idoneo a mettere in relazione diversi comparti per scopi pubblici: a ovest la scuola elementare e a est il complesso formato dalla scuola media, la scuola per l'infanzia ed in futuro il centro sportivo ed eventualmente il centro giovani, oltre al cimitero.
- Quali misure complementari di tale riduzione vengono valutati l'aumento dell'area verde minima e rispettivamente la riduzione dell'indice di occupazione e della distanza da confine (vedere cap. 5.3.3 del presente Rapporto), in modo da porre le premesse per creare un'area più libera a supporto del percorso pedonale già vincolato a PR che collega in modo diretto e sicuro tali zone di interesse pubblico.
- In questo modo, le zone di interesse pubblico rispettivamente a ovest ed a est del Comparto 2a potrebbero idealmente "unirsi" e formare ancor più un unico polo scolastico-ricreativo-sportivo.
- La riduzione del 20% (0.2) dell'i.s. attuale risulta proporzionale, adeguato a raggiungere gli obiettivi sopra descritti e garante dell'uso razionale del terreno, tenuto anche conto delle potenzialità edificatorie in vigore.

Si precisa che sul fondo ex fabbrica Bally è già attualmente in corso la variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere" coerente con la misura di riduzione prevista per il Comparto 2a. Pertanto, tale comparto viene escluso dal Comparto 2a e si dovrà fare riferimento alla variante di PR citata come pianificazione in corso.

Si è valutata la possibilità di estendere questo comparto anche alla fascia più a nord di zona intensiva lungo la via Ligornetto (ovvero oltre la ex-Camiceria Realini). Tuttavia, sebbene tale fascia si trovi nella stessa tipologia di zona (zona intensiva) e lungo il medesimo asse stradale (via Ligornetto), essa non assolve al medesimo ruolo di connessione tra le due zone di interesse pubblico. Pertanto, non si è ritenuto adeguato estendere ulteriormente il comparto. In questo modo si garantisce la proporzionalità della misura per rapporto all'obiettivo perseguito e non si vede un contrasto con il principio della parità di trattamento.

La presente misura può essere inquadrata nell'ambito delle seguenti azioni promosse dal PAC:

- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO – aree in gioco ai fini del ridimensionamento
- VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - alberature e giardini privati
- SOSTENIBILITÀ
- BIODIVERSITÀ
- SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA.

Figura 7 Comparto 2a



scala 1:5'000

Comparto 2b

Nel Comparto 2b (zona intensiva) si ipotizza la riduzione dell'i.s. dall'attuale 1 al previsto 0.8.

Le motivazioni relative al perimetro e all'entità di tale misura sono riportate di seguito:

- La riduzione del potenziale edificatorio in questo comparto risulta motivata principalmente dalla sua relazione diretta da una parte con il comparto agricolo e dall'altra parte con il comparto Falcette ed il nucleo storico.
- La riduzione del potenziale edificatorio in questo comparto risulta inoltre motivata dalla sua ubicazione in prossimità del comparto per scopi pubblici formato dalla scuola media, la scuola per l'infanzia ed in futuro il centro sportivo ed eventualmente il centro giovani, oltre al cimitero. In questo senso, il Comparto 2b si pone in continuità territoriale e paesaggistica con il comparto per scopi pubblici citato, con il Comparto 2a (per il quale pure si propone la riduzione degli indici) e con il complesso della scuola elementare.
- Quali misure complementari di tale riduzione vengono valutati l'aumento dell'area verde minima e rispettivamente la riduzione dell'indice di occupazione e della distanza da confine (vedere cap. 5.3.3 del presente Rapporto), in modo da garantire una migliore integrazione con il paesaggio inedificato e naturale circostante, rispettivamente con l'edificazione di pregio.
- In questo modo si pongono anche le basi per poter creare percorrenze o spazi aperti alla collettività che rendano il Comparto 2b maggiormente permeabile.
- La riduzione del 20% (0.2) dell'i.s. attuale risulta proporzionale, adeguato a raggiungere gli obiettivi sopra descritti e garante dell'uso razionale del terreno, tenuto anche conto delle potenzialità edificatorie in vigore.

Si è valutata anche la possibilità di includere in questo comparto la fascia a sud-ovest, quella tra via Cava e via Falcette. In questa fascia, tuttavia, si concentrano oggi la maggior parte dei mappali più sfruttati e quindi i possibili futuri casi di difformità; motivo per cui l'eventuale riduzione dell'indice resterebbe nella gran parte dei casi una misura teorica, a fronte di un'edificazione esistente più densa. Inoltre, nel caso specifico, la fascia a nord-est di via Cava presenta senza dubbio il rapporto maggiormente diretto con la zona agricola, per cui le motivazioni legate a tale paesaggio risultano più evidenti. Infatti, la fascia tra via Cava e via Falcette risulta interna, staccata dalla zona agricola e indipendente da essa a livello paesaggistico.

La presente misura può essere inquadrata nell'ambito delle seguenti azioni promosse dal PAC:

- VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO – aree in gioco ai fini del ridimensionamento
- VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - alberature e giardini privati
- SOSTENIBILITÀ
- BIODIVERSITÀ
- SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA.

Figura 8 Comparto 2b



scala 1:5'000

Altri comparti residenziali

- La zona residenziale estensiva Pedemontana di principio non viene toccata dalla riduzione degli indici in quanto già caratterizzata da un indice di sfruttamento estremamente ridotto (0.3). In questi casi, infatti, una riduzione del potenziale edificatorio non sarebbe giustificata dall'apporto di una maggiore qualità a favore di questo comparto e limiterebbe lo sviluppo di aree che già prevedono parametri edificatori ridotti ed adeguati alla sensibilità paesaggistica del contesto. La riduzione a 0.4 dell'i.s. dei comparti in esame rende anche più graduale il passaggio verso l'edificazione di questa zona pedemontana.
- I sedimi lungo via Gaggiolo non sono stati considerati in quanto legati allo sviluppo urbano lungo tale asse importante di traffico (vedere l'analisi territoriale al cap. 4.1). In questi casi, infatti, una riduzione del potenziale edificatorio non sarebbe giustificata dall'apporto di una maggiore qualità a favore di questa fascia e limiterebbe lo sviluppo di aree che sono situate lungo un importante arteria di traffico.
- 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 alcun effetto specifico e concreto nella realtà, se non l'aumento dei casi di difformità.

Ad ogni modo, non si escludono a priori in futuro eventuali misure pianificatorie mirate anche su questi comparti residenziali.

5.3.3 ADEGUAMENTO DEGLI ALTRI PARAMETRI EDIFICATORI

La riduzione del potenziale edificatorio all'interno di comparti del territorio largamente edificato risulta la misura che meglio si adatta al territorio di Stabio. Tuttavia, considerata da sola questa misura avrebbe un effetto limitato sulla qualità del territorio. Per questo motivo negli stessi comparti si procede ad una revisione complessiva dei parametri edificatori di zona. La possibilità di agire anche sull'area verde, sull'altezza degli edifici, sulle distanze,...oltre che sull'indice di sfruttamento, consente infatti un approccio complessivo che potrà avere effetti tangibile sulle zone residenziali. Tale approccio consente anche di garantire l'adeguata proporzione e coerenza tra i diversi parametri di zona, tra spazi costruiti e spazi liberi all'interno di ogni fondo.

Vengono quindi valutati, in modo coerente alla riduzione dell'indice di sfruttamento (vedere anche cap. 11 Ponderazione degli interessi del presente Rapporto):

- la riduzione dell'indice di occupazione massimo, a beneficio della formazione di spazi aperti più generosi e di un più razionale uso del suolo.
- l'eventuale modifica dell'altezza massima, per un'edificazione più proporzionata al contesto, da ponderare con l'uso razionale e parsimonioso del suolo che porta verso una edificazione più concentrata a favore degli spazi liberi
- l'aumento dell'area verde minima, a beneficio di un aumento degli spazi permeabili, della qualità ambientale e potenzialmente delle biodiversità, della prevenzione delle ondate di calore (misure contro le isole di calore), della possibilità di formare spazi liberi di valore paesaggistico e percorrenze eventualmente da aprire al pubblico laddove opportuno
- la riduzione della distanza minima da confine, al fine di agevolare un uso più razionale del suolo e tenuto conto della riduzione del potenziale edificatorio.

I parametri edificatori in vigore sono quelli riportati in sintesi nella tabella seguente (di carattere indicativo):

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		PARAMETRI EDIFICATORI IN VIGORE					OSSERVAZIONI
			IS	IO	h (m)	verde	dist. (m)	
ZONA PER L'ABITAZIONE								
Zona estensiva	R3	Zona intensiva per l'abitazione	0.5	40%	9	30%	3	
Zona estensiva – Area di via Stramonte	R3S	Zona intensiva per l'abitazione Stramonte	0.8	40%	9	30%	3	
Zona estensiva - Area Pedemontana	R3P	Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana	0.3	40%	9 11*	30%	3	* pendenza media del terreno > 30% → h max 11,00 m.
Zona estensiva - Area speciale Villa Quisisana	R3Q	Zona intensiva per l'abitazione Quisisana	*	*	10	0%	0	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare
Zona intensiva *	R4	Zona intensiva per l'abitazione	1	50%	13 **	25%	4	* Escluso comparto ex Camiceria Realini con regolamentazione particolare ** La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
Zona di ristrutturazione	ZR	Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione	1	60%	13 *	20%	4	* La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
Zona di risanamento PP Falcette	ZRF	Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette	*	*	*	*	**	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare, assimilabile al nucleo storico (senza indici) ** Dist. da confine: a confine o 1.50m
Zona di nuova edificazione PP Falcette	ZNEF	Zona intensiva per l'abitazione nuova edificazione Falcette	*	*	13 10** ***	*	3	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare SUL max 7'300 m² SE max 2'200 m² ** Comparto A: h 13 m Comparti B e C: h 10 m *** La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
Zona intensiva PP Falcette (ad oggi non approvata)	R4F	Zona intensiva per l'abitazione Falcette (ad oggi non approvata)	1	50%	13 10* **	25%	4	* stabili su via Ligornetto h minima 10 m. ** La variante LST in corso prevede anche altezza minima per gli altri stabili: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		PARAMETRI EDIFICATORI IN VIGORE					OSSERVAZIONI
			IS	IO	h (m)	verde	dist. (m)	
Zona mista commerciale- residenziale	ZM	Zona mista	1	50%	13 *	25%	4	* La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
Zona del nucleo	ZCN	Zona di conservazione del nucleo	*	*	*	*	*	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare, assimilabile al nucleo storico (senza indici)

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		PARAMETRI EDIFICATORI					OSSERVAZIONI
			IE	IO	h (m)	verde	dist. (m)	
ZONA PER IL LAVORO								
Zona estensiva – Area speciale Clinica San Pietro	ZPSC	Zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro	*	40%	11	30%	3	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare SUL max 2'600 m²
Zona delle terme PP Falcette	ZPSF	Zona per la produzione di servizi Terme Falcette	*	*	13 **	*	3	* situazione urbanistica e paesaggistica particolare VOL max 50'000 m³ SE max 4'500 m² ** La variante LST in corso prevede anche altezza minima: 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
Zona artigianale- commerciale	ZLI	Zona per il lavoro intensiva	4 m3/m2	50%	13	25%	5	
Zona industriale	ZPB	Zona per la produzione di beni	6 m3/m2	60%	15	20%	5	

Di seguito sono riportate le riflessioni relative ai singoli parametri edificatori dei Comparti in cui è prevista la riduzione di I.S.:

- **Comparto 1 (a -b) che si trova oggi in zona estensiva**

COMPARTO 1		
PR in vigore e adeguamento LST in corso	Modifica	Considerazioni urbanistico-pianificatorie
IS 0.5	IS 0.4	Il PR in vigore prevede oggi per la zona estensiva un IS pari allo 0.5. In questa sede si è ipotizzata la riduzione dell'IS a 0.4 quale misura per la riduzione della contenibilità delle riserve e per attuare altri obiettivi qualitativi di cui si è detto al cap. 5.3.2.
IO 40%	IO 30%	Il PR in vigore prevede oggi per la zona estensiva una percentuale massima pari al 40% della superficie edificabile del fondo (SEF) quale proiezione a terra delle costruzioni. Dato il particolare contesto del Comparto 1, per i quali si è evidenziata nel presente rapporto l'opportunità di raggiungere obiettivi qualitativi (spazi liberi, percorrenze,... vedere cap. 5.3.2), si ritiene utile valutare la riduzione della superficie edificata massima, quale elemento concreto per poter attuare tali obiettivi. Dal profilo quantitativo, per definire la possibilità e l'entità della riduzione della superficie edificata, è stato svolto un approfondimento che prende ad esempio una particella-tipo e mette in relazione i diversi parametri edificatori che ne regolano l'edificazione, con particolare riferimento alla SEF ed all'indice di sfruttamento, che sono dati, all'indice di occupazione da definire. Si veda al proposito la figura Figura 9, in cui nello schema grafico si prende in considerazione il caso dell'edificazione a 2 livelli; l'edificazione a 3 livelli, pure rappresentata in figura, è comunque possibile e presenterebbe un minore ingombro al suolo dell'edificazione. Se infatti la SUL massima è pari ai 2/5 della SEF (ovvero i.s. 0.4) e deve essere realizzata al massimo su tre livelli, a terra sarà occupato almeno il 15% ca. della SEF per l'edificio principale, che passa al 20% in caso di realizzazione su 2 livelli. Il 5% della SEF (pari ad esempio a 45m² per un mappale di 900m² di SEF) risulta difficilmente adeguato in quanto consente solo la costruzione ad esempio di un accessorio per 3 posti auto e di un altro piccolo accessorio. Al fine di lasciare un margine adeguato per gestire l'edificazione, si potrebbe aumentare questa percentuale al 10%, giungendo così ad un i.o. pari al 30%. Ciò costituisce comunque una riduzione importante rispetto a quanto in vigore (i.o. 40%), a favore di un uso più parsimonioso del suolo. In base a tale approfondimento, risulta quindi possibile proporre la riduzione della superficie edificata massima fino al 30% quale riferimento e valutazione di eventuali domande di costruzione.
h max 9 m	h max 9 m	Il PR in vigore prevede oggi per la zona estensiva un'altezza massima pari a 9 m. Si tratta di un'altezza che consente la realizzazione di edifici a 3 livelli. Sebbene la riduzione dell'IS qui proposta potrebbe portare maggiormente all'edificazione di edifici a 2 livelli, si ritiene che il mantenimento dell'altezza in vigore possa garantire in maggior misura un uso razionale del suolo. Pur non essendovi l'obbligo, ci sarà comunque la possibilità di edificare su 3 livelli, a vantaggio del disegno e della maggiore estensione degli spazi liberi. Tale altezza viene pertanto confermata anche a fronte della riduzione di IS prospettata.

COMPARTO 1		
Area verde 30%	Area verde 50%	Il PR in vigore prevede oggi per la zona estensiva una percentuale minima pari al 30% della superficie edificabile del fondo (SEF) da destinare come area verde (naturale). Si tratta già in partenza di una percentuale piuttosto bassa per una zona con IS 0.5. A maggior ragione, dato il particolare contesto del Comparto1, per i quali si è evidenziata nel presente rapporto l'opportunità di raggiungere obiettivi qualitativi (spazi liberi, percorrenze,... vedere cap. 5.3.2), si ritiene utile valutare l'aumento di area verde, quale elemento concreto per poter attuare tali obiettivi. Tale scelta è anche favorevole agli obiettivi ambientali di aumento della superficie drenante e di promozione della biodiversità, dal momento che si dovrà trattare di superfici naturali. Gli spazi verdi privati contribuiscono inoltre alla prevenzione delle ondate di calore, riducendo le isole di calore alla scala locale grazie al loro effetto di raffreddamento⁷. Dal profilo quantitativo, per definire la possibilità e l'entità dell'aumento di area verde, è stato svolto un approfondimento (vedere Figura 9) che prende ad esempio una particella-tipo e mette in relazione i diversi parametri edificatori che ne regolano l'edificazione, con particolare riferimento alla SEF ed all'indice di sfruttamento, che sono dati, all'area verde da definire. In base a tale approfondimento, risulta possibile proporre l'aumento dell'area verde minima fino ad una percentuale compresa tra il 45 ed il 55%. In questa fase pianificatoria, si ritiene di considerare quale riferimento, e valutazione di eventuali domande di costruzione, la percentuale minima del 50%. Questa percentuale di area verde minima si relaziona all'indice di occupazione massimo che è stato definito al 30% ed insieme costituiscono due parametri che in questa misura possono permettere un inserimento ed uno sfruttamento del suolo più razionale in termini di paesaggio, di ambiente e di connessioni.
dist. 3 m	dist. 3 m	Il PR in vigore prevede oggi per la zona estensiva una distanza da confine pari a 3m. Si tratta di una distanza minima già di ridotta entità, che garantisce l'uso razionale del suolo. Tale distanza viene pertanto confermata anche a fronte della riduzione di IS prospettata.

Per conoscenza e per verifica di coerenza, si precisa che attualmente è allo studio una revisione dei parametri edificatori e delle aree libere anche in corrispondenza del comparto specifico di Casa Borghese, nell'ambito dell'apposita variante di PR in corso "Beni culturali e piani di quartiere". Si tratta del comparto che, insieme al comparto Arca oggetto della presente procedura ed all'area delle Terme, costituiscono le aree di contorno del nucleo di Stabio (vedere l'estratto del PAC in Allegato 1).

Questo sedime è oggi azzonato in parte in zona R3 e in parte in zona Pedemontana, rispettivamente presenta al suo interno un oggetto (Casa Borghese) che si intende proteggere come bene culturale di interesse locale; pertanto, si prevedere una maggiore riduzione del potenziale edificatorio della parte di zona R3 da i.s. 0.5 a i.s. 0.3. Anche in questo caso, tale riduzione è accompagnata dall'adeguamento degli altri parametri edificatori (riduzione dell'i.o., aumento dell'area verde,...) nonché dall'istituzione di un vincolo di PQ con i relativi requisiti qualitativi.

Quanto previsto per il sedime di Casa Borghese con altra procedura è quindi coerente e complementare alla presente variante di PR.

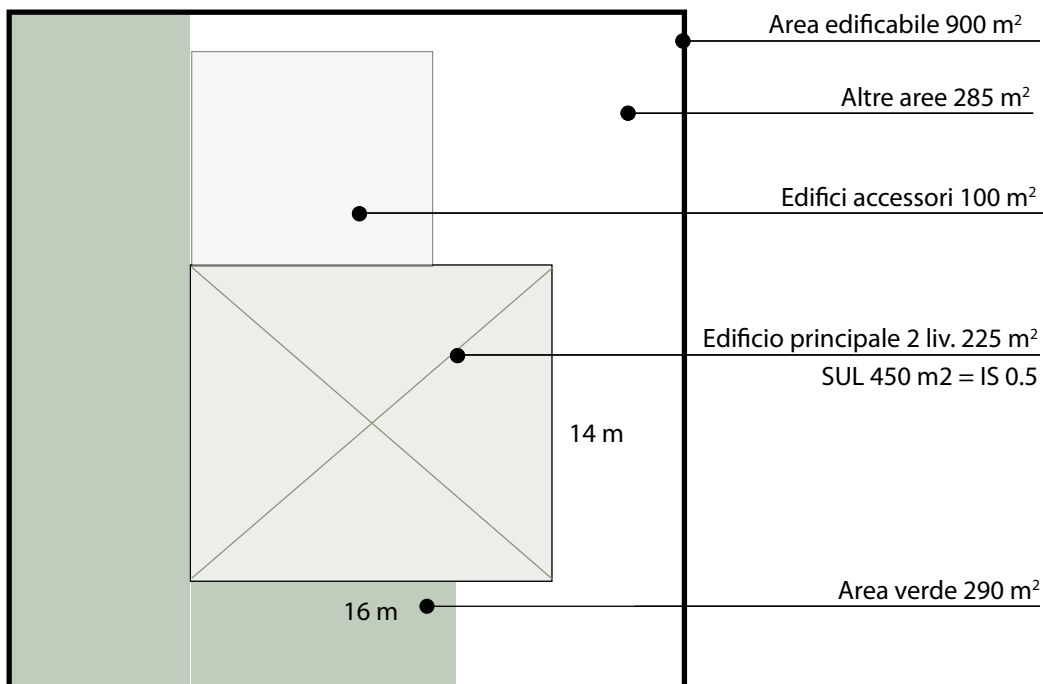
⁷ "Ondate di calore in città" (UFAM 2018).

USO DEL SUOLO I.S. 0.5 in vigore

impianto ammesso dai parametri edificatori in vigore

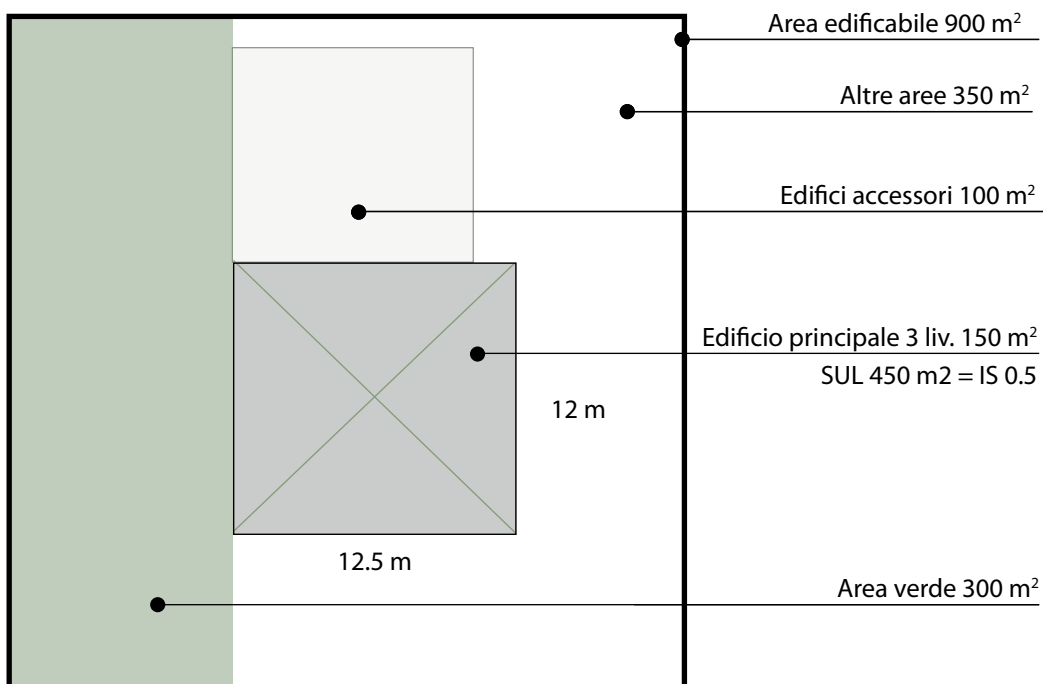
Area edificabile	100%
	↓
Edificio princ. + access.	30-40%
Area verde	30-35%
Altre aree	30-40%

EDIFICIO 2 LIVELLI



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.5 - su 2 livelli

EDIFICIO 3 LIVELLI

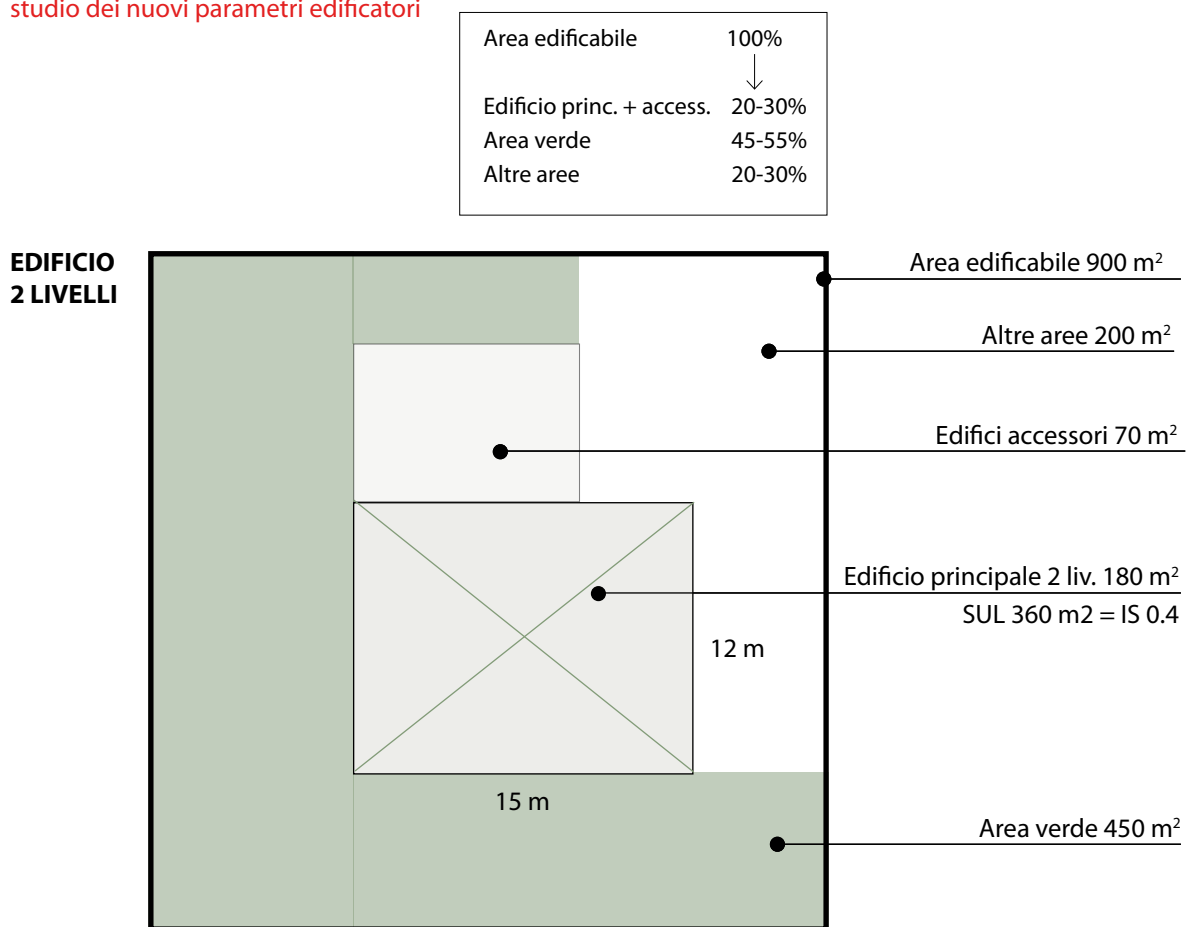


Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.5 - su 3 livelli

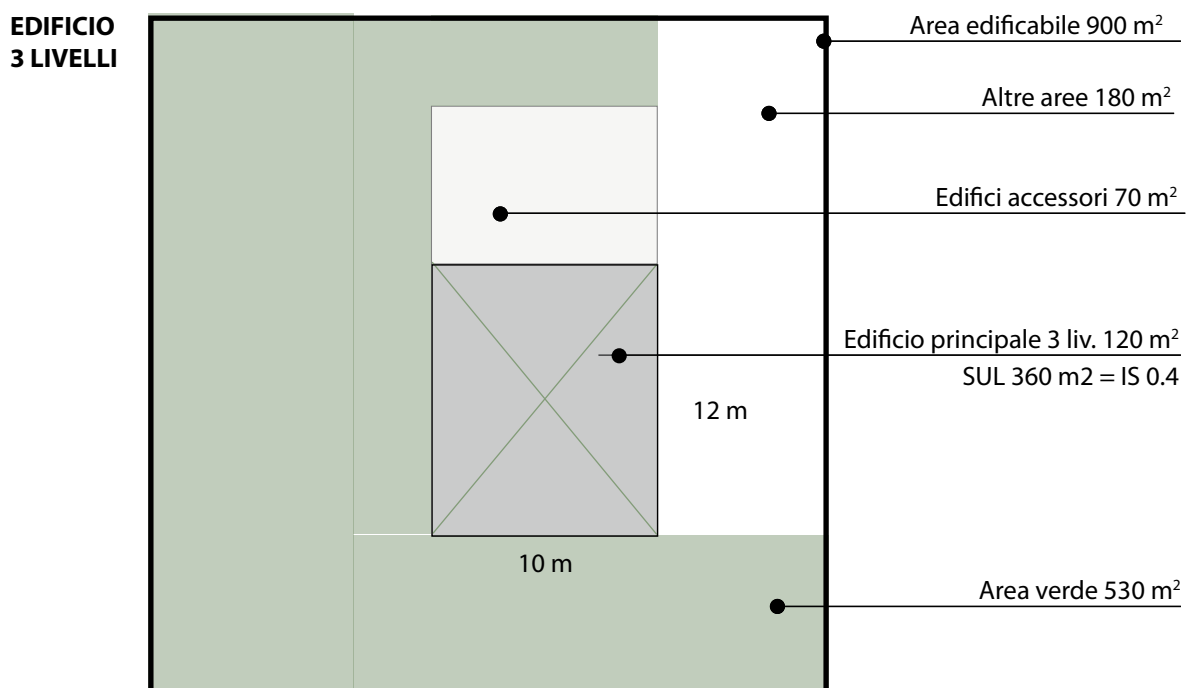
Figura 9 Approfondimento relativo ai parametri edificatori del comparto 1 – Zona R3

USO DEL SUOLO I.S. 0.4 variante PR

studio dei nuovi parametri edificatori



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.4 - su 2 livelli



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.4 - su 3 livelli

Di seguito sono riportate le riflessioni relative ai singoli parametri edificatori del seguente Comparto in cui è prevista la riduzione di I.S.:

- **Comparto 2 (a -b) che si trova oggi in zona intensiva**

COMPARTO 2		
PR in vigore e adeguamento LST in corso	Modifica	Considerazioni urbanistico-pianificatorie
IS 1	IS 0.8	Il PR in vigore prevede oggi per la zona intensiva un IS pari allo 1. In questa sede si è ipotizzata la riduzione dell'IS a 0.8 quale misura per la riduzione della contenibilità delle riserve e per attuare altri obiettivi qualitativi di cui si è detto al cap. 5.3.2.
IO 50%	IO 40%	Il PR in vigore prevede oggi per la zona intensiva una percentuale massima pari al 50% della superficie edificabile del fondo (SEF) quale proiezione a terra delle costruzioni. Dato il particolare contesto del Comparto 2, per i quali si è evidenziata nel presente rapporto l'opportunità di raggiungere obiettivi qualitativi (spazi liberi, percorrenze,... vedere cap. 5.3.2), si ritiene utile valutare la riduzione della superficie edificata massima, quale elemento concreto per poter attuare tali obiettivi. Dal profilo quantitativo, per definire la possibilità e l'entità della riduzione della superficie edificata, è stato svolto un approfondimento che prende ad esempio una particella-tipo e mette in relazione i diversi parametri edificatori che ne regolano l'edificazione, con particolare riferimento alla SEF ed all'indice di sfruttamento, che sono dati, all'indice di occupazione da definire. Si veda al proposito la Figura 10, in cui nello schema grafico si prende in considerazione il caso dell'edificazione a 3 livelli; l'edificazione a 4 livelli, pure rappresentata in figura, è comunque possibile e presenterebbe un minore ingombro al suolo dell'edificazione. Se infatti la SUL massima è pari ai 4/5 della SEF (ovvero i.s. 0.8) e deve essere realizzata al massimo su quattro livelli, a terra sarà occupato almeno il 20% della SEF per l'edificio principale, che passa al 27% in caso di realizzazione su 3 livelli. L'8% della SEF (pari ad esempio a 72m² per un mappale di 900m² di SEF) risulta difficilmente adeguato in quanto consente solo la costruzione ad esempio di un accessorio per 4 posti auto. Al fine di lasciare un margine adeguato per gestire l'edificazione, si potrebbe aumentare questa percentuale residua al 13%, giungendo così ad un i.o. pari al 40%. In base a tale approfondimento, risulta quindi possibile proporre la riduzione della superficie edificata massima fino al 40% (analoga a quella della zona estensiva Stramonte), quale riferimento e valutazione di eventuali domande di costruzione.
h max 13 m	h max 13 m h min: 2/3 h max	Il PR in vigore prevede oggi per la zona intensiva un'altezza massima pari a 13 m. Si tratta di un'altezza che consente la realizzazione di edifici a 4 livelli. Sebbene la riduzione dell'IS qui proposta potrebbe portare anche all'edificazione di edifici a 3 livelli, si ritiene che il mantenimento della misura in vigore possa garantire in maggior misura un uso razionale del suolo. Pur non essendovi l'obbligo, ci sarà comunque la possibilità di edificare su 4 livelli, a vantaggio del disegno e della maggiore estensione degli spazi liberi. Tale altezza viene pertanto confermata anche a fronte della riduzione di IS prospettata. Come proposto per la zona intensiva con la variante adeguamento alla LST in corso, in questa sede si conferma anche per il Comparto 2 il vincolo di altezza minima pari a 2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti, per favorire l'uso parsimonioso del suolo.

COMPARTO 2		
Area verde 25%	Area verde 40%	Il PR in vigore prevede oggi per la zona intensiva una percentuale minima pari al 25% della superficie edificabile del fondo (SEF) da destinare come area verde (naturale). Dato il particolare contesto del Comparto 2, per il quale si è evidenziata nel presente rapporto l'opportunità di raggiungere obiettivi qualitativi (spazi liberi, percorrenze,... vedere cap. 5.3.2), si ritiene utile valutare l'aumento di area verde, quale elemento concreto per poter attuare tali obiettivi. Tale scelta è anche favorevole agli obiettivi ambientali di aumento della superficie drenante e di promozione della biodiversità, dal momento che si dovrà trattare di superfici naturali. Gli spazi verdi privati contribuiscono inoltre alla prevenzione delle ondate di calore, riducendo le isole di calore alla scala locale grazie al loro effetto di raffreddamento⁸. Dal profilo quantitativo, per definire la possibilità e l'entità dell'aumento di area verde, è stato svolto un approfondimento (vedere Figura 10) che prende ad esempio una particella-tipo e mette in relazione i diversi parametri edificatori che ne regolano l'edificazione, con particolare riferimento alla SEF ed all'indice di sfruttamento, che sono dati, all'area verde da definire. In base a tale approfondimento, risulta possibile proporre l'aumento dell'area verde minima fino ad una percentuale compresa tra il 35 ed il 45%. In questa fase pianificatoria, si ritiene di considerare quale riferimento, e valutazione di eventuali domande di costruzione, la percentuale minima del 40%. Questa percentuale di area verde minima si relaziona all'indice di occupazione massimo che è stato definito al 40% ed insieme costituiscono due parametri che in questa misura possono permettere un inserimento ed uno sfruttamento del suolo più razionale in termini di paesaggio, di ambiente e di connessioni.
dist. 4 m	dist. 3 m	Il PR in vigore prevede oggi per la zona intensiva una distanza da confine pari a 4m. Considerata la riduzione dell'IS e l'obiettivo di incentivare l'uso parsimonioso del suolo, si ritiene possibile proporre una distanza da confine inferiore, pari a 3 m (analoga a quella della zona estensiva Stramonte che presenta IS 0.8). Tale distanza viene pertanto modificata a fronte della riduzione di IS prospettata.

Per conoscenza e per verifica di coerenza, si precisa che attualmente è allo studio una revisione dei parametri edificatori e delle aree libere anche in corrispondenza del comparto di ex Fabbrica Bally, nell'ambito dell'apposita variante di PR in corso "Beni culturali e piani di quartiere". Si tratta del comparto che, in continuità con il Comparto 2a oggetto della presente procedura, segna un cambio di direzione tra la maglia urbana est ed ovest e completa la fascia centrale di aree di valenza pubblica, evitando che il tessuto di villette ad est ed ad ovest si saldi banalizzando il tessuto urbano.

Questo sedime è oggi azionato in zona R4, rispettivamente presenta al suo interno un oggetto (l'ex Fabbrica) che presenta un interesse per l'identità locale, sebbene non presenti ad oggi gli estremi per essere protetto come bene culturale. Pertanto, si prevede per questo sedime una riduzione del potenziale edificatorio da i.s. 1.0 a i.s. 0.8, come per il Comparto 2a; il mantenimento dell'i.s. attuale può entrare in linea di conto solo nel caso di approccio conservativo, che preveda cioè il mantenimento dell'edificio esistente originale. Anche in questo caso, tale riduzione è accompagnata dall'adeguamento degli altri parametri edificatori (a seconda dell'approccio scelto, conservativo o non conservativo) nonché dall'istituzione di un vincolo di PQ con i relativi requisiti qualitativi.

Quanto previsto per il sedime dell'ex Fabbrica Bally con altra procedura è quindi coerente e complementare alla presente variante di PR.

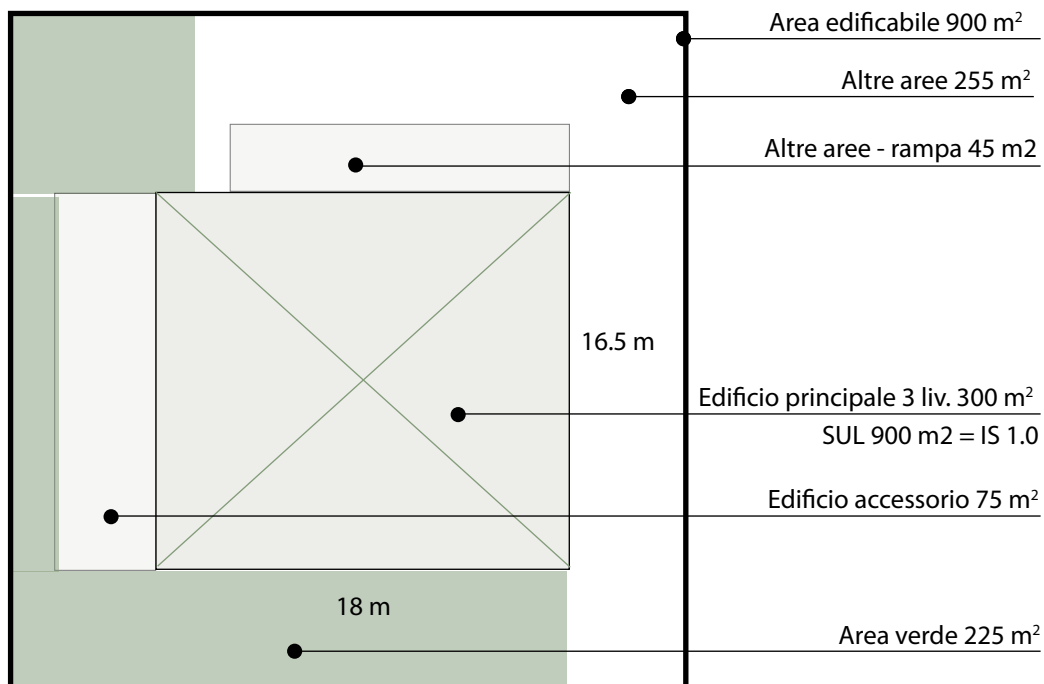
⁸ "Ondate di calore in città" (UFAM 2018).

USO DEL SUOLO I.S. 1.0 in vigore

impianto ammesso dai parametri edificatori in vigore

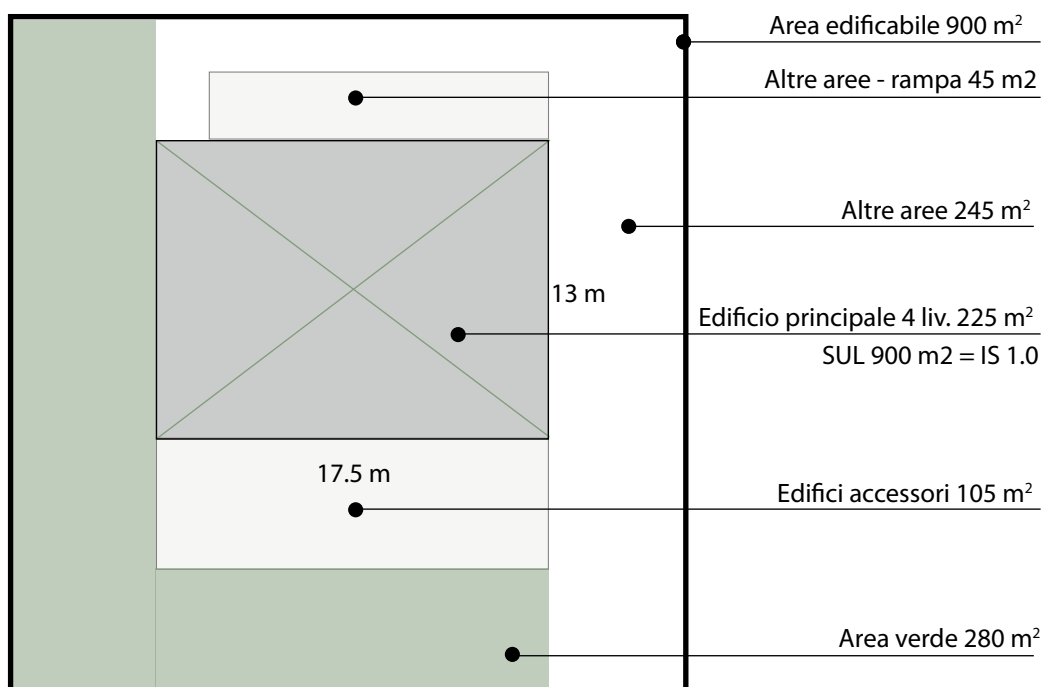
Area edificabile	100%
Edificio princ. + access.	35-50%
Area verde	25-30%
Altre aree	25-35%

EDIFICIO 3 LIVELLI



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 1.0 - su 3 livelli

EDIFICIO 4 LIVELLI

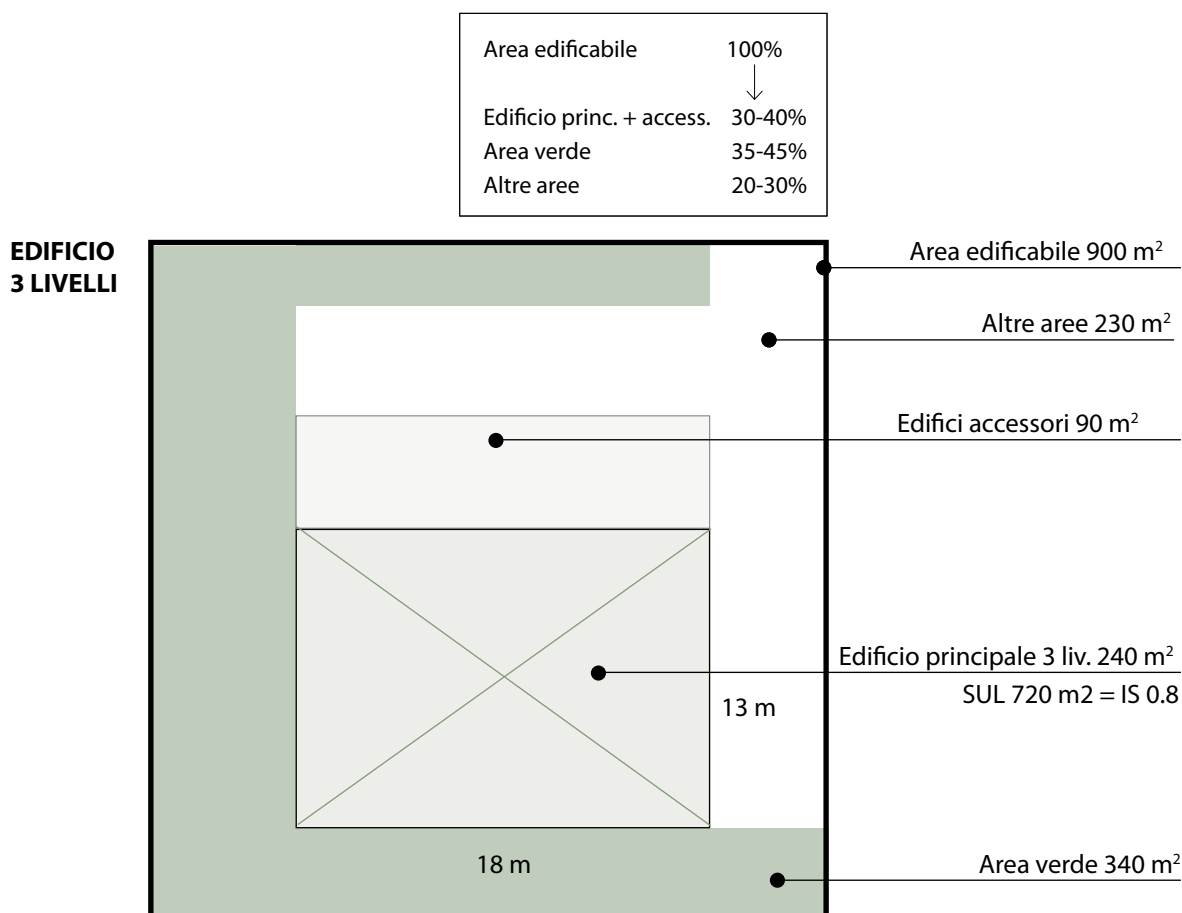


Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 1.0 - su 4 livelli

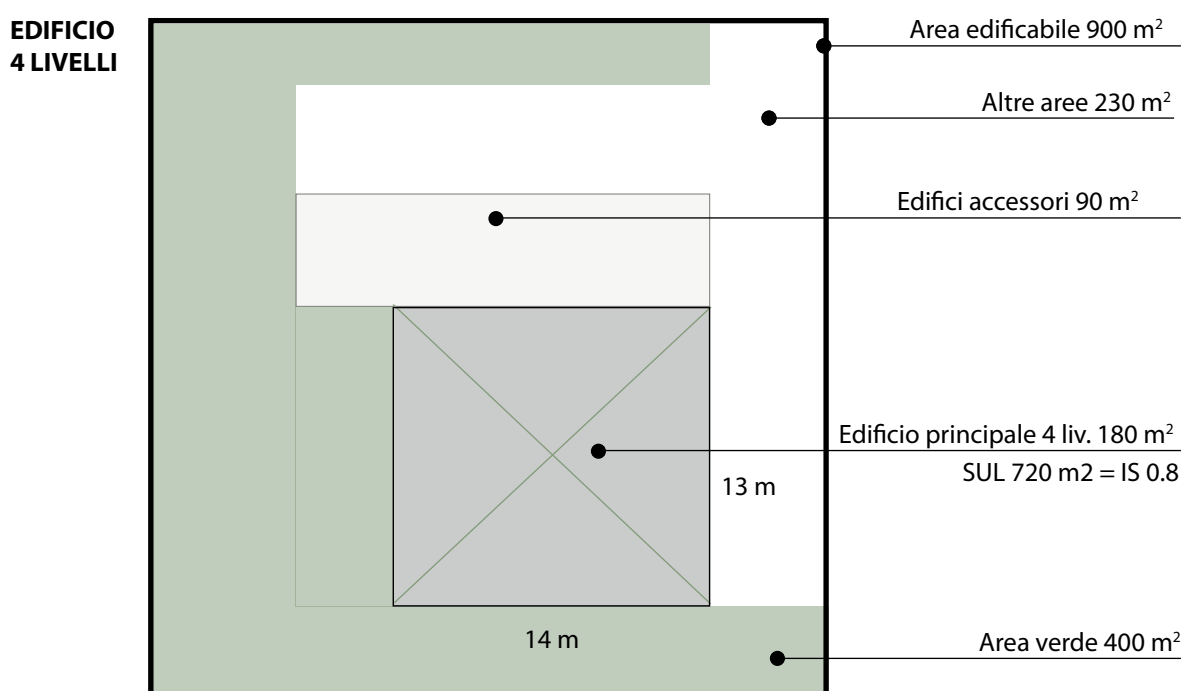
Figura 10 Approfondimento relativo ai parametri edificatori del comparto 2 – Zona R4

USO DEL SUOLO I.S. 0.8 variante PR

studio dei nuovi parametri edificatori



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.8 - su 3 livelli



Schema indicativo di verifica delle proporzioni impianto concettuale IS 0.8 - su 4 livelli

5.3.4 SINTESI DELL'ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI EDIFICATORI E DEGLI EFFETTI

Di seguito si riportano le modifiche ai parametri edificatori (vedere anche figura alla pagina seguente, in cui sono indicati solo i parametri principali) e gli indirizzi normativi che si intende apportare ai Comparti individuati e che vengono considerati in questa fase come pianificazione in atto e quindi come riferimento per la valutazione di eventuali domande di costruzione.

Le modifiche dei parametri edificatori apportate in questa sede giustificano la definizione di due nuove tipologie di zona residenziale:

- Comparto 1 → Zona intensiva per l'abitazione R3A
- Comparto 2 → Zona intensiva per l'abitazione R4A

I parametri delle zone residenziali in vigore con maggiore estensione sono riportati a titolo indicativo e di confronto:

ZONE PR IN VIGORE	sigla	IS	IO	h max (m)	h min (in formaz.)	area verde	dist. (m)
Area Pedemontana	R3P	0.3	40%	9 -11	-	30%	3
COMPARTO 1 – zona R3A		0.4	30%	9	-	50%	3
Zona estensiva	R3	0.5	40%	9	-	30%	3
Area di via Stramonte	R3S	0.8	40%	9	-	30%	3
COMPARTO 2 – zona R4A		0.8	40%	13	2/3 h max	40%	3
Zona intensiva	R4	1	50%	13	2/3 h max	25%	4
Zona mista commerciale-residenziale	ZM	1	50%	13	2/3 h max	25%	4
Zona di ristrutturazione	ZR	1	60%	13	2/3 h max	20%	4

IS: indice di sfruttamento massimo; IO indice di occupazione massimo; h max, h min: altezza massima/altezza minima espresse in metri; Area verde minima: percentuale area verde minima; dist: distanza minima da confine

L'adeguamento dei parametri edificatori proposto in questa sede ha i seguenti effetti principali:

- effetti quantitativi, di riduzione del dimensionamento delle zone edificabili (scheda R6 PD)
- effetti qualitativi, a favore della qualità e della vivibilità della zona residenziale.

Per comprendere l'entità di tali effetti, si è verificato ad esempio che:

- la riduzione del potenziale edificatorio è pari a ca. -53'000 m² di SUL
- l'aumento dell'area verde (rispetto a quanto previsto dal PR in vigore) è pari a ca. -88'000 m².

Si tratta di effetti distribuiti sul territorio, che consentiranno di lavorare sul costruito migliorandone la vivibilità e l'inserimento nel paesaggio e nell'ambiente, raggiungendo così gli obiettivi della presente variante di PR.

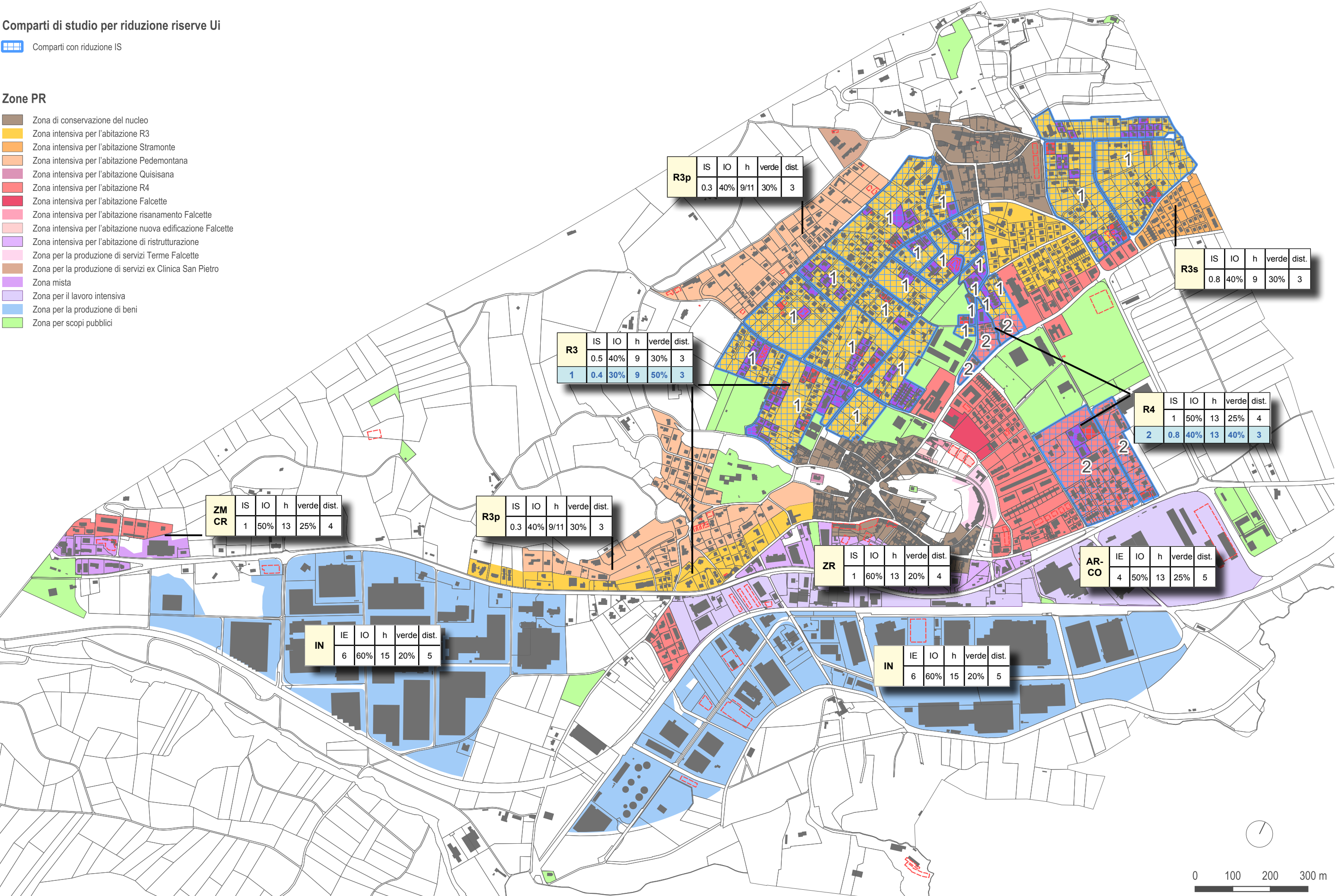
Figura 11 Sintesi indicativa dei principali parametri edificatori e dei Comparti individuati

Comparti di studio per riduzione riserve Ui

 Comparti con riduzione IS

Zone PR

- Zona di conservazione del nucleo
- Zona intensiva per l'abitazione R3
- Zona intensiva per l'abitazione Stramonte
- Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana
- Zona intensiva per l'abitazione Quisisana
- Zona intensiva per l'abitazione R4
- Zona intensiva per l'abitazione Falcette
- Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette
- Zona intensiva per l'abitazione nuova edificazione Falcette
- Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione
- Zona per la produzione di servizi Terme Falcette
- Zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro
- Zona mista
- Zona per il lavoro intensiva
- Zona per la produzione di beni
- Zona per scopi pubblici



6 ALTRE MISURE A FAVORE DELLA QUALITÀ - PIANI DI QUARTIERE (PQ)

6.1 PREMESSA

L'adeguamento complessivo dei parametri edificatori di zona costituisce la soluzione da perseguire per il territorio di Stabio, con possibili effetti positivi sia a livello quantitativo sia a livello qualitativo. Come detto nell'ambito della valutazione delle alternative (cap.5.2), altre misure di accompagnamento su comparti specifici possono ulteriormente rafforzare l'effetto sul territorio di tale soluzione. Per questo motivo, nell'ambito della presente procedura si integrano altre misure a favore della qualità, illustrate di seguito. In particolare, uno dei macro comparti individuati dalla presente variante di PR per l'adeguamento dei parametri edificatori è quello posto tra i due nuclei storici, che è oggetto dell'azione del PAC denominata "Riqualifica di aree". Per la descrizione e le motivazioni legate alla volontà di riqualificare e valorizzare tale comparto si rimanda integralmente a tale azione, riportata in Allegato1 del presente Rapporto.

Il PAC identifica in via prioritaria tre aree inedificate come comparti specifici ancora liberi che per estensione e ubicazione costituiscono le occasioni per implementare la rete degli spazi di valenza pubblica, la mobilità lenta e la connessione tra i due nuclei storici lungo l'asse di via Arca - via Campagnola. Già il PAC indica che su tali comparti risulta opportuno e adeguato lo strumento del Piano di quartiere, che si inserisce in modo coerente nella strategia di ridimensionamento del PR. Si tratta di:

- comparto Arca
- comparto Campagnola
- comparto Pozzetto

Nella figura a lato sono indicati i perimetri indicativi di questi tre comparti.

Nell'ambito della presente procedura si procede quindi a definire i vincoli di Piani di quartiere obbligatori per i comparti specifici sopra indicati, che consentono di implementare la rete degli spazi di valenza pubblica e la mobilità lenta e che si inseriscono in modo coerente nella strategia complessiva di ridimensionamento.

6.2 IL CONTESTO DELLA ZONA ESTENSIVA

La zona estensiva è caratterizzata da un tessuto urbano la cui struttura si compone essenzialmente dalla trama viaria esterna (principale) e quella definita dalla partizione interna in piccoli lotti (secondaria), generando una griglia regolare e uniforme con elementi costruiti in generale alti 2 piani. Questo tipo di urbanizzazione porta ad una edificazione diffusa e poco compatta, dove l'elemento pubblico è completamente assente o carente e non è percepito come uno spazio per l'uomo, ma prettamente pensato come spazio funzionale, viario.

Le NAPR in vigore per questa zona non prevedono disposizioni di carattere qualitativo riguardanti gli edifici (posizione, orientamento, volumetria, carattere architettonico) e gli spazi liberi (estensione, arredo, opere di cinta, ...).

L'applicazione del PR in vigore nei tre comparti specifici individuati non esclude la realizzazione di un insediamento che, sebbene conforme al diritto, potrebbe presentare le seguenti possibili problematiche:

- mancanza di identità dell'area in sé e per rapporto all'intera zona residenziale
- frammentazione degli spazi liberi
- frammentazione fisica e visiva dello spazio dovuta alle opere di cinta
- mancanza di allineamento tra gli edifici
- distribuzione casuale degli accessi e dei posteggi
- in particolare per il comparto Arca, addossamento dell'edificazione al nucleo

Si tratta di aspetti che entrerebbero in contrasto con il potenziale valore del luogo come tassello per una nuova qualità urbana.

Di qui si deduce la necessità di procedere allo sviluppo di una nuova proposta urbanistica per i tre comparti specifici individuati e quindi l'interesse pubblico della presente variante di PR. L'adeguamento dei parametri edificatori proposto in questa sede costituisce la base di questa nuova proposta urbanistica.

6.3 CONCETTO URBANISTICO GENERALE

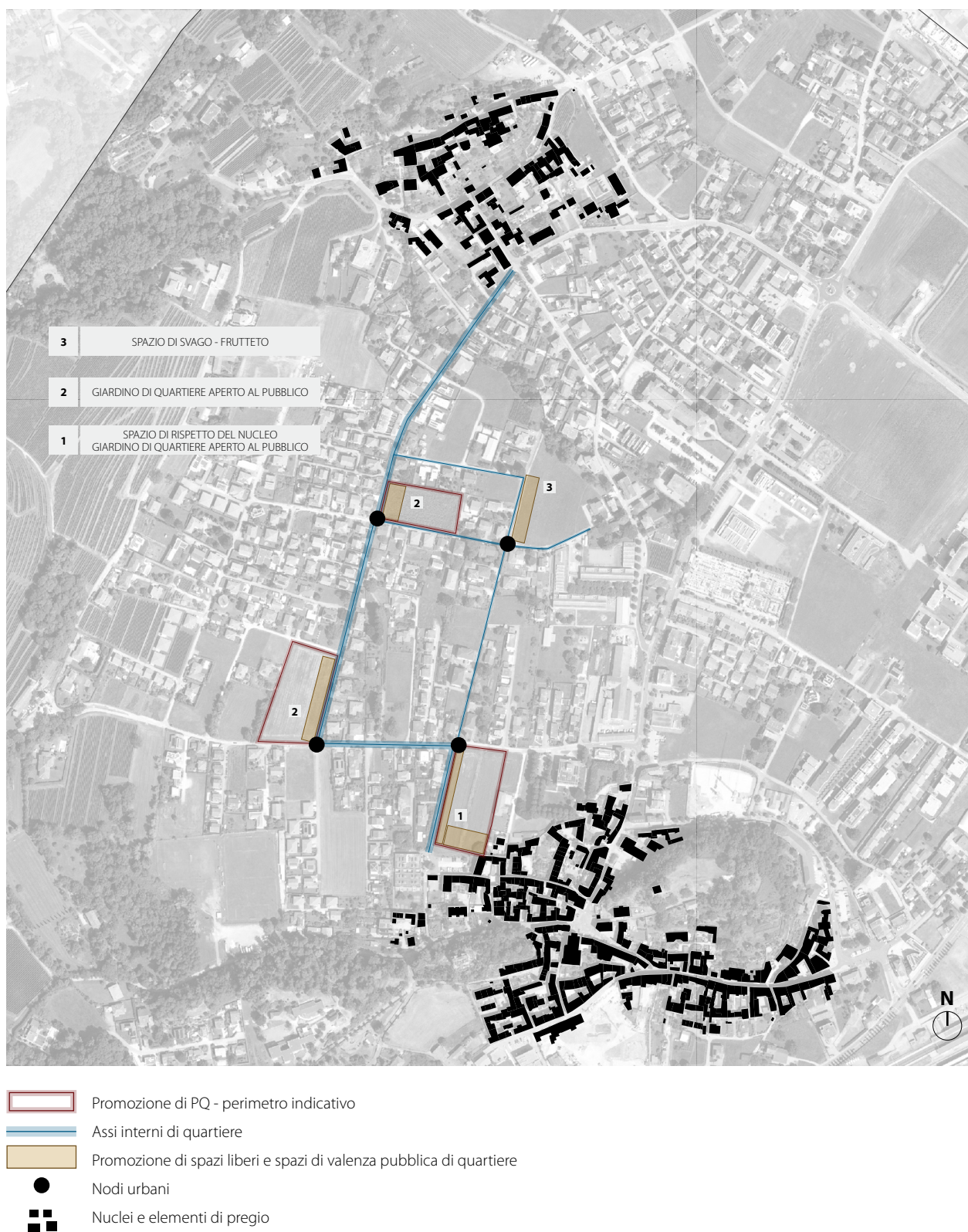
Il disegno d'insieme del concetto generale del PAC (vedere Figura 4) chiarisce la valenza urbanistica delle aree di studio ed insieme il concetto urbanistico che si vuole sviluppare con la presente variante di PR. Queste aree sono infatti 3 dei 4 nodi urbani riconoscibili all'interno della trama strutturale della zona residenziale di Stabio. Il quarto nodo è già stato attuato in prossimità del polo scolastico (scuole elementari) ed è costituito dallo spazio di valenza pubblico costituito dal Frutteto degli incontri, realizzato di recente. Da questo concetto urbanistico si evince anche l'importanza del rapporto paesaggistico fra questi nodi e l'intorno.

Dal profilo urbanistico, gli obiettivi perseguiti con la nuova pianificazione di queste aree sono quindi i seguenti:

- concretizzare il rapporto "a rete" (e non solo lineare) fra i due nuclei storici, attraverso la formazione di nodi ben riconoscibili e spazi stradali di qualità che accompagnano idealmente da nord a sud
- realizzare punti di riferimento a livello urbanistico che determinino l'identità ed il carattere della zona residenziale
- rispettare la qualità del luogo promuovendo una edificazione che costituisca un nuovo modello di sviluppo dal profilo urbanistico e architettonico, ripetibile in altri comparti residenziali
- contribuire a chiarire la gerarchia stradale, attraverso il potenziamento della qualità delle vie Campagnola /arca, insieme al progetto già in corso di moderazione del traffico su via Campagnola
- in particolare per il comparto Arca, garantire la riconoscibilità del nucleo, mantenendo nella misura massima possibile una fascia di protezione e di distacco ("cornice") dal nucleo stesso
- portare qualità al comparto, lasciando comunque un buon margine di libertà progettuale all'impostazione del quartiere da parte dei privati.
- promuovere la socialità e la qualità di vita, attraverso una offerta adeguata di spazi dalla valenza pubblica ed una maggiore qualità verso le strade pubbliche

La presente variante di PR è quindi finalizzata a definire per ognuna di queste aree un sistema coerente di regole per perseguire questi obiettivi e concretizzare la loro valenza urbanistica all'interno dello sviluppo futuro del comune.

Figura 12 Quartiere Campagna - ipotesi di evoluzione spazi di valenza pubblica e Piani di quartiere (visione PAC)



6.4 STRUMENTO DEL PIANO DI QUARTIERE

6.4.1 DEFINIZIONE E BASE LEGALE DEL PQ

Il piano di quartiere (PQ) è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore. La LST valorizza il PQ come strumento di una pianificazione qualitativa. Il PQ, il cui allestimento è di competenza dei privati, è regolato dagli artt. e segg. 54 LST e dagli artt. e segg. 76 RLST. Essi stabiliscono che il vincolo di PQ sia previsto dal PR, che ne deve fissare il perimetro nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi (altezze, distanze e indici). Tali requisiti dipendono dagli obiettivi e dai contenuti che il Comune vuole promuovere e ricercare mediante il piano di quartiere.

Con la presente variante di PR si procede quindi a inserire a PR i vincoli di PQ necessari, ovvero:

- il perimetro
- altri vincoli relativi ai piani settoriali (spazi liberi,...)
- i requisiti qualitativi generali
- i requisiti qualitativi particolari
- i parametri edilizi minimi e massimi (altezze, distanze e indici).

6.4.2 PIANI DI QUARTIERE A STABIO

Come risulta dal Masterplan 2017 e successivamente dal PAC, il Municipio ha deciso di istituire il vincolo di piano di quartiere obbligatorio in diversi punti del territorio comunale. Oltre a quelli previsti nell'ambito della presente variante di PR (Arca, Campagnola e Pozzetto), vi sono infatti il PQ Casa Borghese ed il PQ ex fabbrica Bally, oggetto di un'altra procedura pianificatoria in corso. Sul territorio comunale sono inoltre presenti altri quattro piani di quartiere che si basano su pianificazioni antecedenti ma che si pongono, in modi diversi, obiettivi di qualità in aggiunta ai parametri edificatori di zona.

La scelta di ricorrere allo strumento del Piano di quartiere è quindi coerente e motivata anche della strategia complessiva di sviluppo alla scala comunale.

6.5 PQ ARCA

6.5.1 INVENTARIO ISOS

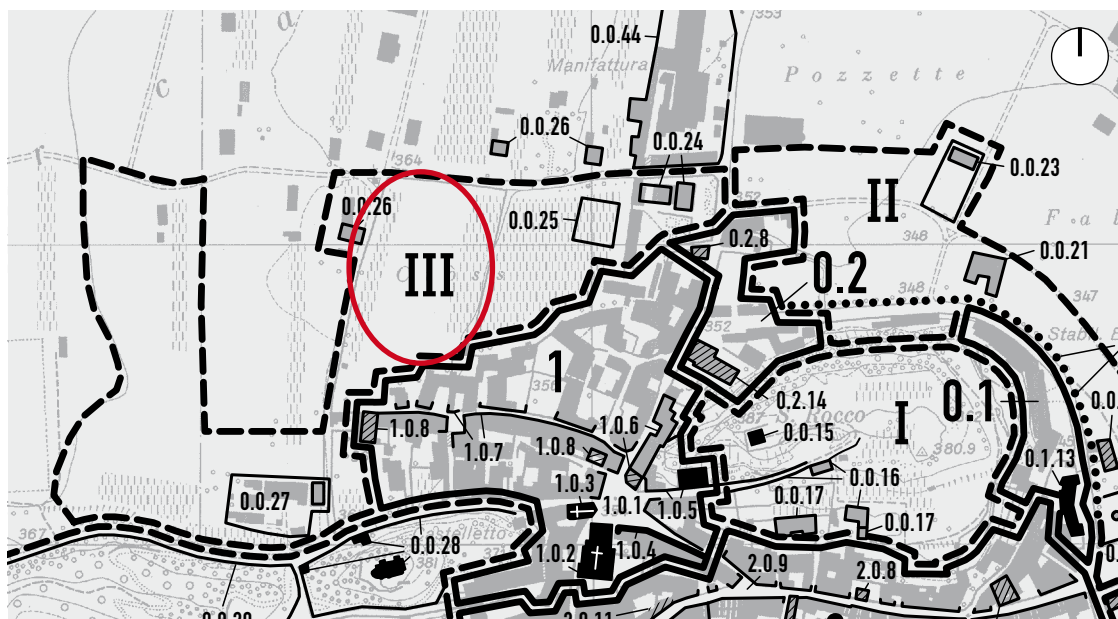
Il nucleo di Stabio è classificato dall'inventario ISOS come nucleo di importanza nazionale.

In particolare, l'area su via Arca, oggetto della presente variante di PR, è inserito nell'intorno circoscritto definito come "irrinunciabile cornice verde all'edificazione storica su quel lato" e presenta l'obiettivo massimo di salvaguardia (obiettivo di salvaguardia a). L'ISOS prevede in questo caso: divieto di edificazione; rigide norme architettoniche per edifici vincolati; norme dettagliate per interventi su vecchi edifici. Di conseguenza, e per raggiungere l'obiettivo di salvaguardia, l'ISOS indica i seguenti possibili provvedimenti:

- delimitare aree inedificabili e aree protette
- emanare norme specifiche di zona in rapporto con l'edificazione storica (ridurre l.s., l.o., numero di piani, introdurre coefficiente di superficie verde)
- introdurre obbligo di rigide prescrizioni architettoniche (PRP o PQ)
- proteggere alberi singoli, gruppi d'alberi o siepi.

Come risulta dalla giurisprudenza del tribunale federale (si veda in particolare la Sentenza Rüti), anche la pianificazione cantonale e comunale deve tenere in conto le indicazioni dell'ISOS di importanza nazionale. Lo sviluppo urbanistico dell'area in esame dovrà pertanto essere valutato anche per rapporto alle indicazioni ISOS sopra descritte, di carattere restrittivo, che dovranno essere considerate nella ponderazione degli interessi. Nel caso specifico, in coerenza con i provvedimenti paventati dall'ISOS, si è dapprima valutata anche l'ipotesi di dezonamento di questa area. Ipotesi poi scartata dato che si tratta di un'area tutto sommato non molto estesa, urbanizzata ed inclusa in un più ampio comparto già largamente edificato. Inoltre, con la presente procedura si porta avanti una strategia complessiva sulla zona residenziale, che lavora all'interno del costruito introducendo la riduzione dell'edificabilità e requisiti/misura di carattere qualitativo. Si è pertanto proceduto a studiare una soluzione urbanistica coerente con tale strategia, che tenesse in conto nella misura massima possibile il concetto principale promosso dall'ISOS, ovvero quello di mantenere una "cornice verde all'edificazione" del nucleo.

Figura 13 Comparto Arca – Inventario ISOS (scala 1:5'000)



6.5.2 SITUAZIONE ATTUALE

Questa area rappresenta un grande vuoto dal quale si percepisce il lato nord-ovest del nucleo di Stabio. L'area oggetto di studio si presenta infatti come uno spazio libero a prato, a meno di un edificio realizzato nella fascia est di tale spazio e che segue la recente suddivisione fondiaria (mapp. 2857).

Tale area confina a nord con la via Montalbano, che presenta già oggi un carattere più urbano. Sebbene priva di un vero fronte costruito compatto, su di essa si attestano edifici di dimensioni importanti quali in particolare la casa anziani e il Municipio. Questa strada è classificata dal PR in vigore come strada di raccolta. A ovest l'area confina con la via Arca, strada principale di accesso al nucleo da nord e punto di "arrivo" della trama strutturale che idealmente parte dal nucleo di San Pietro. A sud l'area è in continuità con il nucleo storico; il rapporto con esso è mediato in parte dal posteggio pubblico. Interessanti alberature arredano tale posteggio oltre che il fronte della scuola per l'infanzia prospiciente.

La situazione fondiaria oggi è frammentata in diversi mappali. Tale situazione fondiaria potrebbe portare alla banalizzazione del tessuto costruito e ad avvicinare eccessivamente l'edificazione al nucleo. Il distacco dal nucleo si ridurrebbe alla fascia di 20 m già prevista dal PR in vigore, priva di un disegno urbanistico.

I due fondi a ridosso del nucleo (mapp. 2019 e 2387) sono già oggi sostanzialmente inedificabili per la presenza del vincolo di fascia di rispetto del nucleo. Tale fascia, che costituisce uno spazio libero, è tuttavia computabile negli indici edificatori.

Considerato il contesto in prossimità del nucleo di Stabio, in questa sede, si è voluto provare a capire il tipo di insediamento che potrebbe sorgere sull'area applicando i vincoli del PR in vigore. In base a questo esercizio, rappresentato a titolo di esempio in Figura 16, risultano confermate le possibili problematiche determinate dal PR in vigore, illustrate al cap. 6.2.

Figura 14 Comparto Arca - Stato di fatto



Figura 15 Comparto Arca – Situazione fondiaria e proprietà - ogni colore indica una proprietà (scala 1:1'500)

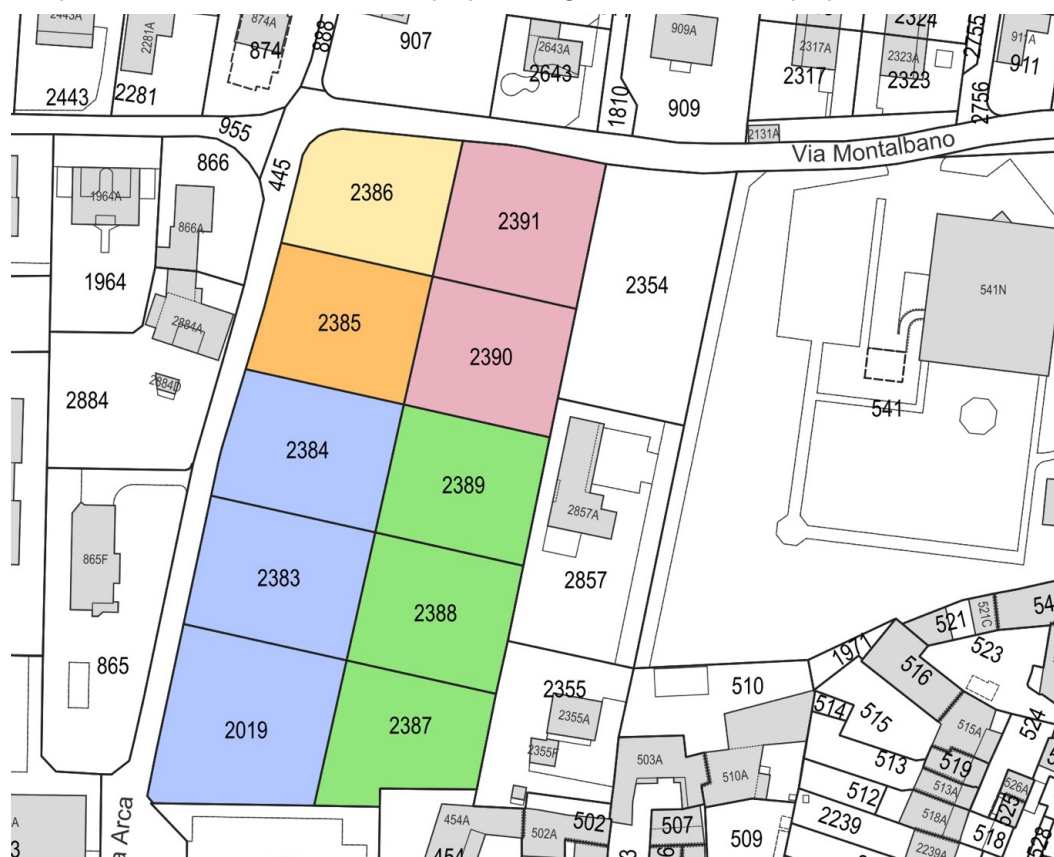
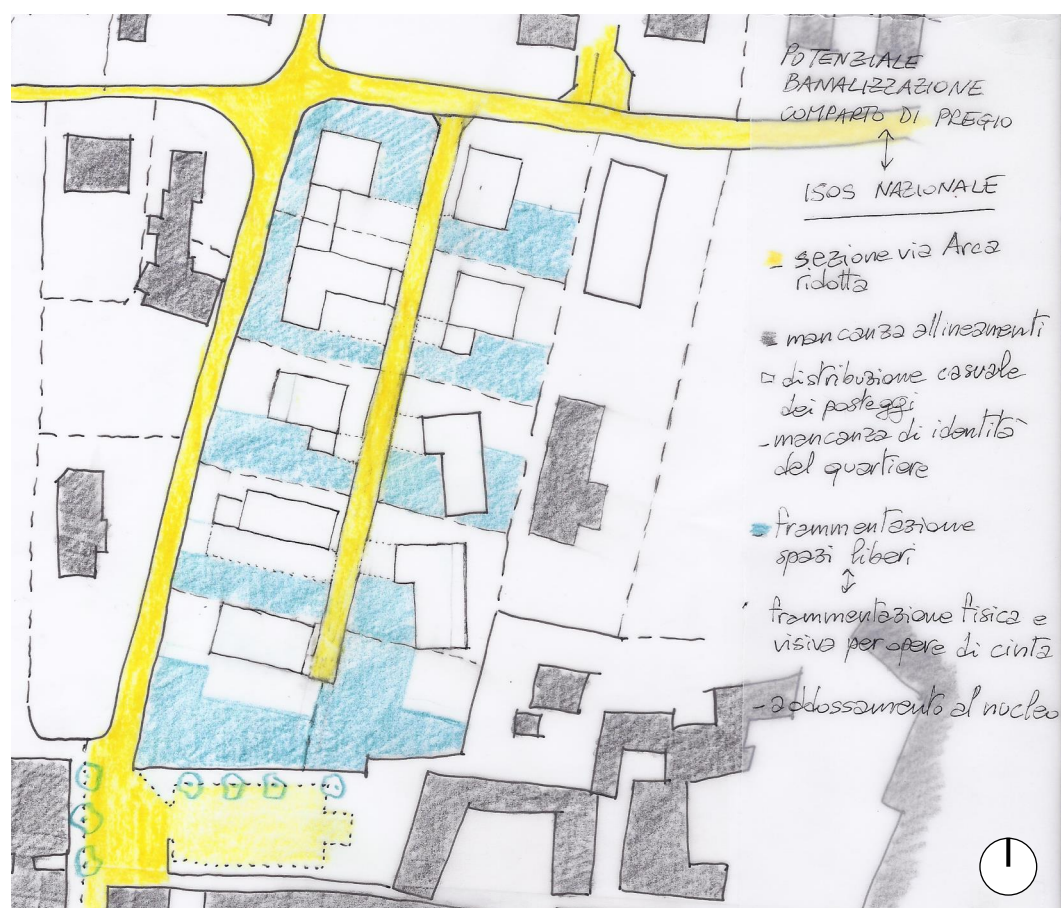


Figura 16 Comparto Arca – Problematiche del PR in vigore – Esempio di carattere indicativo (scala 1:1'500)



6.5.3 CONCETTO URBANISTICO

Il PAC inserisce questa area all'interno del tema della riqualifica di aree e del tema della riconoscibilità del nucleo di Stabio. Ciò significa che è importante mantenere libera principalmente la parte sud del mappale, già oggi in parte vincolata come fascia di rispetto del nucleo. Tale parte consente infatti di conservare il distacco e la riconoscibilità del nucleo stesso.

Con la nuova proposta urbanistica si intende:

- potenziare e dare un ordine ai fronti verso via Montalbano, già più urbano, e via Arca
- implementare lo spazio libero già previsto dal PR in vigore, che viene aumentato nelle dimensioni. Lo spazio pubblico di via Arca e lo spazio libero privato idealmente si fondono creando il distacco dal nucleo e consentendone la riconoscibilità/visibilità
- a supporto della riqualifica di via Arca, prevedere una alberatura a lato della strada
- dare alla via Arca la qualità di accesso al nucleo, con interventi di arredo urbano ed eventualmente di moderazione del traffico consoni al contesto
- sviluppare un percorso pedonale lungo la via Arca per promuovere la mobilità lenta
- promuovere la qualità costruttiva a livello normativo (volumi compatti, ...), anche attraverso la definizione di criteri di valutazione dei singoli progetti
- per quanto riguarda gli accessi carrabili, mantenere l'attuale impostazione delle urbanizzazioni già realizzate nell'asse centrale dell'area consentendo un accesso centrale
- realizzare spazi liberi anche privati di qualità, rendendoli il più possibile unitari e liberi da veicoli; in questo senso si propone di realizzare i posteggi interrati.

Si tratta da una parte di tenere in conto l'ISOS che prescrive il mantenimento dello spazio libero, dall'altra parte di confrontarsi con le possibilità edificatorie concesse dal PR in vigore nell'ambito della strategia complessiva individuata dal PAC.

Figura 17 Comparto Arca – Concetto urbanistico di carattere indicativo (scala 1:1'000)



6.5.4 PROPOSTA PIANIFICATORIA

Come detto, lo strumento scelto per regolamentare l'area in esame è quello del PQ.

La zona base è costituita dalla nuova Zona intensiva per l'abitazione R3A definita in questa procedura:

- Destinazione d'uso
 - La zona intensiva per l'abitazione R3A è destinata in primo luogo all'abitazione.
 - Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
- Parametri edificatori - ripresi di seguito
- Possibilità di costruzione in contiguità
- GdS II

Inoltre, in base alle valutazioni effettuate al capitolo precedente, il PQ sul comparto Arca dovrà rispettare i requisiti illustrati di seguito. In particolare, si procede a definire:

- **Perimetro**

In base all'analisi svolta, risulta che il comparto incluso tra le vie Arca/Montalbano, il nucleo e la casa Anziani è in realtà suddiviso in due principali superfici, ovvero:

- La superficie a ovest (mapp. 2019-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391)

La superficie a ovest presenta una forma regolare (pressoché rettangolare) che si estende tra le vie Arca e Montalbano e rispettivamente il nucleo; si tratta di un'area omogenea per forma e morfologia del terreno, nonché per struttura fondiaria. Sebbene frammentata in 10 fondi, essa presenta solo 5 proprietari; come illustrato in Figura 15, ciò rende possibile delle sinergie per l'edificazione ed in particolare la concentrazione verso nord degli edifici che potranno sorgere sui mappali 2019-2383-2384 a ovest e 2387-2388-2389 a est. Inoltre, è già presente l'impianto di urbanizzazione dell'area in corrispondenza del suo asse centrale, che potrà costituire l'unico accesso in comune. Infine, la possibilità di realizzare un intervento unitario su questi fondi costituisce la premessa per garantire opere coerenti sul fronte continuo verso le strade.

- La superficie a est (mapp. 2857 e 2354)

La superficie a est è a sua volta formata dal mappale 2857, edificato di recente, e dal mappale 2354. Quest'ultimo costituisce un sedime residuo tra la Casa anziani da una parte e la superficie omogenea sopra descritta; tale sedime non è a contatto con il nucleo storico e presenta piuttosto una relazione urbanistica con il mapp. 2857. Tale fascia non presenta sinergie con la restante parte del comparto né dal profilo dell'edificazione, che è già in parte avvenuta, né dal profilo dell'accessibilità. È infatti già oggi servita da una strada privata indipendente che dalla via Montalbano attraversa il mapp. 2354 per arrivare all'abitazione al mapp. 2857. La forma stessa di tale fascia e dei due fondi che la compongono, disposti in linea sulla direttrice nord-sud, limitano le possibilità di giungere ad un'impostazione urbanistica che si discosti da quella già presente al mapp. 2857. Data la presenza di un edificio già esistente dotato di accesso e posteggi, pure sproporzionata risulterebbe l'imposizione di tali opere in comune con altri fondi.

Si decide pertanto di definire il perimetro del PQ in corrispondenza della superficie a ovest, laddove questo tipo di vincolo è motivato e giustificato dal profilo della proporzionalità dalla realizzazione di opere comuni e di un impianto urbanistico unitario e coerente.

- **Requisiti qualitativi**

- Fascia alberata no. 1 lungo la via Arca e percorsi pedonali

In coerenza con la strategia del PAC di realizzare un sistema a rete di spazi di valenza pubblica e di valorizzare l'asse via Arca-via Campagnola, si prevede uno spazio di valenza pubblica lungo la via Arca. Tale spazio si concretizza in una fascia alberata che rafforzi la qualità di questo asse in prossimità del nucleo storico. Tale fascia dovrà essere aperta al pubblico e attraversata su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti, in modo da promuovere la mobilità lenta. L'apertura al pubblico potrà essere regolata in sede separata, ad esempio attraverso un diritto d'uso pubblico pedonale (servitù) che preveda la possibilità per i pedoni di transitare e sostare all'interno di questo spazio. Per garantire l'accesso a tale fascia di valenza pubblica (giardino di quartiere aperto al pubblico), sono vietate le opere di cinta a confine con le strade di servizio e di raccolta.

Per gli altri percorsi pedonali interni all'insediamento non si definisce sul piano di PR né una forma né una posizione. Essi potranno essere posizionati e modulati in base all'impostazione progettuale del PQ,

- Fascia alberata lungo la via Montalbano

Si ritiene pure di valore urbanistico dare qualità e continuità al collegamento tra il nucleo, la scuola dell'infanzia e rispettivamente le altre infrastrutture di interesse pubblico (il Municipio, la casa Anziani). Pertanto, si prevede la continuazione della fascia alberata anche lungo la via Montalbano. In questo caso, non vi sarà l'obbligo di aprire al pubblico tale fascia alberata. Infatti, a favore della mobilità lenta si prevede l'allargamento della sezione stradale di via Montalbano per la formazione di un marciapiede continuo, che oggi non è presente (vedere anche cap. 6.5.5)

➔ *Al fine di garantire la coerenza e la continuità della fascia alberata verso la via Montalbano, questa fascia viene prolungata anche sul mappale 2354. Si tratta di un vincolo applicabile indipendentemente dal PQ, dal momento che l'alberatura al mapp. 2354 potrà essere realizzata su questo mappale senza ulteriori implicazioni con i mappali inclusi nel PQ.*

- Zona degli spazi liberi sovrapposta

Per dare continuità alla fruizione pubblica tra la via Arca ed il nucleo, rispettivamente per favorire la visibilità di quest'ultimo, dovrà essere aperto al pubblico anche lo spazio libero a ridosso del nucleo (giardino di quartiere aperto al pubblico). Tale spazio, che viene vincolato a PR come zona degli spazi liberi sovrapposta, viene ampliato rispetto a quanto previsto dal PR in vigore e l'apertura al pubblico costituirà una misura concreta a favore della collettività. La continuità dei percorsi pedonali tra infrastrutture pubbliche viene invece garantita, come detto, lungo la via Arca e la via Montalbano.

- Disposizione degli edifici e linea di costruzione

Gli edifici devono essere realizzati lungo le due linee di costruzione istituite dal piano. Il fronte ovest verso via Arca ed il fronte nord verso via Montalbano devono essere ben definiti e segnare gli allineamenti verso le strade; questi fronti devono contribuire a disegnare le fasce di spazi liberi a contatto con le strade. Questi due allineamenti, ortogonali fra loro, seguono una logica di ordine interno all'insediamento, indipendente dall'andamento irregolare delle strade.

Verso la zona degli spazi liberi si rinuncia a fissare un'ulteriore linea di arretramento o una distanza e l'edificazione potrà anche arrivare a contatto con tale zona per scopi pubblici; tale vincolo non sarebbe giustificato e limiterebbe in modo eccessivo la libertà progettuale.

→ *Al fine di garantire la coerenza e la continuità del fronte edificato verso la via Montalbano, la linea di costruzione viene prolungata anche sul mappale 2354. Si tratta di un vincolo applicabile indipendentemente dal PQ, dal momento che la singola edificazione al mapp. 2354 potrà attestarsi su questa linea senza ulteriori implicazioni con i mappali inclusi nel PQ.*

- Accesso veicolare

L'accesso veicolare deve essere pensato in modo unitario e concentrato unicamente al centro dell'insediamento, dove già sono state realizzate le opere di urbanizzazione. Ciò consente di limitare l'impatto del traffico veicolare, contribuendo all'ordine complessivo dell'insediamento.

• **Parametri edilizi minimi e massimi**

I parametri edilizi di base sono quelli della zona R3A. La LST richiede di definire per i PQ pure i requisiti minimi, per cui si procede come segue:

- Indice di sfruttamento minimo 0 ; massimo 0.4

L'i.s. massimo è quello della Zona R3A. Esso si applica sulla superficie complessiva dei mappali, comprese le superfici delle fasce alberate e della zona degli spazi liberi, che resteranno di proprietà privata anche laddove aperte al pubblico. La presente proposta pianificatoria si basa inoltre sul presupposto che sarà possibile realizzare le SUL ammesse per i mappali più a sud (2019, 2387) sui sedimi più a nord della stessa proprietà. Su tali mappali infatti la SUL non è realizzabile, per la presenza del vincolo di zona degli spazi liberi che impedisce l'edificazione.

L'i.s. minimo viene fissato pari a 0 in quanto non si vedono gli estremi per imporre un'edificabilità minima del comparto specifico. Sebbene l'edificazione resti un'opzione possibile ai sensi di quanto fissato dal PQ, il mantenimento dell'area come spazio libero non è in contrasto con il carattere del luogo. La zona residenziale è infatti a bassa densità e non si è in presenza di concentrazioni di funzioni e servizi o di un fronte edificato tali da richiedere la completazione del tessuto costruito. L'altezza minima fissata (2 livelli) consentirà di promuovere l'uso razionale del suolo in caso di edificazione.

- Indice di occupazione minimo 0% ; massimo 30%

L'i.o. è quello della Zona R3A. L'i.o. minimo viene fissato pari a 0 per gli stessi motivi per cui non si è ritenuto di fissare un'edificabilità (i.s.) minimo. Il mantenimento dell'area come spazio libero è compatibile con il carattere del luogo.

- Altezza minima 6.00 m alla gronda ; massima 9.00 ml alla gronda

L'altezza massima è quella della Zona R3A. L'altezza minima è fissata a 6 m (2 livelli), in modo da evitare costruzioni eccessivamente basse che non consentirebbero di determinare una immagine unitaria dell'insediamento e porterebbero ad incentivare un uso del suolo estensivo e poco razionale.

- Distanza da confine minima 3.00 ml ; massima: illimitata

La distanza minima è quella della Zona R3A. La distanza massima non risulta funzionale a priori ad ottenere una maggiore qualità; si ritiene pertanto che sarà il progetto a definire la distanza tra gli edifici, in funziona degli altri parametri qualitativi del PQ. Di fatto, tali distanze si applicano solo

verso l'interno dell'insediamento e verso la fascia est della zona residenziale. Sui restanti lati esterni fanno stato le linee di costruzione e rispettivamente il limite della zona degli spazi liberi.

- Area verde minima 50%

L'area verde è quella della Zona R3A. I vincoli di fasce alberate e di zona degli spazi liberi fissati per il PQ porteranno verosimilmente la concentrazione di una parte dell'area verde in corrispondenza di tali ubicazioni.

- **Realizzazione a tappe**

in caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione degli spazi aperti al pubblico (giardino di quartiere). Infatti, il PQ non può prescindere dalla sistemazione degli spazi liberi, in particolare quelli aperti al pubblico. È il presupposto perché il PQ stesso presenti il necessario interesse pubblico; occorre dunque realizzarli in prima tappa.

6.5.5 ALLARGAMENTO DI VIA MONTALBANO

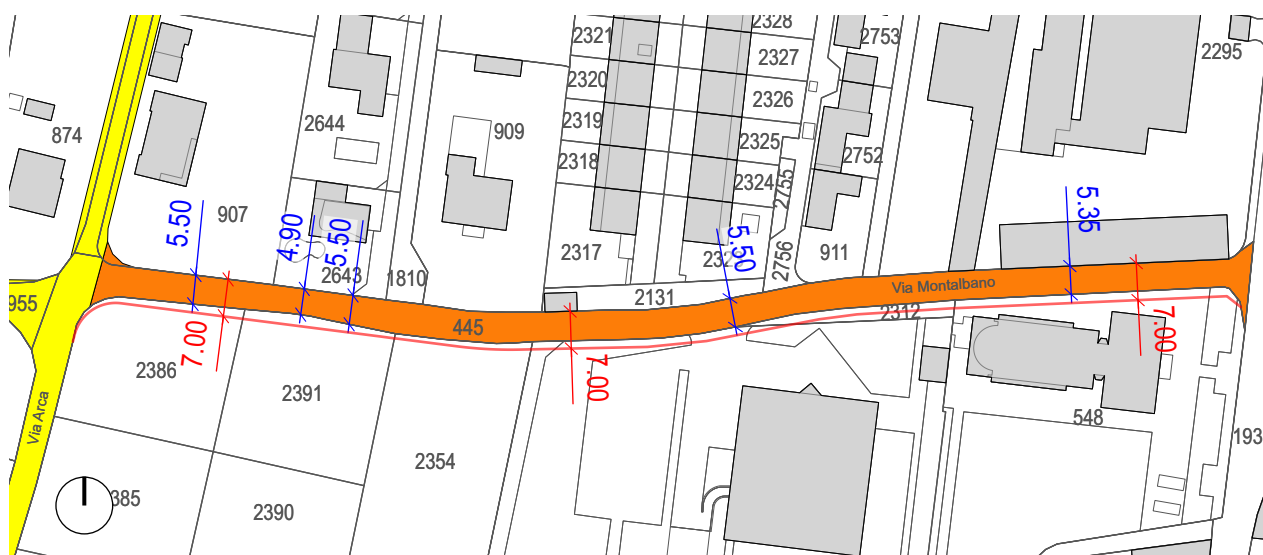
Quale misura complementare al PQ Arca, si prevede l'allargamento a 7 m della via Montalbano per garantire la continuità del marciapiede, che si giustifica per la funzione di strada di raccolta.

Ciò consente di promuovere la mobilità lenta, dal momento che:

- ad oggi il marciapiede di fronte al Municipio, sulla via Montalbano, si interrompe in corrispondenza della casa Anziani senza garantire la continuità su quel lato
- sul lato opposto la continuità pedonale è attualmente garantita da una fascia definita con segnaletica a terra
- la via Montalbano presenta attualmente una sezione discontinua, compresa tra 5.50 m e 4.90 m.

Il Municipio intende cogliere l'occasione della presente procedura per migliorare la fruibilità di tutto il tratto della via Montalbano che dal Municipio arriva fino all'incrocio tra tale via e la via Arca. Ove possibile, l'allargamento è infatti ricavato all'interno del comparto oggetto del nuovo PQ. In questo modo si accoglie anche la richiesta espressa da alcuni privati nell'ambito dell'informazione pubblica della variante di PR "Comparto Arca", ora confluita nella presente procedura.

Figura 18 Situazione attuale e allargamento strada di raccolta - via Montalbano



6.6 PQ CAMPAGNOLA

6.6.1 SITUAZIONE ATTUALE

Questa area rappresenta un grande vuoto all'interno della zona residenziale estensiva.

L'area oggetto di studio si presenta infatti come uno spazio libero a prato, suddiviso in soli due mappali della stessa proprietà. Tale area confina a nord e a ovest con la zona estensiva; in particolare, a nord vi è un accesso carrabile privato già esistente (mapp. 1856) che serve alcune abitazioni circostanti. A est e a sud confina con le strade pubbliche, rispettivamente con la via Campagnola e la via Montalbano. All'incrocio fra la via Campagnola e la via Montalbano, a sud-est del comparto, vi è una interessante visuale verso il Castello sul promontorio.

La situazione fondiaria è costituita da due mappali, della stessa proprietà, di cui uno (mapp. 846) di dimensioni importanti. Si tratta in questo senso di una situazione favorevole a trovare oggi una soluzione urbanistica unitaria e che abbia un influsso per l'intera zona residenziale.

Figura 19 Comparto Campagnola - Stato di fatto



6.6.2 CONCETTO URBANISTICO

Il PAC inserisce questa area all'interno del tema della riqualifica di aree.

Ciò significa che è importante vedere i terreni ancora liberi, come quello in esame, come una occasione per qualificare il comparto e dare un'anima al quartiere.

Con la nuova proposta urbanistica si propone quindi di:

- dare qualità alla via Campagnola, in sinergia con il progetto in corso per la riqualifica di questa strada; ciò permette di dare una risposta di qualità lungo un asse maggiormente trafficato rispetto alla parallela via Arca (già oggi invece usata in modo promiscuo da pedoni e auto in modo più sicuro)
- creare uno slargo come punto di riferimento della trama strutturale all'incrocio fra la via Campagnola e la via Montalbano, definendo uno spazio di valenza pubblica che prosegue poi nel nuovo "parco lineare" previsto fra il nuovo insediamento e la via Campagnola
- promuovere la qualità costruttiva a livello normativo (volumi compatti,...) anche attraverso la definizione di criteri di valutazione del progetto di PQ
- per quanto riguarda gli accessi carrabili, definire il numero e l'ubicazione, evitando che la loro formazione limiti la continuità degli spazi liberi
- realizzare spazi liberi anche privati di qualità, rendendoli il più possibile unitari e liberi da veicoli; in questo senso si propone di realizzare i posteggi interrati
- definire a lato della via Campagnola una fascia di spazi liberi di valenza pubblica in modo da costituire un "giardino di quartiere" in cui il pedone può trovare la propria dimensione ed il proprio spazio. Il percorso pedonale previsto dal progetto in corso su via Campagnola, può costituire uno spazio funzionale per il pedone, ma si tratta di uno spazio direttamente legato alla strada che non risulta continuo sul lato del PQ Campagnola. Il nuovo giardino di quartiere è invece continuo sull'intera lunghezza del PQ e costituisce uno spazio esclusivo del pedone, staccato dalla strada. Non solo spazio di passaggio, ma anche luogo di sosta e di socializzazione.

Si tratta di confrontarsi con le possibilità edificatorie concesse dal PR in vigore e proporre una soluzione urbanistica capace di coniugare l'edificabilità e la necessità di riqualificare questa area secondo la strategia individuata dal PAC.

Figura 20 Comparto Campagnola – Concetto urbanistico di carattere indicativo (scala 1:1'000)



6.6.3 PROPOSTA PIANIFICATORIA

Come detto, lo strumento scelto per regolamentare il comparto specifico in esame è quello del PQ.

La zona base è costituita dalla nuova Zona intensiva per l'abitazione R3A definita in questa procedura:

- Destinazione d'uso
 - La zona intensiva per l'abitazione R3A è destinata in primo luogo all'abitazione.
 - Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
- Parametri edificatori - ripresi di seguito
- Possibilità di costruzione in contiguità
- GdS II

Inoltre, in base alle valutazioni effettuate al capitolo precedente, il PQ sul comparto Campagnola dovrà rispettare i requisiti illustrati di seguito. In particolare, si procede a definire:

- **Perimetro**

In base all'analisi svolta, risulta che il comparto incluso tra le vie Campagnola/Montalbano ed il tessuto già edificato a nord e a ovest risulta omogeneo e risulta idoneo all'istituzione del vincolo di PQ. Anche la situazione fondiaria, sostanzialmente unitaria, risulta favorevole e costituisce la premessa per raggiungere gli obiettivi perseguiti. L'ubicazione allo snodo tra le due vie è funzionale alla formazione di uno dei nodi della maglia urbana identificata dal PAC, lungo l'asse principale di collegamento tra i due nuclei. Altri fondi posti in ubicazione più interna rispetto alle strade o non adiacenti alla via Campagnola non consentirebbero di raggiungere in modo altrettanto adeguato lo scopo di segnare un punto riconoscibile.

Si decide pertanto di definire il perimetro del PQ in corrispondenza dell'area costituita dai mappali 846 e 1922, laddove questo tipo di vincolo è motivato e giustificato dal profilo della proporzionalità dalla strategia identificata dal PAC.

- **Requisiti qualitativi**

- Zona degli spazi liberi sovrapposta e percorsi pedonali

La strategia del PAC prevede la riqualifica della zona residenziale, rendendo evidente la centralità dell'asse via Arca – via Campagnola come collegamento tra i due nuclei e concretizzando questo nodo della maglia urbana. Per attuare tale strategia, si prevede uno spazio libero che si sviluppi in modo lineare a contatto con la via Campagnola. Tale spazio, che viene vincolato a PR come zona degli spazi liberi sovrapposta, dovrà essere aperto al pubblico (giardino di quartiere aperto al pubblico) in modo da costituire una misura concreta a favore della collettività. Esso dovrà inoltre attraversato su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti, in modo da promuovere la mobilità lenta. L'apertura al pubblico potrà essere regolata in sede separata, ad esempio attraverso un diritto d'uso pubblico pedonale (servitù) che preveda la possibilità per i pedoni di transitare e sostare all'interno di questo spazio. Per garantire l'accesso a tale spazio di valenza pubblica, sono vietate le opere di cinta a confine con le strade di servizio.

Per gli altri percorsi pedonali interni all'insediamento non si definisce sul piano di PR né una forma né una posizione. Essi potranno essere posizionati e modulati in base all'impostazione progettuale scelta dai privati.

- Accesso veicolare

Gli accessi carrabili non potranno avvenire in corrispondenza della zona degli spazi liberi definita lungo la via Campagnola, in modo da non interromperne la continuità. Esistono infatti due alternative maggiormente adeguate, ovvero: l'accesso privato a nord già esistente (mappale 1856, coattiva appartenente in parte agli stessi proprietari dei sedimi interessati dal presente PQ); l'accesso dalla via Montalbano a sud. Trattandosi di un insediamento di notevoli dimensioni, si ritiene opportuno permettere (non obbligare) la formazione di due accessi; un numero superiore determinerebbe l'eccessivo impatto del sistema veicolare sull'impostazione urbanistica del comparto.

- Disposizione degli edifici

La disposizione degli edifici deve consentire di dare una risposta ad est al fronte verso la via Campagnola e a sud al fronte verso la via Montalbano. Si tratta infatti dei fronti "pubblici" del PQ, che contribuiscono all'immagine e quindi alla qualità complessiva della zona residenziale nel suo complesso. Nell'ambito del presente PQ non si ritiene necessario fissare a priori uno o più allineamenti obbligatori. Le risposte urbanistiche al rapporto con la via Campagnola e rispettivamente alla via Montalbano possono essere diverse. Ciò che conta è che questa risposta sia presente e si concretizzi attraverso un disegno ordinato dei fronti, la formazione degli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi liberi, ecc. Allo stesso modo, la scelta progettuale può essere quella di realizzare volumi di dimensioni diverse, ad esempio ordinati secondo un concetto lineare o a corte. Si ritengono possibili diversi principi urbanistici, purché il progetto li persegua in modo chiaro e di qualità.

L'edificazione potrà anche arrivare a contatto con la zona degli spazi liberi; un ulteriore arretramento non sarebbe giustificato e limiterebbe in modo eccessivo la libertà progettuale.

• **Parametri edilizi minimi e massimi**

I parametri edilizi di base sono quelli della zona R3A. La LST richiede di definire per i PQ pure i requisiti minimi, per cui si procede come segue:

- Indice di sfruttamento minimo 0 ; massimo 0.4

L'i.s. massimo è quello della Zona R3A. Esso si applica sulla superficie complessiva dei mappali, comprese le superfici della zona degli spazi liberi, che resteranno di proprietà privata anche se aperte al pubblico.

L'i.s. minimo viene fissato pari a 0 in quanto non si vedono gli estremi per imporre un'edificabilità minima del comparto. Sebbene l'edificazione resti un'opzione possibile ai sensi di quanto fissato dal PQ, il mantenimento dell'area come spazio libero non è in contrasto con il carattere del luogo. La zona residenziale è infatti a bassa densità e non si è in presenza di concentrazioni di funzioni e servizi o di un fronte edificato tali da richiedere la completazione del tessuto costruito. L'altezza minima fissata (2 livelli) consentirà di promuovere l'uso razionale del suolo in caso di edificazione.

- Indice di occupazione minimo 0% ; massimo 30%

L'i.o. è quello della Zona R3A. L'i.o. minimo viene fissato pari a 0 per gli stessi motivi per cui non si è ritenuto di fissare un'edificabilità (i.s.) minimo. Il mantenimento dell'area come spazio libero è compatibile con il carattere del luogo.

- Altezza minima 6.00 m alla gronda ; massima 9.00 ml alla gronda

L'altezza massima è quella della Zona R3A. L'altezza minima è fissata a 6 m (2 livelli), in modo da evitare costruzioni eccessivamente basse che non consentirebbero di determinare una immagine unitaria dell'insediamento e porterebbero ad incentivare un uso del suolo estensivo e poco razionale.

- Distanza da confine minima 3.00 ml ; massima: illimitata

La distanza minima è quella della Zona R3A. La distanza massima non risulta funzionale a priori ad ottenere una maggiore qualità; si ritiene pertanto che sarà il progetto a definire la distanza tra gli edifici, in funziona degli altri parametri qualitativi del PQ. Di fatto, tali distanze si applicano solo verso l'interno dell'insediamento e i lati nord e ovest. Sui restanti lati fanno stato le linee di arretramento e rispettivamente il limite della zona degli spazi liberi.

- Area verde minima 50%

L'area verde è quella della Zona R3A. Il vincolo di zona degli spazi liberi fissati per il PQ porterà verosimilmente la concentrazione di una parte dell'area verde in corrispondenza di tale ubicazione.

- **Realizzazione a tappe**

In caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione della zona degli spazi liberi aperta al pubblico (giardino di quartiere). Infatti, il PQ non può prescindere dalla sistemazione degli spazi liberi, in particolare quelli aperti al pubblico. È il presupposto perché il PQ stesso presenti il necessario interesse pubblico; occorre dunque realizzarli in prima tappa.

6.7 PQ POZZETTO

6.7.1 SITUAZIONE ATTUALE

Questa area rappresenta un grande vuoto all'interno della zona residenziale estensiva.

L'area oggetto di studio si presenta infatti come uno spazio libero a prato; dal profilo fondiario si tratta di un unico mappale (mapp. 884). Tale area confina a nord e a est direttamente con la zona estensiva; sul lato ovest e sul lato sud è separata dalla restante zona estensiva dalle strade pubbliche, rispettivamente via Campagnola e via Pozzetto. All'incrocio fra queste due vie, a sud-ovest del comparto, vi è una interessante apertura visiva verso le montagne a nord. Si tratta anche di un nodo importante fra la via Campagnola, asse viario teso fra i due nuclei di Stabio, e la via Pozzetto, che conduce alle scuole.

La situazione fondiaria come detto è costituita da un solo mappale di dimensioni importanti. Si tratta in questo senso di una situazione favorevole a trovare oggi una soluzione urbanistica unitaria e che abbia un influsso per l'intera zona residenziale.

Figura 21 Comparto Pozzetto - Stato di fatto



6.7.2 CONCETTO URBANISTICO

Il PAC inserisce questa area all'interno del tema della riqualifica di aree.

Ciò significa che è importante vedere i terreni ancora liberi, come quello in esame, come una occasione per qualificare il comparto e dare un'anima al quartiere.

Con la nuova proposta urbanistica si propone quindi di:

- dare qualità alla via Campagnola, in sinergia con il progetto in corso per la riqualifica di questa strada; ciò permette di dare una risposta di qualità lungo un asse maggiormente trafficato rispetto alla parallela via Arca (già oggi invece usata in modo promiscuo da pedoni e auto in modo più sicuro)
- creare uno slargo come punto di riferimento della trama strutturale all'incrocio fra la via Campagnola e la via Pozzetto, definendo uno spazio di valenza pubblica che prosegue poi nel nuovo "parco lineare" previsto fra il nuovo insediamento e la via Campagnola
- promuovere la qualità costruttiva a livello normativo (volumi compatti,...) anche attraverso la definizione di criteri di valutazione del progetto di PQ
- per quanto riguarda gli accessi carrabili, definire il numero e l'ubicazione, evitando che la loro formazione limiti la continuità degli spazi liberi
- realizzare spazi liberi anche privati di qualità, rendendoli il più possibile unitari e liberi da veicoli; in questo senso si propone di realizzare i posteggi interrati
- definire a lato della via Campagnola una fascia di spazi liberi di valenza pubblica in modo da costituire un "giardino di quartiere" in cui il pedone può trovare la propria dimensione ed il proprio spazio. Il percorso pedonale previsto dal progetto in corso su via Campagnola, può costituire uno spazio funzionale per il pedone, ma si tratta di uno spazio direttamente legato alla strada che non risulta continuo sul lato del PQ Pozzetto. Il nuovo giardino di quartiere è invece continuo sull'intera lunghezza del PQ verso la via Campagnola e costituisce uno spazio esclusivo del pedone, staccato dalla strada. Non solo spazio di passaggio, ma anche luogo di sosta e di socializzazione.

Si tratta di confrontarsi con le possibilità edificatorie concesse dal PR in vigore e proporre una soluzione urbanistica capace di coniugare l'edificabilità e la necessità di riqualificare questa area secondo la strategia individuata dal PAC.

Figura 22 Comparto Pozzetto - Concetto urbanistico di carattere indicativo (scala 1:1'000)



6.7.3 PROPOSTA PIANIFICATORIA

Come detto, lo strumento scelto per regolamentare il comparto specifico in esame è quello del PQ.

La zona base è costituita dalla nuova Zona intensiva per l'abitazione R3A definita in questa procedura:

- Destinazione d'uso
 - La zona intensiva per l'abitazione R3A è destinata in primo luogo all'abitazione.
 - Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
- Parametri edificatori - ripresi di seguito
- Possibilità di costruzione in contiguità
- GdS II

Inoltre, in base alle valutazioni effettuate al capitolo precedente, il PQ sul comparto Pozzetto dovrà rispettare i requisiti illustrati di seguito. Essi risultano in gran parte analoghi a quelli definiti per il PQ Campagnola. Tali analogie sono volute e discendono dall'approccio urbanistico unitario che si intende avere sui due comparti. In questo modo sarà possibile realizzare quartieri che sviluppino un concetto coerente e leggibile sul territorio.

In particolare, si procede a definire:

- **Perimetro**

In base all'analisi svolta, risulta che il comparto incluso tra le vie Campagnola/Pozzetto ed il tessuto già edificato a nord e a est risulta omogeneo e risulta idoneo all'istituzione del vincolo di PQ. Anche la situazione fondiaria, unitaria, risulta favorevole e costituisce la premessa per raggiungere gli obiettivi perseguiti. L'ubicazione allo snodo tra le due vie è funzionale alla formazione di uno dei nodi della maglia urbana identificata dal PAC, lungo l'asse principale di collegamento tra i due nuclei. Altri fondi posti in ubicazione più interna rispetto alle strade o non adiacenti alla via Campagnola non consentirebbero di raggiungere in modo altrettanto adeguato lo scopo di segnare un punto riconoscibile.

Si decide pertanto di definire il perimetro del PQ in corrispondenza dell'area costituita dal mappale 884, laddove questo tipo di vincolo è motivato e giustificato dal profilo della proporzionalità dalla strategia identificata dal PAC.

- **Requisiti qualitativi**

- Zona degli spazi liberi sovrapposta e percorsi pedonali

La strategia del PAC prevede la riqualifica della zona residenziale, rendendo evidente la centralità dell'asse via Arca – via Campagnola come collegamento tra i due nuclei e concretizzando questo nodo della maglia urbana. Per attuare tale strategia, si prevede uno spazio libero che si sviluppi a contatto con la via Campagnola. Tale spazio, che viene vincolato a PR come zona degli spazi liberi sovrapposta, dovrà essere aperto al pubblico (giardino di quartiere aperto al pubblico) in modo da costituire una misura concreta a favore della collettività. Esso dovrà inoltre essere attraversato su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti, in modo da promuovere la mobilità lenta.

L'apertura al pubblico potrà essere regolata in sede separata, ad esempio attraverso un diritto d'uso pubblico pedonale (servitù) che preveda la possibilità per i pedoni di transitare e sostare all'interno di questo spazio. Per garantire l'accesso a tale spazio di valenza pubblica, sono vietate le opere di cinta a confine con le strade di servizio.

Per gli altri percorsi pedonali interni all'insediamento non si definisce sul piano di PR né una forma né una posizione. Essi potranno essere posizionati e modulati in base all'impostazione progettuale scelta dai privati.

- Accesso veicolare

Gli accessi carrabili non potranno avvenire in corrispondenza della zona degli spazi liberi definita lungo la via Campagnola, in modo da non interromperne la continuità. Esiste comunque la possibilità di realizzare tali accessi sul lato lungo del PQ, dalla via Pozzetto. Trattandosi di un insediamento di notevoli dimensioni, si ritiene opportuno permettere (non obbligare) la formazione di due accessi; un numero superiore determinerebbe l'eccessivo impatto del sistema veicolare sull'impostazione urbanistica del comparto.

- Disposizione degli edifici

La disposizione degli edifici deve consentire di dare una risposta ad ovest al fronte verso la via Campagnola e a sud al fronte verso la via Pozzetto. Si tratta infatti dei fronti "pubblici" del PQ, che contribuiscono all'immagine e quindi alla qualità complessiva della zona residenziale nel suo complesso. Nell'ambito del presente PQ non si ritiene necessario fissare a priori uno o più allineamenti obbligatori. Le risposte urbanistiche al rapporto con la via Campagnola e rispettivamente alla via Pozzetto possono essere diverse. Ciò che conta è che questa risposta sia presente e si concretizzi attraverso un disegno ordinato dei fronti, la formazione degli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi liberi, ecc. Allo stesso modo, la scelta progettuale può essere quella di realizzare volumi di dimensioni diverse, ad esempio ordinati secondo un concetto lineare o a corte. Si ritengono possibili diversi principi urbanistici, purché il progetto li persegua in modo chiaro e di qualità.

L'edificazione potrà anche arrivare a contatto con la zona degli spazi liberi; un ulteriore arretramento non sarebbe giustificato e limiterebbe in modo eccessivo la libertà progettuale.

• **Parametri edilizi minimi e massimi**

I parametri edilizi di base sono quelli della zona R3A. La LST richiede di definire per i PQ pure i requisiti minimi, per cui si procede come segue:

- Indice di sfruttamento minimo 0 ; massimo 0.4

L'i.s. massimo è quello della Zona R3A. Esso si applica sulla superficie complessiva dei mappali, comprese le superfici della zona degli spazi liberi, che resteranno di proprietà privata anche se aperte al pubblico.

L'i.s. minimo viene fissato pari a 0 in quanto non si vedono gli estremi per imporre un'edificabilità minima del comparto. Sebbene l'edificazione resti un'opzione possibile ai sensi di quanto fissato dal PQ, il mantenimento dell'area come spazio libero non è in contrasto con il carattere del luogo.

La zona residenziale è infatti a bassa densità e non si è in presenza di concentrazioni di funzioni e servizi o di un fronte edificato tali da richiedere la completazione del tessuto costruito. L'altezza minima fissata (2 livelli) consentirà di promuovere l'uso razionale del suolo in caso di edificazione.

- Indice di occupazione minimo 0% ; massimo 30%

L'i.o. è quello della Zona R3A. L'i.o. minimo viene fissato pari a 0 per gli stessi motivi per cui non si è ritenuto di fissare un'edificabilità (i.s.) minimo. Il mantenimento dell'area come spazio libero è compatibile con il carattere del luogo.

- Altezza minima 6.00 ml alla gronda ; massima 9.00 ml alla gronda

L'altezza massima è quella della Zona R3A. L'altezza minima è fissata a 6 m (2 livelli), in modo da evitare costruzioni eccessivamente basse che non consentirebbero di determinare una immagine unitaria dell'insediamento e porterebbero ad incentivare un uso del suolo estensivo e poco razionale.

- Distanza da confine minima 3.00 ml ; massima: illimitata

La distanza minima è quella della Zona R3A. La distanza massima non risulta funzionale a priori ad ottenere una maggiore qualità; si ritiene pertanto che sarà il progetto a definire la distanza tra gli edifici, in funzione degli altri parametri qualitativi del PQ. Di fatto, tali distanze si applicano solo verso i lati nord e est. Sui restanti lati fanno stato la linea di arretramento e rispettivamente il limite della zona degli spazi liberi.

- Area verde minima 50%

L'area verde è quella della Zona R3A. Il vincolo di zona degli spazi liberi fissati per il PQ porterà verosimilmente la concentrazione di una parte dell'area verde in corrispondenza di tale ubicazione.

- **Realizzazione a tappe**

In caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione della zona degli spazi liberi aperta al pubblico (giardino di quartiere). Infatti, il PQ non può prescindere dalla sistemazione degli spazi liberi, in particolare quelli aperti al pubblico. È il presupposto perché il PQ stesso presenti il necessario interesse pubblico; occorre dunque realizzarli in prima tappa.

6.9 REQUISITI GENERALI DEI PQ

6.9.1 PREMESSA

I requisiti qualitativi specifici e i parametri edificatori speciali illustrati al capitolo precedente sono completati dai requisiti generali che accomunano diversi PQ previsti sul territorio di Stabio. A livello normativo, tali requisiti vengono trattati in entrata alla regolamentazione relativa ai PQ (vedere cap. 7.2). Si tratta di:

- Requisiti applicabili a tutti i PQ di Stabio, ovvero quelli già previsti nell'Adeguamento alla LST per i PQ in vigore
- Requisiti applicabili ai PQ oggetto della presente variante di PR, ovvero alcuni requisiti che sono stati definiti nella presente procedura e che sono stati studiati appositamente per i nuovi vincoli di PQ (PQ Arca, Campagnola e Pozzetto).

6.9.2 REQUISITI APPLICABILI A TUTTI I PQ DI STABIO

I requisiti generali dei Piani di quartiere già previsti dall'art. 34 RE (riportato in Allegato 5 del presente Rapporto) della variante di PR in corso relativa all'Adeguamento alla LST sono qui confermati. Essi valgono già per i quattro PQ in vigore a Stabio e sono ripresi dalle Linee guida cantonali per il Regolamento edilizio; costituiscono infatti la necessaria base comune per la regolamentazione dei PQ, garantendo anche la parità di trattamento, nella misura del possibile. Tali requisiti generali riguardano i seguenti aspetti:

- Requisiti qualitativi:
 - edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso
 - edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso
 - disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago
 - tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti
 - aree veicolari ridotte al minimo,
 - razionale organizzazione dei posteggi
 - sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente
 - risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
 - razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
- Necessità di un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.
- Regolamentazione sugli stabili esistenti in attesa della realizzazione del PQ (concessi unicamente lavori di manutenzione e le destinazioni attuali possono essere mantenute).

6.9.3 REQUISITI APPLICABILI AI PQ OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE DI PR

Vi sono alcuni requisiti che devono accomunare tutti i nuovi vincoli di PQ (PQ Arca, Campagnola e Pozzetto), in modo da rafforzare il concetto urbanistico unitario che li caratterizza e che li lega tra loro lungo l'asse (via Arca – via Campagnola) tra i due nuclei storici. La definizione di questi requisiti comuni è anche garante della parità di trattamento tra questi tre comparti, nella misura del possibile. Si tratta di:

- Quartiere:

In generale, l'organizzazione del quartiere deve valorizzare la posizione intermedia fra gli spazi liberi e le aree edificate circostanti. Si tratta infatti di un tratto comune ai tre nuovi PQ, che saranno caratterizzati dalla vicinanza e dalla presenza di spazi liberi e attornati, almeno in parte, dal tessuto edificato. Il quartiere dovrà considerare la relazione sia con il costruito sia con gli spazi liberi circostanti come elemento di progetto.

Si sottolinea inoltre il fatto che la distribuzione degli spazi deve favorire l'interazione e lo sviluppo sociale, in modo da attuare gli obiettivi di vivibilità e di identità perseguiti dallo strumento del Piano di quartiere. Si dovranno quindi favorire le superfici, coperte o all'aperto, accessibili a tutti o almeno agli abitanti del quartiere.

- Edifici:

Gli edifici devono di principio rispettare e seguire l'orografia del terreno, in modo da consentire l'inserimento armonioso nel terreno. Gli edifici devono presentare forma semplice e regolare; con questo vincolo si intende evitare forme eccessivamente irregolari e composte da volumi con forme e orientamenti diversi e incoerenti. Ad esempio, una forma rettangolare è considerata semplice.

Le facciate, compresa la quinta facciata (tetto), devono presentare una composizione architettonica, materiali e gamme cromatiche unitari e coerenti con il concetto progettuale e con il contesto, per favorire la qualità urbanistica e architettonica. In questo modo si intende garantire di principio l'identità e la riconoscibilità del quartiere come comparto urbanistico unitario.

Si rinuncia invece a definire a priori aspetti progettuali eccessivamente di dettaglio (ad esempio la forma del tetto, l'orientamento degli edifici, la presenza di sporgenze volumetriche, la larghezza degli edifici,...). Questo tipo di vincoli limiterebbe eccessivamente la libertà progettuale senza apportare necessariamente una maggiore qualità; inoltre, la procedura prevista per il Piano di quartiere ed i requisiti qualitativi del PQ stesso sono garanti della possibilità di verificare il progetto e se del caso richiedere le modifiche necessarie a perseguire la qualità urbanistico-architettonica. I piani di quartiere infatti lasciano maggiore autonomia nell'interpretare gli obiettivi posti e costituiscono piuttosto delle linee di principio progettuali.

- Zona degli spazi liberi e fasce alberate (riportate sui piani)

Nei tre PQ istituiti con la presente variante di PR vengono definiti dei vincoli di zona degli spazi liberi e di fasce alberate. Nei requisiti che accomunano i tre PQ si precisa che all'interno di questi spazi sono ammessi percorsi pedonali, aree di sosta e elementi di arredo (sedute, fontane,...). Per il resto, devono essere trattate come area verde.

Inoltre, le norme dei singoli PQ precisano che tra questi spazi e le strade pubbliche non devono essere previste opere di cinta. Sui restanti lati, ovvero quelli verso l'interno del PQ, le opere di cinta se previste dovranno comunque consentire la trasparenza visiva. In questo modo, sarà possibile mantenere il carattere di apertura, almeno visiva, del quartiere verso gli spazi di valenza pubblica.

Questo carattere di apertura della zona degli spazi liberi e delle fasce alberate deve essere perseguito anche al loro interno, evitando la realizzazione di opere o piantumazioni che ne suddividano lo spazio (muri, recinzioni, siepi continue...). Per lo stesso motivo, non vengono ammessi posteggi o altre costruzioni al loro interno.

I costi di realizzazione e di manutenzione delle zone degli spazi liberi e delle fasce alberate da aprire al pubblico sono posti a carico del Comune. Tale apertura alla collettività presenta infatti un notevole interesse pubblico tale da giustificare tale scelta da parte dell'ente pubblico.

- Altri spazi liberi

Gli spazi liberi compresi tra le linee di arretramento e la strada pubblica devono essere integrati nel progetto edilizio sul fondo e presentare una sistemazione di qualità e unitaria; questi spazi devono essere trattati di regola a verde; eccezioni possono essere ammesse per i necessari accessi veicolari e per i posteggi visitatori. Si tratta infatti di spazi che, insieme alle zone degli spazi liberi ed alle fasce alberate definite nei PQ, concorrono a definire i fronti verso le strade pubbliche e devono pertanto essere parte integrante dei progetti edilizi.

- Aspetti energetici, climatici, di biodiversità e di gestione sostenibile acque

In modo coerente alla strategia del PAC (azioni), particolare attenzione viene posta agli aspetti relativi all'energia ed all'ambiente. Per i comparti oggetto di PQ si prevede pertanto che il progetto edilizio comprenda rispettivamente un concetto energetico, climatico, di biodiversità e di gestione sostenibile delle acque meteoriche rispettoso delle Leggi vigenti, del Piano energetico comunale (PECo) e del Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore. Il Comuni di Stabio dispone infatti di tali documenti di indirizzo che possono orientare l'edificazione verso standard elevati sotto questo profilo.

Per quanto riguarda le specie arboree e delle altre piante, si prescrive che devono essere utilizzate specie autoctone o climaticamente idonee; sono vietate le specie invasive e potenzialmente invasive della Svizzera.

- Criteri di valutazione del progetto di PQ

Il rispetto delle prescrizioni relative ai PQ sarà valutato sulla base di criteri che riguardano gli aspetti principali vincolati nelle norme di PQ, ovvero: Attenzione per il paesaggio alle diverse scale territoriali; Elevata qualità architettonica; Elevata qualità urbanistica; Adeguatezza del concetto energetico, climatico, di biodiversità e di gestione sostenibile delle acque.

L'art. 11 RLE già prevede che i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda; l'autorità può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti.

- Realizzazione a tappe

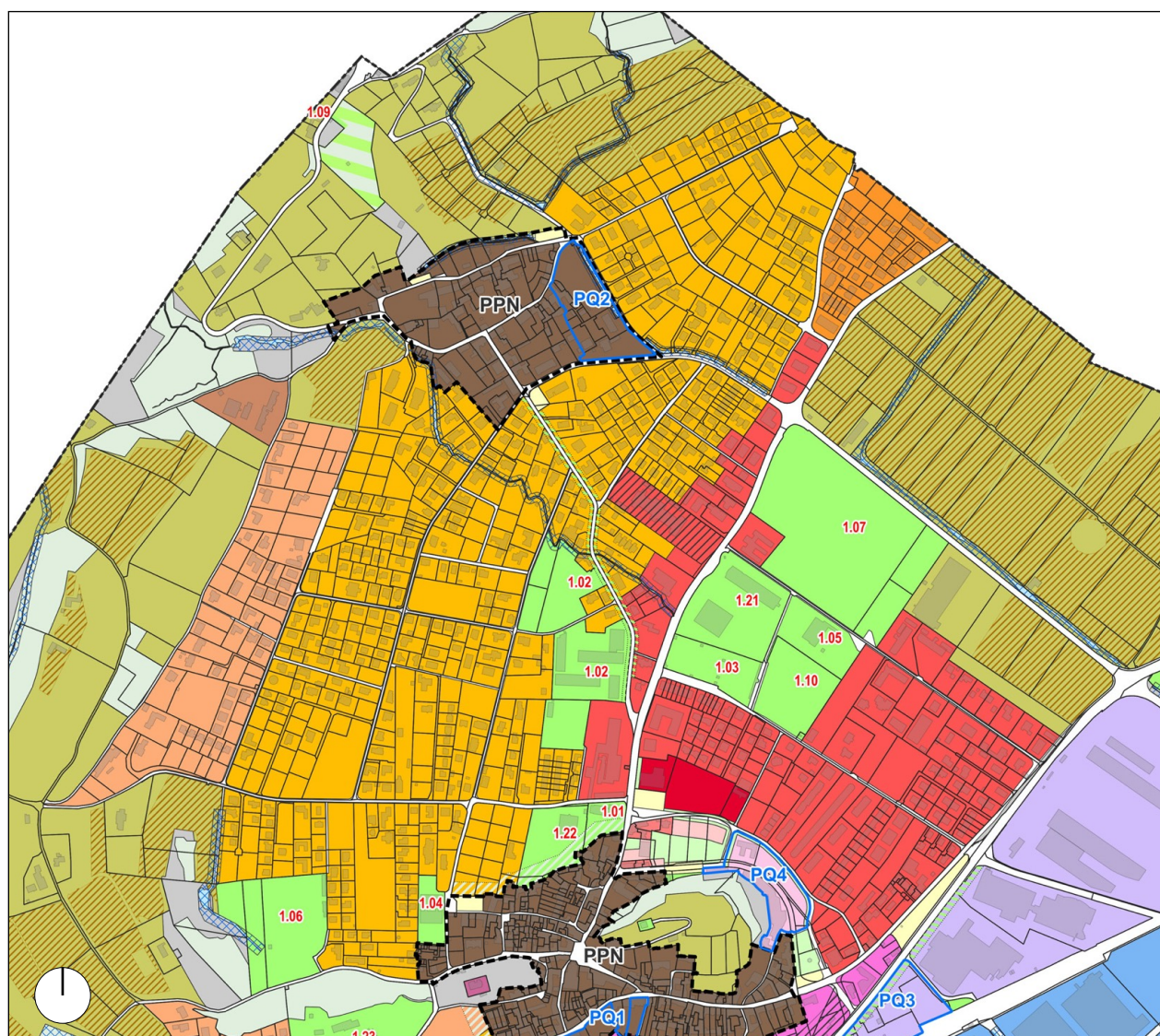
Per i progetti di PQ è ammessa la realizzazione a tappe. In questa sede si precisa che, in questo caso, al termine di ogni tappa deve essere garantita la qualità paesaggistica, in particolare con l'adeguata sistemazione degli spazi liberi.

7 VARIANTE DI PR

7.1 PIANI SETTORIALI

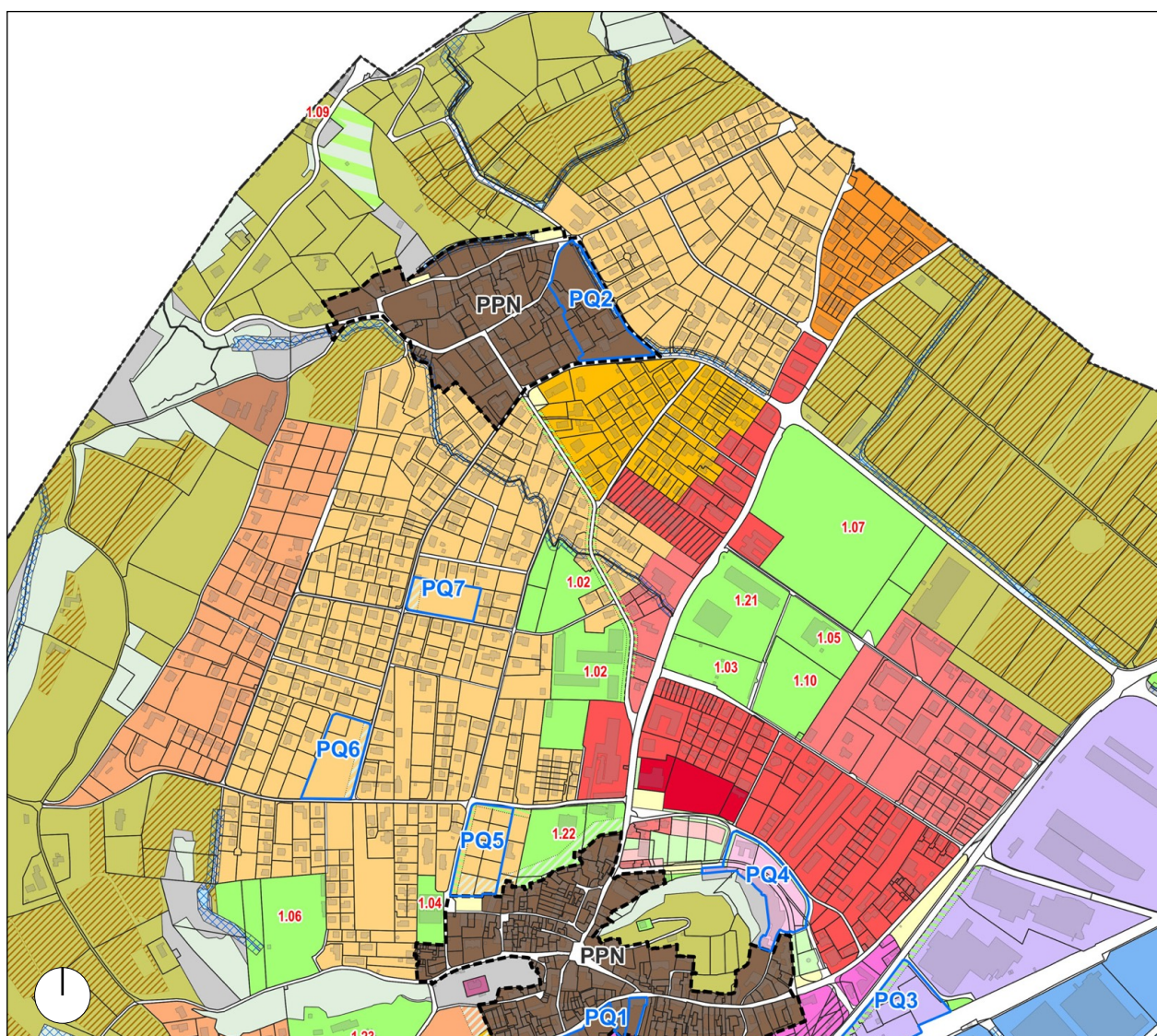
Alle pagine seguenti sono riportate in dettaglio le modifiche ai piani delle zone e dell'urbanizzazione dell'Adeguamento alla LST in corso, nel loro insieme e in modo dettagliato nei comparti Arca, Campagnola e Pozzetto.

Figura 23 Adeguamento alla LST in corso - Piano delle zone - (scala 1:10'000)



	ZCN	Zona di conservazione del nucleo		Zona forestale
	R3	Zona intensiva per l'abitazione R3		Corso d'acqua
	R3S	Zona intensiva per l'abitazione Stramonte		Zona degli spazi liberi esclusiva
	R3P	Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana		Zona degli spazi liberi sovrapposta
	R3Q	Zona intensiva per l'abitazione Quisisana	 ZSP	Zona per scopi pubblici
	R4	Zona intensiva per l'abitazione R4	 SAC	Superficie per l'avvicendamento colturale
	R4F	Zona intensiva per l'abitazione Falcette		Zona di protezione delle acque di superficie
	ZRF	Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette		Fasce alberate
	ZNEF	Zona intensiva per l'abitazione di nuova edificazione Falcette	 PPN	Piano particolareggiato del nucleo
	ZR	Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione	 PQ1	Piano di quartiere nucleo di Stabio
	ZPSF	Zona per la produzione di servizi terme Falcette	 PQ2	Piano di quartiere nucleo di San Pietro
	ZPSC	Zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro	 PQ3	Piano di quartiere area della stazione
	ZLI	Zona per il lavoro intensiva	 PQ4	Piano di quartiere Falcette
	ZPB	Zona per la produzione di beni		
	ZSP	Zona per scopi pubblici		
	AGI	Zona agricola intensiva		
	AG	Zona agricola estensiva		
	ZSDS	Zona senza destinazione specifica		
	P	Posteggio all'aperto		

Figura 24 Variante di PR - Piano delle zone - (scala 1:10'000)

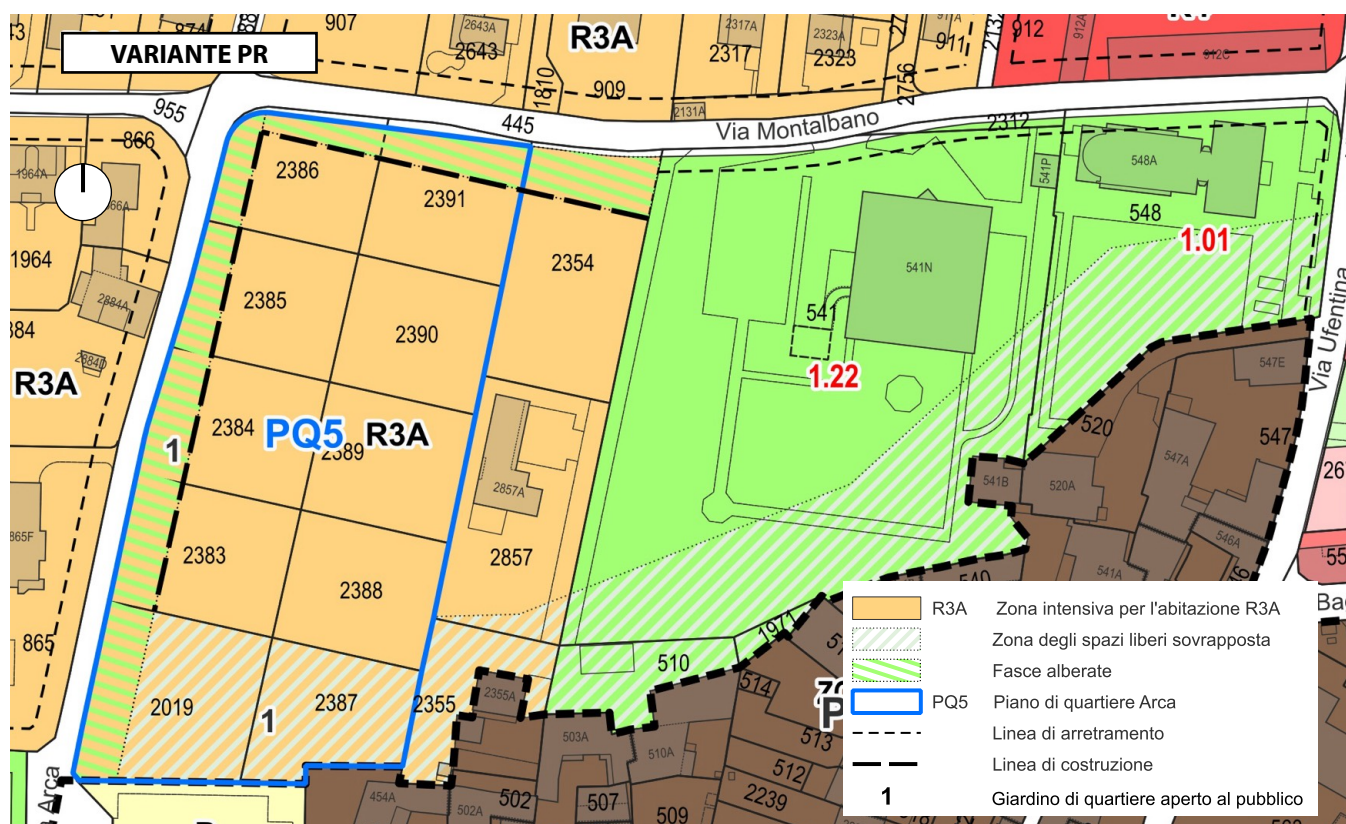
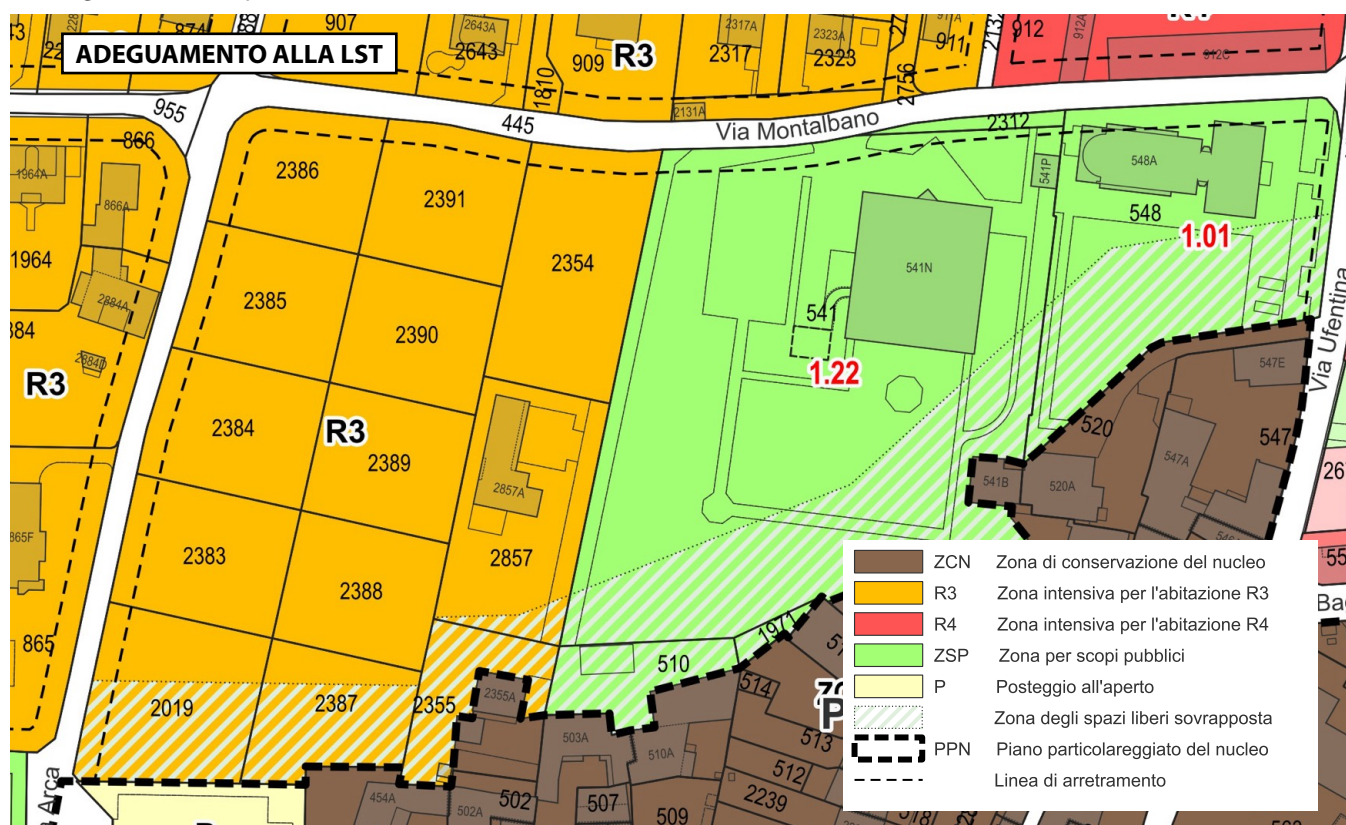


	R3A	Zona intensiva per l'abitazione R3A
	R4A	Zona intensiva per l'abitazione R4A
		Zona degli spazi liberi sovrapposta
		Fasce alberate
	PQ5	Piano di quartiere Arca
	PQ6	Piano di quartiere Campagnola
	PQ7	Piano di quartiere Pozzetto

VARIANTE DI PR:

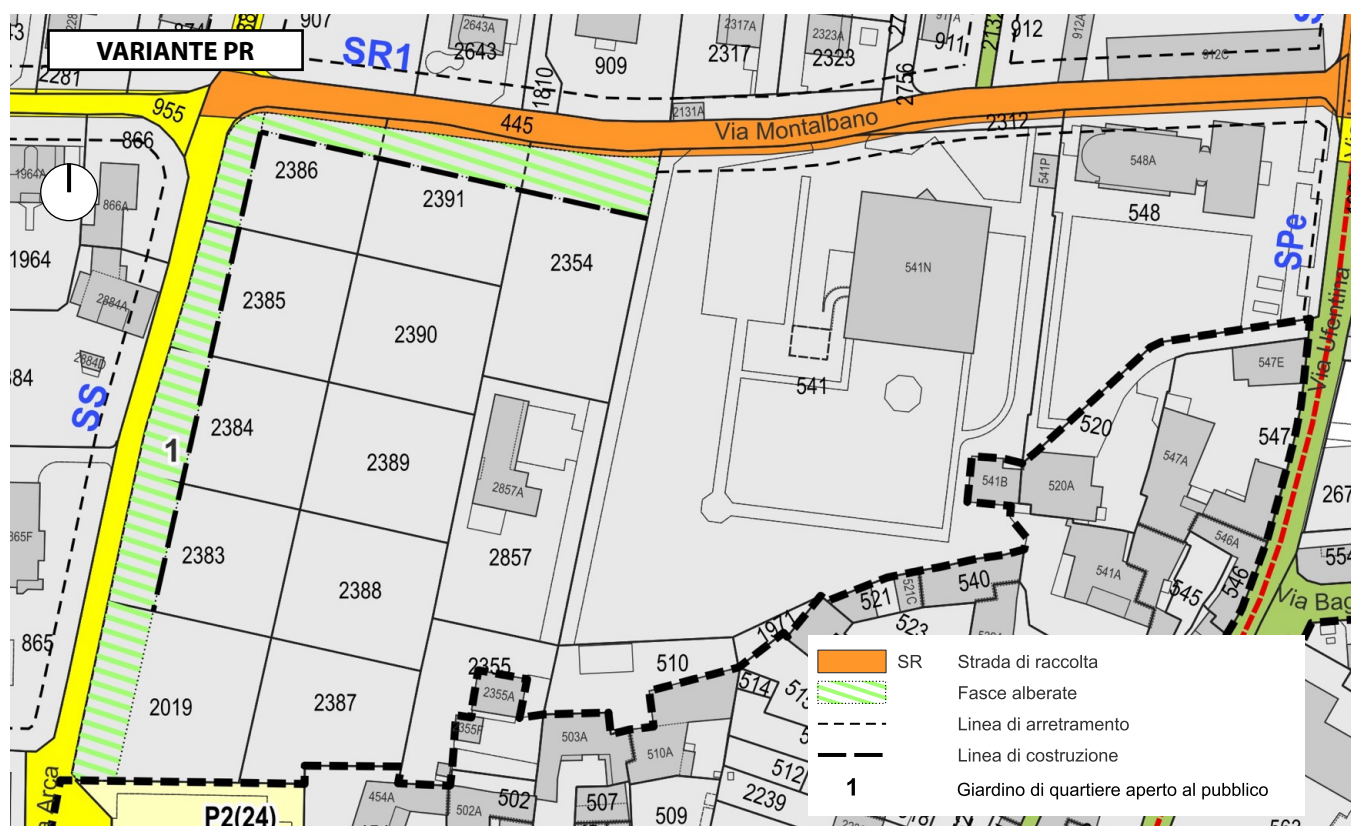
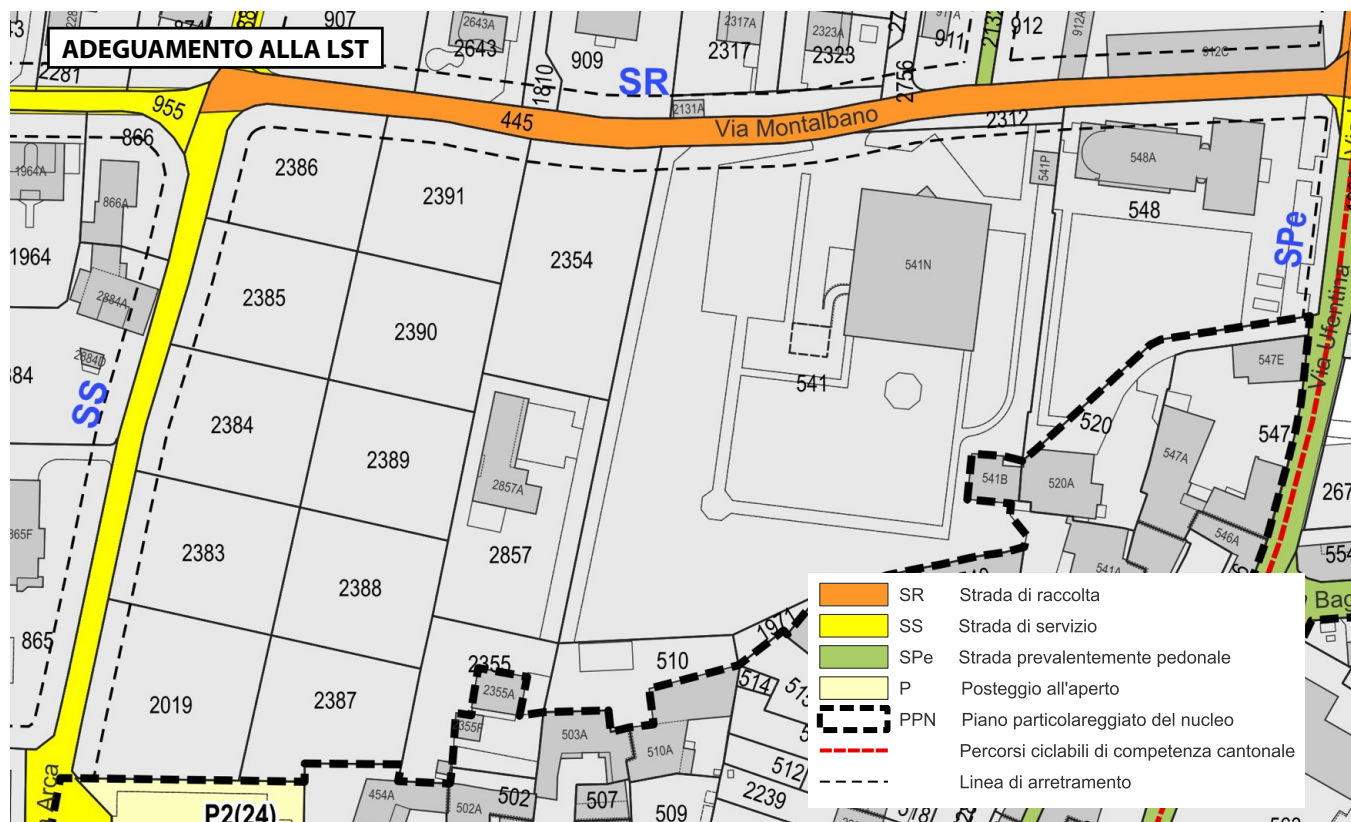
- Modifica zona base R3A
- Modifica zona base R4A
- inserimento dei vincoli di PQ5, PQ6, PQ7 (vedere dettaglio figure seguenti)

Figura 25 Comparto Arca – Piano delle zone (scala 1:1500)

**VARIANTE DI PR:**

- Modifica Zona base (R3A) e inserimento del vincolo di PQ
- Inserimento di una zona degli spazi liberi sovrapposta, aperta al pubblico
- Inserimento di fasce alberate lungo le strade pubbliche, anche sul mapp. 2354
- Adeguamento delle linee di arretramento
- inserimento delle due linee di costruzione, anche sul mapp. 2354
- Allargamento della sezione stradale del tratto di via Montalbano

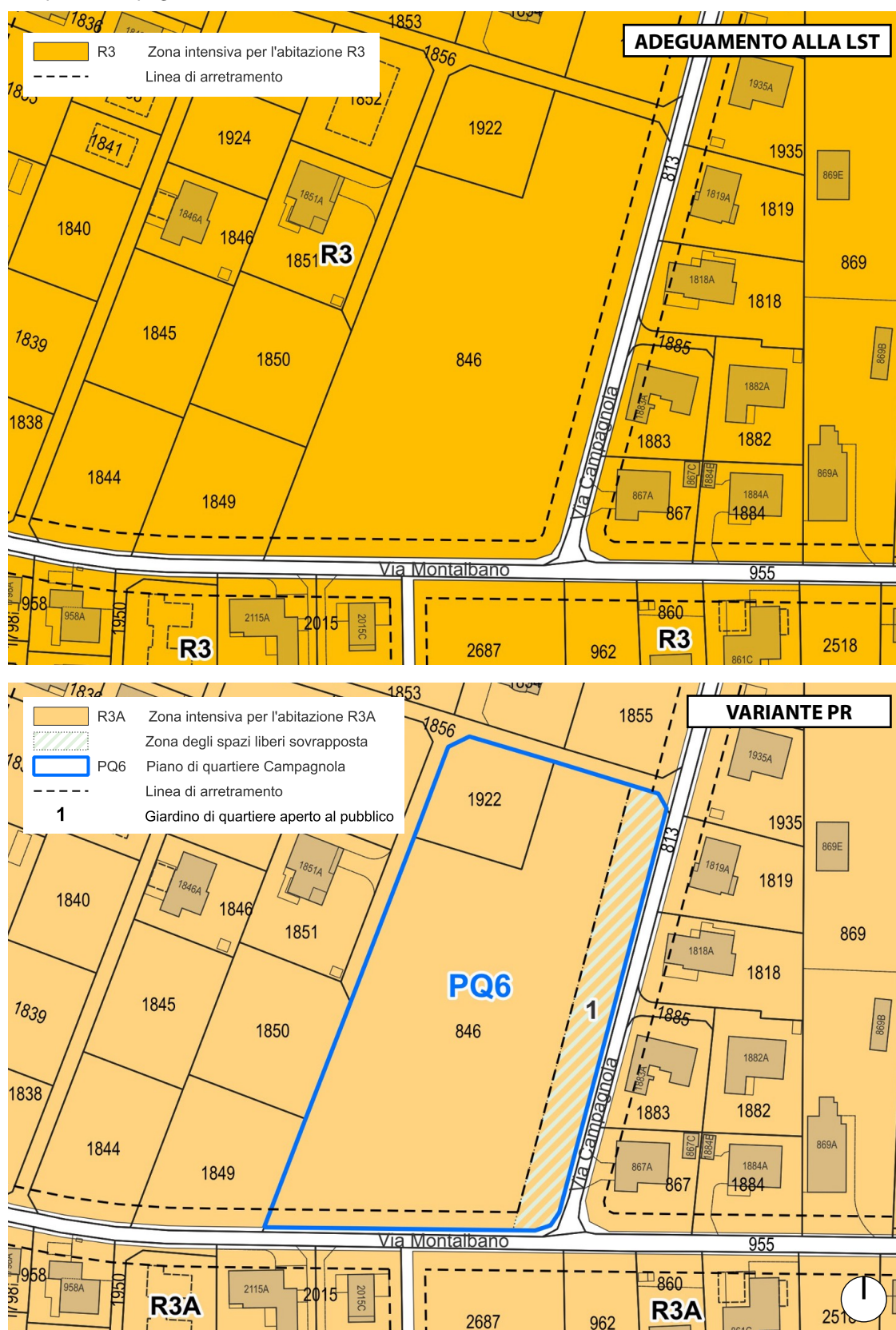
Figura 26 Comparto Arca – Piano dell'urbanizzazione (scala 1:1'500)



VARIANTE DI PR:

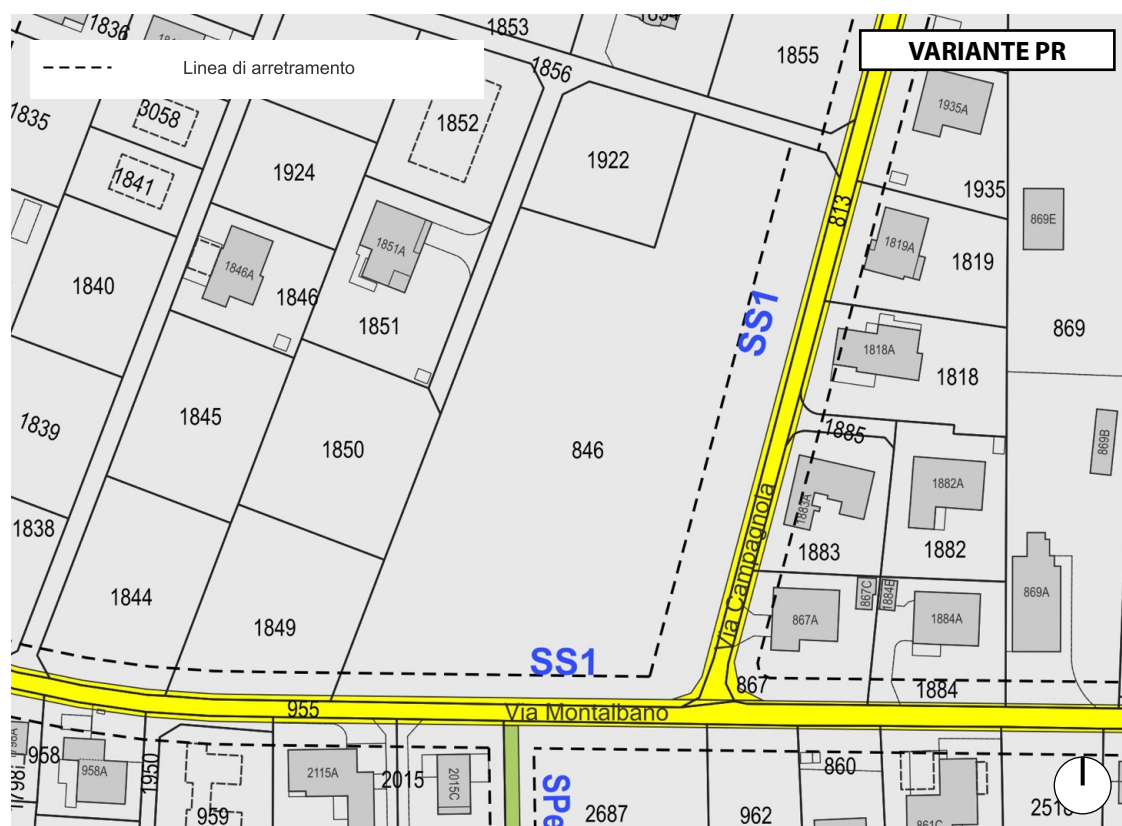
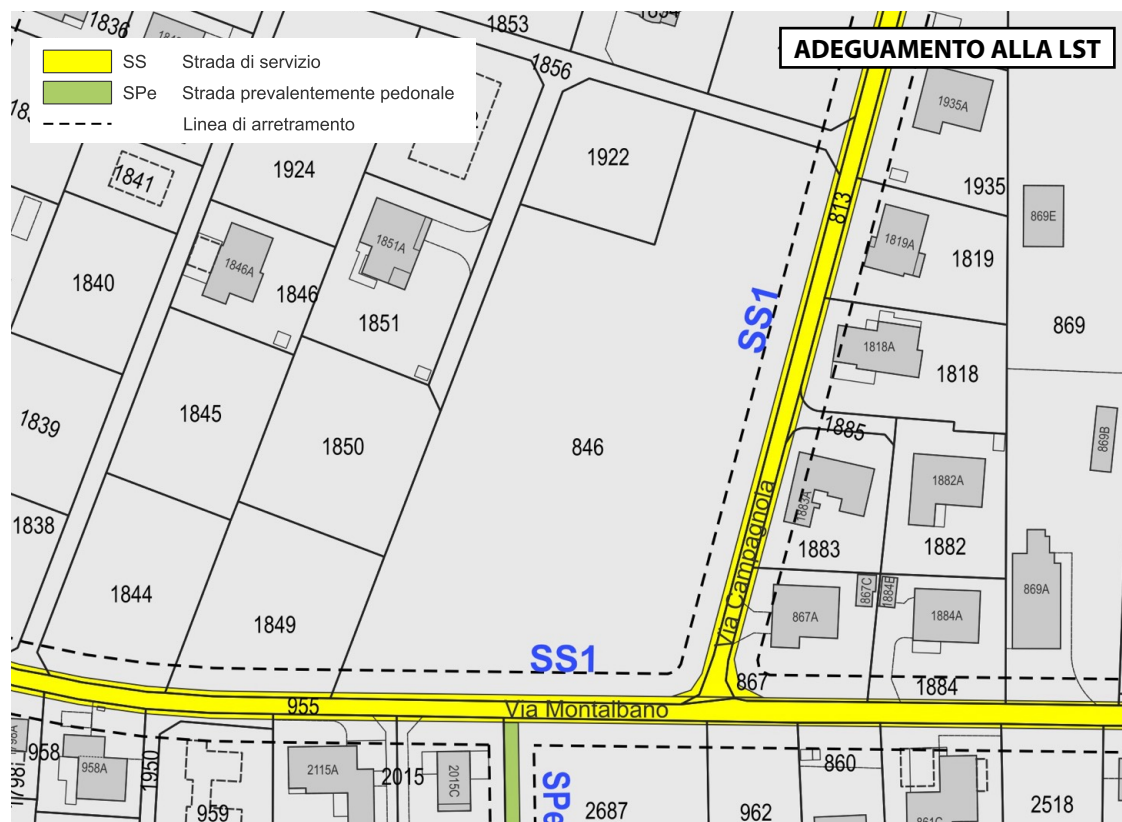
- Inserimento di fasce alberate lungo le strade pubbliche, anche sul mapp. 2354
- Adeguamento delle linee di arretramento
- inserimento delle due linee di costruzione, anche sul mapp. 2354
- Allargamento della sezione stradale del tratto di via Montalbano

Figura 27 Comparto Campagnola - Piano delle zone (scala 1:1500)

**VARIANTE DI PR:**

- Modifica Zona base (R3A) e inserimento del vincolo di PQ
- Inserimento di una zona degli spazi liberi sovrapposta, aperta al pubblico
- Adeguamento delle linee di arretramento

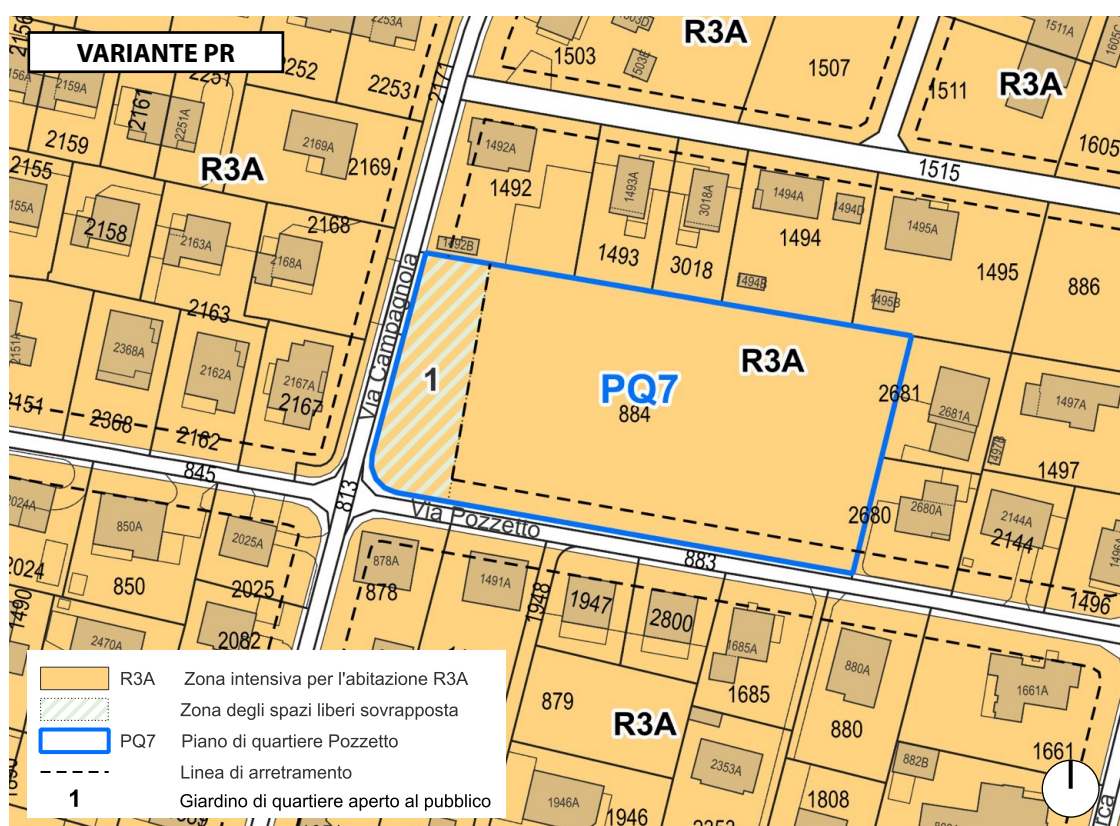
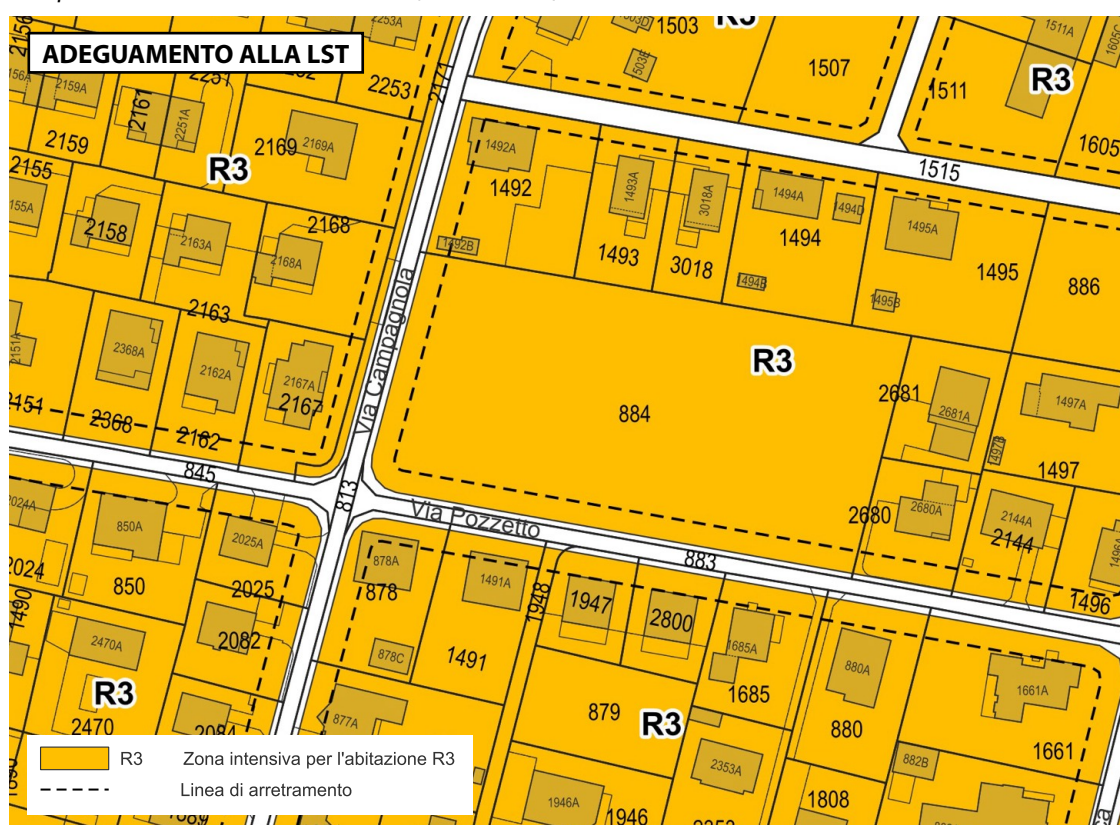
Figura 28 Comparto Campagnola - Piano dell'urbanizzazione (scala 1:1'500)



VARIANTE DI PR:

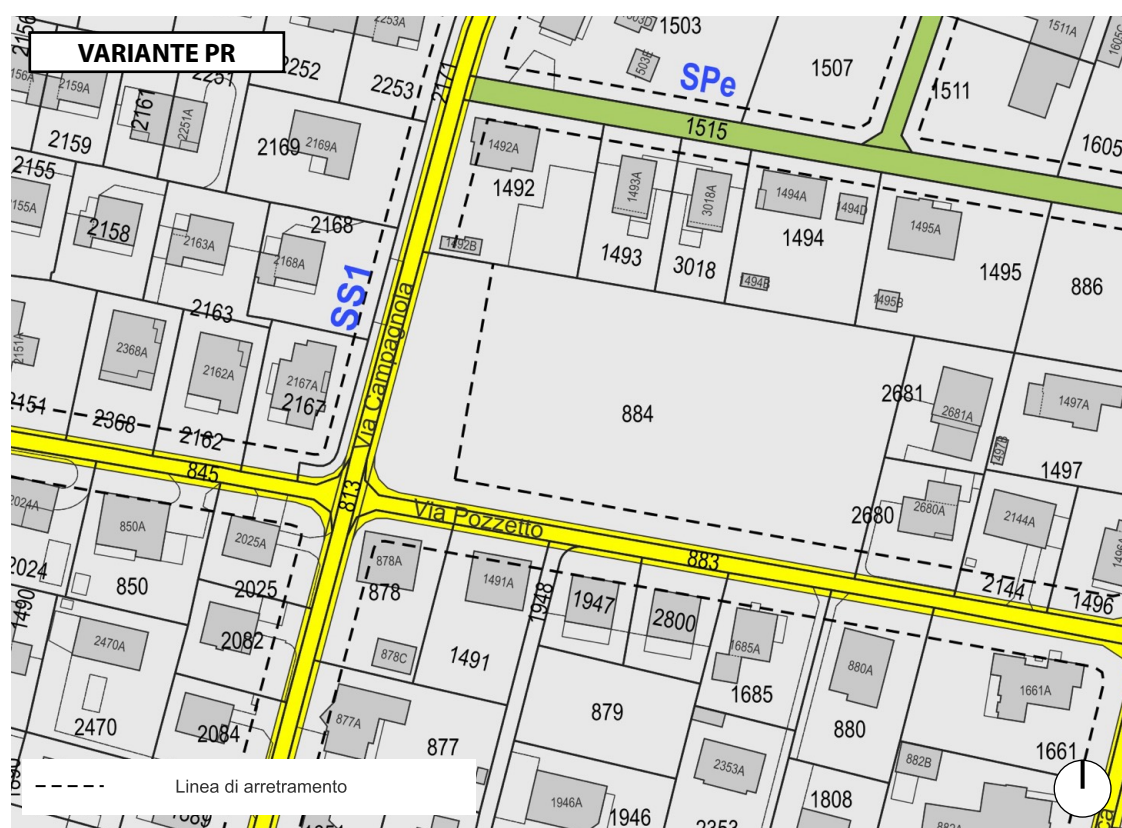
- Adeguamento delle linee di arretramento

Figura 29 Comparto Pozzetto - Piano delle zone (scala 1:1500)

**VARIANTE DI PR:**

- Modifica Zona base (R3A) e inserimento del vincolo di PQ
- Inserimento di una zona degli spazi liberi sovrapposta, aperta al pubblico
- Adeguamento delle linee di arretramento

Figura 30 Comparto Pozzetto - Piano dell'urbanizzazione (scala 1:1'500)



VARIANTE DI PR:

- Adeguamento delle linee di arretramento

7.2 REGOLAMENTO EDILIZIO DI PR

La presente variante di PR comporta il seguente adeguamento normativo affinché quanto descritto precedentemente abbia la necessaria base legale per essere attuato:

- Nuovo articolo relativo alla zona intensiva per l'abitazione R3A
- Nuovo articolo relativo alla zona intensiva per l'abitazione R4A
- Modifiche all'art. 34 RE Piani di quartiere, già previsto nell'adeguamento alla LST per i quattro PQ in vigore in modo da tenere conto; tali modifiche sono:
 - di carattere puntuale, per garantire la coerenza con i nuovi PQ
 - di carattere generale, laddove vengono introdotti alcuni requisiti che si applicano ai nuovi PQ
 - di carattere formale, dal momento che i requisiti qualitativi specifici e i parametri edificatori speciali dei singoli PQ vengono spostati nel nucleo articolo 34bis, per agevolare la lettura e la comprensione delle disposizioni.
- Nuovo articolo 34bis per trattare singolarmente i diversi PQ e i relativi requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali.

Le modifiche al Regolamento edilizio sono riportate di seguito:

- **in nero** le parte degli articoli riprese dalla variante di PR Adeguamento alla LST attualmente in fase di approvazione
- **in rosso** i nuovi articoli e le modifiche agli articoli introdotti con la presente variante di PR.

Si precisa che:

- l'art. 18 Zona intensiva per l'abitazione R3 e l'art. 22 Zona intensiva per l'abitazione R4, già presenti nell'adeguamento alla LST in corso, continuano a valere per le parti delle zone R3 e R4 non oggetto della presente variante di PR; in Allegato 5 si riportano tali articoli.
- le modifiche di contenuto tra la Zona R3 e la nuova Zona R3A e rispettivamente tra la Zona R4 e la nuova Zona R4A sono: l'i.s., l'i.o, l'area verde e, per la zona R4A, anche la distanza da confine.
- vi sono altri articoli del RE, già presenti nell'adeguamento alla LST in corso, che restano applicabili; in Allegato 5 si riportano in particolare gli articoli del RE a cui fanno riferimento le disposizioni relative ai Piani di quartiere, ovvero:
 - Definizioni – Costruzioni – Parametri e indici – Area verde
 - Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)
 - Zona degli spazi liberi
 - Fasce alberate.

MODIFICHE E ARTICOLI NUOVI INTRODOTTI CON LA PRESENTE VARIANTE DI PR

Art. 18bis Zona intensiva per l'abitazione R3A

1. La zona intensiva per l'abitazione R3 è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.4
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	9.00 ml alla gronda
- distanza minima da confine:	3.00 ml
- area verde minima:	50 %

in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
 - b) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 22bis Zona intensiva per l'abitazione R4A

1. La zona intensiva per l'abitazione R3 è destinata in primo luogo all'abitazione.
 2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
 3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.8
- indice di occupazione massimo:	40 %
- altezza massima:	13.00 ml alla gronda
- altezza minima:	2/3 dell'altezza massima

possibilità di deroga per gli edifici esistenti
 - distanza minima da confine: 3.00 ml
 - area verde minima: 40 %in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
 - b) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 34 Piani di quartiere – *requisiti generali*

1. Nei comparti elencati al cpv. 7, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. Oltre ai requisiti ~~qualitativi specifici~~, prescritti ~~al cpv. 6 all'art. 34bis~~, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e) aree veicolari ridotte al minimo,
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
 - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
- ~~4-3.~~ I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al ~~cpv. 6 all'art. 34bis~~.
- ~~5-4.~~ In attesa della realizzazione dei piani di quartiere, sugli stabili esistenti sono concessi unicamente lavori di manutenzione e le destinazioni attuali possono essere mantenute.
- ~~6 5.~~ Elenco dei piani di quartiere: ~~requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali~~:

PQ1 Nucleo di Stabio	<i>[disposizioni art. 34 cpv. 6 spostate nel nuovo art. 34bis]</i>
PQ2 Nucleo di San Pietro	<i>[disposizioni art. 34 cpv. 6 spostate nel nuovo art. 34bis]</i>
PQ3 Area della stazione	<i>[disposizioni art. 34 cpv. 6 spostate nel nuovo art. 34bis]</i>
PQ4 Falcette	<i>[disposizioni art. 34 cpv. 6 spostate nel nuovo art. 34bis]</i>
PQ5 Arca	
PQ6 Campagnola	
PQ7 Pozzetto	

- 3- 6. Per i Piani di quartiere PQ1, PQ2, PQ3, PQ4, ~~Oltre ai parametri edificatori dei singoli PQ,~~ per quanto riguarda l'i.s., l'i.o. e l'altezza, si intende che il parametro minimo è "0", con la relativa unità di misura; per quanto riguarda le distanze da confini si intende che, laddove non indicato, il parametro massimo è "illimitato"
7. Per i Piani di quartiere PQ5, PQ6, PQ7, si applicano anche i seguenti requisiti qualitativi:
- a) **Quartiere:**
 - l'organizzazione del quartiere deve valorizzare la posizione intermedia fra gli spazi liberi e le aree edificate circostanti
 - la distribuzione degli spazi deve favorire l'interazione e lo sviluppo sociale
 - a) **Edifici:**
 - gli edifici devono di principio rispettare e seguire l'orografia del terreno
 - gli edifici devono presentare forma semplice e regolare
 - le facciate, compresa la quinta facciata (tetto), devono presentare una composizione architettonica, materiali e gamme cromatiche unitari e coerenti con il concetto progettuale e con il contesto, per favorire la qualità urbanistica e architettonica
 - b) **Zona degli spazi liberi e fasce alberate (riportate sui piani)**
 - nelle zone degli spazi liberi e nelle fasce alberate sono ammessi percorsi pedonali, aree di sosta e elementi di arredo (sedute, fontane,...). Per il resto, devono essere trattate come area verde ai sensi dell'art. 0 punto 13 del presente Regolamento
 - lungo il perimetro delle zone degli spazi liberi e delle fasce alberate, eventuali opere o piantumazioni di delimitazione (muri, recinzioni, siepi continue...), ove ammesse, devono consentire la trasparenza visiva
 - nella parte interna delle zone degli spazi liberi e delle fasce alberate non sono ammesse opere o piantumazioni che ne suddividano lo spazio (muri, recinzioni, siepi continue...)
 - non sono ammessi costruzioni fuori terra, costruzioni sotterranee e posteggi
 - i costi di realizzazione e di manutenzione delle zone degli spazi liberi e delle fasce alberate da aprire al pubblico sono a carico del Comune
 - per il resto si applicano anche l'art. 35 Zona degli spazi liberi e l'art. 43 Fasce alberate RE
 - c) **Altri spazi liberi**
 - gli spazi liberi compresi tra le linee di arretramento e la strada pubblica devono essere integrati nel progetto edilizio sul fondo e presentare una sistemazione di qualità e unitaria; questi spazi devono essere trattati di regola a verde; eccezioni possono essere ammesse per i necessari accessi veicolari e per i posteggi visitatori
 - d) **Aspetti energetici, climatici, di biodiversità e di gestione sostenibile acque**
 - per le alberature e le altre piante devono essere utilizzate specie autoctone o climaticamente idonee; sono vietate le specie invasive e potenzialmente invasive della Svizzera
 - il progetto di Piano di quartiere deve comprendere rispettivamente un concetto energetico, climatico, di biodiversità e di gestione sostenibile delle acque meteoriche rispettoso delle Leggi vigenti, del Piano energetico comunale (PECo) e del Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore.

e) Criteri di valutazione del progetto di PQ

Il rispetto delle prescrizioni relative ai PQ sarà valutato sulla base dei seguenti criteri:

- Attenzione per il paesaggio alle diverse scale territoriali: inserimento ordinato e armonioso nel contesto generale; rapporto con l'edificazione esistente
- Elevata qualità architettonica intesa in particolare come: disegno e proporzione della volumetria (elementi pieni); composizione ordinata delle facciate, del tipo e combinazione dei materiali e coerenza con il concetto progettuale e con la destinazione d'uso dell'edificio; disegno degli spazi liberi (elementi vuoti)
- Elevata qualità urbanistica intesa in particolare come: valore aggiunto per il comparto in cui si inserisce; capacità di sviluppare relazioni sociali e aumentare la qualità di vita di abitanti ed utenti; composizione ordinata degli elementi vuoti (aree libere da edificazioni e a sostegno delle stesse) attraverso la composizione degli elementi pieni (costruzioni principali); concetto urbanistico unitario.
- Adeguatezza del concetto energetico, climatico, di biodiversità e di gestione sostenibile delle acque per rapporto alle Leggi ed ai documenti di settore
- Completezza del progetto per rapporto alle sue componenti

f) Realizzazione a tappe

Qualora lo sfruttamento delle possibilità edificatorie avvenisse a tappe, ovvero con più di un intervento edilizio, al termine di ogni tappa deve essere garantita la qualità paesaggistica, in particolare con l'adeguata sistemazione degli spazi liberi.

Art. 34bis Piani di quartiere – requisiti particolari

Oltre ai requisiti generali prescritti all'art. 34, per i singoli PQ si applicano anche i seguenti requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

1. PQ1 Nucleo di Stabio

[disposizioni art. 34 cpv. 6 invariate e spostate qui]

2. PQ2 Nucleo di San Pietro

[disposizioni art. 34 cpv. 6 invariate e spostate qui]

3. PQ3 Area della stazione

[disposizioni art. 34 cpv. 6 invariate e spostate qui]

4. PQ4 Falcette

[disposizioni art. 34 cpv. 6 invariate e spostate qui]

1. PQ5 Arca

a) Ove non previsto diversamente dal presente articolo, valgono le disposizioni dell'Art. 18bis Zona intensiva per l'abitazione R3A.

a) Requisiti qualitativi specifici:

- la fascia alberata no. 1 deve essere aperta al pubblico e attraversata su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti
- in corrispondenza delle fasce alberate sono vietate le opere di cinta a confine con le strade di servizio e di raccolta
- la zona degli spazi liberi deve essere aperta al pubblico e attraversata almeno da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti

- è ammesso un solo accesso veicolare al quartiere; tale accesso non può avvenire in corrispondenza della fascia alberata no. 1
- in caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione della fascia alberata no. 1 e della zona degli spazi liberi e la loro apertura al pubblico (giardino di quartiere).

b) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento	minimo:	0
	massimo:	0.40
- Indice di occupazione	minimo:	0 %
	massimo:	30 %
- altezza	minima:	6.00 ml alla gronda
	massima:	9.00 ml alla gronda
- distanza da confine	minima:	3.00 ml
	massima:	illimitata
- area verde	minima:	50 %

in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

2. PQ6 Campagnola

- a) Ove non previsto diversamente dal presente articolo, valgono le disposizioni dell'Art. 18bis Zona intensiva per l'abitazione R3A.

b) Requisiti qualitativi specifici:

- la disposizione degli edifici deve consentire di dare una risposta ad est al fronte verso la via Campagnola e a sud al fronte verso la via Montalbano; tale risposta deve prevedere in particolare la composizione ordinata degli elementi vuoti (aree libere da edificazioni e a sostegno delle stesse) e degli elementi pieni (costruzioni principali), nonché un concetto urbanistico unitario.
- la zona degli spazi liberi deve essere aperta al pubblico e attraversata su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti
- in corrispondenza della zona degli spazi liberi sono vietate le opere di cinta a confine con la strada di servizio
- sono ammessi al massimo due accessi veicolari al quartiere; tali accessi non possono avvenire in corrispondenza della zona degli spazi liberi
- in caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione della zona degli spazi liberi e la sua apertura al pubblico (giardino di quartiere).

c) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento	minimo:	0
	massimo:	0.40
- Indice di occupazione	minimo:	0 %
	massimo:	30 %
- altezza	minima:	6.00 ml alla gronda
	massima:	9.00 ml alla gronda
- distanza da confine	minima:	3.00 ml
	massima:	illimitata
- area verde	minima:	50 %

in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

3. PQ7 Pozzetto

a) Ove non previsto diversamente dal presente articolo, valgono le disposizioni dell'Art. 18bis Zona intensiva per l'abitazione R3A

b) Requisiti qualitativi specifici:

- la disposizione degli edifici deve consentire di dare una risposta urbanistica ad ovest al fronte verso la via Campagnola e a sud al fronte verso la via Pozzetto; tale risposta deve prevedere in particolare la composizione ordinata degli elementi vuoti (aree libere da edificazioni e a sostegno delle stesse) e degli elementi pieni (costruzioni principali), nonché un concetto urbanistico unitario.
- la zona degli spazi liberi deve essere aperta al pubblico e attraversata su tutta la lunghezza da un percorso pedonale integrato con i percorsi circostanti
- in corrispondenza della zona degli spazi liberi sono vietate le opere di cinta a confine con la strada di servizio
- sono ammessi al massimo due accessi veicolari al quartiere; tali accessi non possono avvenire in corrispondenza della zona degli spazi liberi
- in caso di realizzazione a tappe, la prima tappa deve consentire almeno la realizzazione della zona degli spazi liberi e la sua apertura al pubblico (giardino di quartiere).

c) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento	minimo:	0
	massimo:	0.40
- Indice di occupazione	minimo:	0 %
	massimo:	30 %
- altezza	minima:	6.00 ml alla gronda
	massima:	9.00 ml alla gronda
- distanza da confine	minima:	3.00 ml
	massima:	illimitata
- area verde	minima:	50 %
in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.		

7.3 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR. Il calcolo dei costi, così come l'intero rapporto di pianificazione, ha valore indicativo.

Si osserva che:

- si tratta di una stima dei costi indicativa, 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 con i quali il Municipio chiederà i crediti necessari per l'adempimento delle opere.
- la presente stima non comprende i costi per le opere di PGS e PGA, di competenza degli studi specialistici.

Si considera che la soluzione scelta:

- per quanto riguarda l'adeguamento dei parametri di zona, di principio non dovrebbe comportare costi a carico del Comune. Tale soluzione non prevede infatti la realizzazione di opere. Inoltre, la riduzione dell'i.s. risulta pari al 20%; essa risulta dunque inferiore al limite di un terzo, per cui la giurisprudenza ha già escluso la possibilità di indennizzo, salvo diverso avviso del Tribunale competente.
- Per quanto riguarda i tre PQ, può comportare alcuni costi a carico del Comune, stimati di seguito.

I costi unitari considerati sono i seguenti:

Oggetto	Costo unitario
nuovo marciapiede	400 Fr./m ²
spazi liberi a verde	50 Fr./m ²
alberature	200 Fr./m
esproprio zona R3	600 Fr./m ²

Nella tabella che segue sono riassunti gli investimenti illustrati nei capitoli precedenti.

Figura 31 Stima degli investimenti (senza ancora ev. contributi privati secondo Legge contributi miglioria)

Oggetto	Opera			Esproprio			Totale
	Sup.	Costo unitario	Costo parziale	Sup.	Costo unitario	Costo parziale	
	m ²	Fr./m ²	Fr.	m ²	Fr./m ²	Fr.	Fr.
COMPARTO ARCA							
a. zona spazi liberi	1'506	50	75'300	0	0	0	75'300
b. fascia alberata 1	1'121		80'000	0	0	0	80'000
c. allargamento via Montalbano	188	400	75'200	188	600	112'800	188'000
totale parz.			230'500			112'800	343'300
COMPARTO CAMPAGNOLA							
a. zona spazi liberi	1'117	50	55'850	0	0	0	55'850
totale parz.			55'850			0	55'850
COMPARTO POZZETTO							
a. zona spazi liberi	705	50	35'250	0	0	0	35'250
totale parz.			35'250			0	35'250
TOTALE COMPLESSIVO			321'600	112'800			434'400

Osservazioni

Si osserva quanto segue:

- Per le zone degli spazi liberi sovrapposte e le fasce alberate non sono stati considerati costi per l'esproprio dei sedimi in quanto resteranno di proprietà privata. Sono stati invece considerati i costi di realizzazione, che saranno assunti dal Comune laddove questi spazi devono essere aperti al pubblico
- L'apertura al pubblico delle zone degli spazi liberi e delle fasce alberate potrà essere regolata in sede separata, ad esempio attraverso un diritto d'uso pubblico pedonale (servitù). In questa sede non sono considerati eventuali costi legati a questo aspetto.
- Gli eventuali costi relativi alle sistemazioni stradali e di arredo urbano potranno essere valutati nell'ambito di un progetto di dettaglio, con altra procedura, analogamente a come già si sta procedendo con il progetto stradale sulla via Campagnola.

7.4 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST. Lo scopo del Programma di urbanizzazione è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione. Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti;
- il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

La presente variante di PR interessa unicamente aspetti puntuali e non determina la necessità di opere di urbanizzazione. Pertanto, per la presente variante di PR non sono da prevedere costi a carico del Comune per opere di urbanizzazione ai sensi di quanto contenuto nella citata linea guida.

8 CONTENIBILITÀ E DIMENSIONAMENTO

La presente variante di PR incide sul dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda R6 di PD, in quanto comporta modifiche al compendio ed alla contenibilità del PR in vigore; essa riguarda infatti degli aspetti normativi che influiscono sulle potenzialità edificatorie di alcune zone edificabili. Pertanto, Il Municipio ha provveduto ad aggiornare il compendio e a calcolare l'incidenza di tali modifiche sulla contenibilità delle riserve rispetto allo stato verificato dalla SST con l'esame di plausibilità⁹.

In particolare, di seguito è riportata la nuova situazione delle riserve e del dimensionamento, a seguito:

- dell'aggiornamento del compendio con lo stato dell'edificazione agosto 2025
- delle misure di riduzione dell'i.s. attuate con la presente variante di PR.

In Allegato 4 sono riportati il piano del compendio e la tabella della contenibilità aggiornati. I geodati aggiornati del compendio sono a disposizione su richiesta degli uffici cantonali.

La situazione di partenza dell'Esame di plausibilità della SST è la seguente:

DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
Esame plausibilità SST	328 %	85 %	137 %

La riduzione della contenibilità rispetto ai dati allineati legata ai soli comparti oggetto della presente variante di PR, è pari a:

COMPARTI VARIANTE	ZONA DI PR	MISURA DI RIDUZIONE	RIDUZIONE RISERVE UI A 15 ANNI		
			UI abitanti	UI lavoro ¹⁰	UI TOT
1	zona estensiva	Riduzione indice da 0.5 a 0.4	154	65	219
2	zona intensiva	Riduzione indice da 1.0 a 0.8	75	29	105
totale			229	94	324

→ **Commento:**

Ca. l'85% della riduzione rispetto ai dati allineati registrata nei due comparti considerati è legato all'effetto della riduzione dell'i.s. proposta in questa sede; la restante percentuale è legata all'aggiornamento del compendio.

A seguito delle riduzioni indici nel due comparti si avrebbe verosimilmente un aumento dei possibili casi di difformità rispetto ad oggi pari a: da 22 a 133 casi nel Comparto 1; da 3 a 5 casi nel Comparto 2 ¹¹.

⁹ La contenibilità delle riserve potrà essere nuovamente aggiornata prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale della presente variante di PR. A quel momento, si potrà valutare anche la necessità o l'opportunità di aggiornare anche la crescita prevista.

¹⁰ La quota di posti di lavoro nelle zone residenziali si motiva con il fatto che, secondo la scheda R6, anche in queste zone si considera usualmente una percentuale di abitanti.

¹¹ Si tratta di un dato indicativo basato sui dati del compendio; l'effettiva esistenza di un caso di difformità deve essere poi verificata, ove necessario, nell'ambito del singolo progetto.

Tale riduzione delle riserve ha il seguente effetto sul dimensionamento delle zone edificabili:

AGGIORNAMENTO COMPENDIO E VARIANTE DI PR	Abitanti	Posti lavoro	TOTALE
Contenibilità riserve edificabili	+ 1'198	+ 1146	+ 2'344
Crescita prevista di Ui	+ 449	+ 1'654	+ 2'103
DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR	267 %	69 %	111 %

→ *Commento:*

Ca. il 52% della riduzione rispetto ai dati allineati registrata nella totalità delle zone edificabili è legato all'effetto della riduzione dell'i.s. proposta in questa sede; la restante percentuale è legata all'aggiornamento del compendio ¹².

*Considerando anche la riduzione delle riserve relativa alla **zona intensiva PP Falcette**, da considerarsi ad oggi non approvata, la situazione sarebbe la seguente:*

AGGIORNAMENTO COMPENDIO E VARIANTE DI PR senza zona intensiva PP Falcette	<i>Abitanti</i>	<i>Posti lavoro</i>	<i>TOTALE</i>
<i>Contenibilità riserve edificabili</i>	<i>+ 1'143</i>	<i>+ 1'125</i>	<i>+ 2'268</i>
<i>Crescita prevista di Ui</i>	<i>+ 449</i>	<i>+ 1654</i>	<i>+ 2'103</i>
<i>DIMENSIONAMENTO ZONE EDIFICABILI DI PR</i>	<i>254 %</i>	<i>68 %</i>	<i>108 %</i>

A tali risultati si considera che si potrà aggiungere anche la riduzione della contenibilità che si potrà avere con le misure pianificatorie che faranno seguito alla Zona di pianificazione nelle zone lavorative; tale riduzione non è ad oggi quantificabile ma potrà verosimilmente portare il dimensionamento complessivo del PR a raggiungere l'equilibrio complessivo tra riserve e crescita prevista.

9 CONSEQUENZE SULLE PROCEDURE EDILIZIE

La presente variante di PR ha delle conseguenze sulle procedure pianificatorie in corso e a venire. In particolare si osserva quanto segue:

- Misure di salvaguardia della pianificazione

Le nuove domande di costruzione e le domande di costruzione pendenti dovranno rispettare il nuovo diritto (la presente variante di PR) e il vecchio diritto (PR in vigore), per evitare una decisione di sospensione ai sensi dell'art. 62 Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

- Costruzioni esistenti e riduzione degli indici edificatori

Nella presente analisi è stato pure tenuto in conto l'aspetto relativo alla formazione dei possibili casi di difformità rispetto all'i.s., individuati sulla base dei dati del compendio. Nel caso di terreni già oggi ampiamente sfruttati (ovvero che sfruttano appieno o quasi l'indice attuale) è infatti verosimile che una riduzione del potenziale edificatorio possa comportare il superamento del

¹² I dati aggiornati della contenibilità delle riserve con il solo aggiornamento del compendio (quindi senza le riduzioni i.s. della presente variante di PR) sono: abitanti 1'392; posti lavoro 1'227; totale 2'618. La riduzione di riserve legata alla sola riduzione dell'i.s. è pari a: abitanti 194; posti lavoro 81; totale 274.

nuovo indice che viene fissato. Si potranno anche verificare dei casi di difformità rispetto agli altri parametri edificatori adeguati in questa sede (i.o., area verde, distanza da confine).

L'effettiva esistenza di un caso di difformità dovrà essere verificata in dettaglio al momento della singola domanda di costruzione.

I terreni che si venissero effettivamente a trovare in contrasto con il nuovo diritto sarebbero sottoposti all'art. 66 LST e all'art. 86 RLST che ne limitano le possibilità di intervento:

Art. 66 LST:

1. *È permessa la conservazione e la manutenzione di costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto.*
2. *Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:*
 - a) *il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini e*
 - b) *per costruzioni non conformi alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), le trasformazioni siano giustificate da esigenze tecniche o funzionali e siano rispettate le altre disposizioni del piano regolatore.*
3. *Il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva.*
4. *In caso di grave contrasto con la destinazione di zona può essere ordinata la cessazione dell'uso.*

Art. 86 RLST

1. *Sono lavori di manutenzione quelli che prevengono il deperimento di una costruzione, senza comportare interventi sulla sua struttura o sulla sua sostanza.*
2. *Nel caso di costruzioni non conformi alla zona (art. 66 cpv. 2 lett. b LST), il Municipio può autorizzare una trasformazione se:*
 - a) *è oggettivamente indispensabile ai fini di un ulteriore uso della costruzione;*
 - b) *sono rispettate tutte le norme di piano regolatore, segnatamente indici, distanze e altezze;*
 - c) *il contrasto con il nuovo diritto non pregiudica sensibilmente la funzionalità della zona e l'interesse dei vicini.*
3. *Nel caso di costruzioni non conformi ad altre norme edilizie, il Municipio può autorizzare la trasformazione se:*
 - a) *non incide sull'aspetto esterno o sui contenuti della costruzione, alterandone l'identità in misura significativa o comunque tale da consolidare i momenti di contrasto con il nuovo diritto;*
 - b) *il contrasto con il nuovo diritto non pregiudica sensibilmente la funzionalità della zona e l'interesse dei vicini.*

10 VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

10.1 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare 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. Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state approvate dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022.

La presente variante di PR rispetta i disposti della LPT, in quanto non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, tenuto conto che già oggi la zona edificabile residenziale di Stabio risulta coerente, compatta e ben definita rispetto al territorio non edificabile, nonché ben distinta delle zone lavorative. La presente variante di PR contribuisce inoltre a ridurre la contenibilità delle riserve in modo da renderle più equilibrata rispetto al fabbisogno per i prossimi 15 anni, ciò che a sua volta risponde a quanto definito dall'art. 15 LPT. Si rimanda anche al cap. 11 Ponderazione degli interessi del presente Rapporto. Grazie ai PQ, la variante propone uno sfruttamento più razionale e di qualità di terreni liberi già edificabile, promuovendo anche la formazione di spazi di valenza pubblica.

10.2 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il piano regolatore deve tenere conto. Si segnala in particolare:

- L'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile.

La presente variante di PR risulta attenta al paesaggio grazie alle modifiche dei parametri edificatori ed ai PQ, come illustrata al cap. 11 Ponderazione degli interessi, laddove oggi vigono unicamente le regole della zona R3.

- Il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale è considerato vantaggio rilevante, soggetto a contributo, l'aumento di valore di un terreno superiore a 30'000 Fr. che deriva: dall'assegnazione alla zona edificabile; da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'i.s, o di almeno 1,5 punti dell'i.e.; da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

La presente variante di PR non ricade nelle casistiche sopra riportate, dal momento che non prevede aumenti di zone edificabili e comporta altresì la riduzione degli indici di sfruttamento, senza cambiamenti di destinazione. Pertanto, sebbene ai sensi della LST tale verifica dovrebbe essere effettuata dopo che la variante è entrata in vigore, si ritiene sin d'ora che con la presente variante di PR non si produca nessun contributo di plusvalore.

- La forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST.

La LST impone una serie di adattamenti, da attuare entro il 1° gennaio 2017, alla forma ed al contenuto degli atti di PR. In particolare la LST chiede di:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici;
- allestire il regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

La presente variante di PR è allestita in forma LST; i dati digitali delle norme ed i geodati dei piani grafici saranno caricati le norme sul portale cantonale di pubblicazione nel formato richiesto dalle direttive apposite.

10.3 PIANO DIRETTORE CANTONALE

Non si rilevano eventuali conflitti tra la presente proposta ed il Piano direttore.

In particolare, come illustrato al cap. 2 del presente Rapporto, la presente variante di PR è elaborata in conformità della scheda R6 di PD, rispondendo all'esigenza di corretto dimensionamento delle zone edificabili.

Inoltre, tiene conto della scheda P01 di PD relativa al paesaggio, nella misura in cui la linea di forza del paesaggio al confine nord tra la zona residenziale e gli spazi liberi naturali è valorizzata e tenuta in conto dall'adeguamento dei parametri proposto.

10.4 PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini in quanto la presente variante ha influenza unicamente all'interno del territorio di Stabio e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni.

Dal profilo territoriale e strategico alla più ampia scala, si rileva che la presente variante di PR rientra nell'applicazione della LPT a livello federale e della scheda R6 a livello cantonale, compiti che interessano in modo coerente tutti i Comuni al fine di raggiungere una situazione di equilibrio e di sviluppo coerente alle necessità di crescita anche alla più ampia scala.

Inoltre, la maggiore attenzione al nucleo di Stabio è una scelta comunale; gli effetti positivi di tale scelta hanno tuttavia anche un'importanza alla scala superiore dal momento che questo nucleo ha importanza a livello nazionale secondo l'ISOS.

10.5 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Con la presente variante di PR non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate. Inoltre, l'aumento dell'area verde e la riduzione dell'indice di occupazione consentono anche di porre le premesse per la migliore qualità del suolo e per la formazione di spazi che possono avere un valore ecologico e per la promozione della biodiversità. Tali modifiche vanno anche a favore del ciclo idrologico e della sua gestione grazie all'aumento delle superfici drenanti (città spugna), nonché alla formazione di spazi funzionali alla protezione dal calore (isole di calore, corridoi di ventilazione, alberi, adattamento ai cambiamenti climatici). Infine, la riduzione dell'edificabilità consente l'impiego maggiormente sostenibile delle risorse, nonché permette di limitare le immissioni nocive o moleste come l'inquinamento dell'aria, il rumore e le acque,... Si rimanda anche al cap. 11.

Le fasce libere arredate a verde a lato della strada, previste in particolare nei PQ, nonché l'aumento dell'area verde minima, hanno molteplici valenze, come evidenziato dalla pubblicazione "Ondate di calore in città" (UFAM, 2018):

- risultano attrattivi agli occhi dei pedoni
- costituiscono l'occasione per allestire superfici verdi e arbusti, i quali a loro volta contribuiscono a ridurre il calore sempre crescente che interessa le città
- contribuiscono a ridurre il grado di impermeabilizzazione, favorendo così un maggiore raffreddamento per evaporazione
- altre interessanti sinergie si creano tra la multifunzionalità delle superfici verdi e la gestione dell'acqua piovana
- la vegetazione filtra in una certa misura gli inquinanti atmosferici derivanti dal traffico
- grazie all'interconnessione delle diverse superfici verdi situate nello spazio stradale, infine, nascono superfici di compensazione climatica ed ecologica con un impatto locale.

Da tali valenze, insieme all'importanza per gli abitanti di fruire di spazi di qualità per il passaggio e la sosta, si deduce chiaramente l'interesse pubblico di riservare queste fasce per vegetazione.

10.6 POSSIBILITÀ DI ALTRE PROCEDURE PIANIFICATORIE O PROGETTI

La presente variante di PR mira in modo complessivo e tempestivo al ridimensionamento della contenibilità delle zone edificabile, apportando anche qualità al territorio. Essa è strettamente legata e motivata dall'assolvimento dei compiti imposti dalla scheda R6 di PD, che il Municipio ritiene prioritario portare avanti in tempi brevi, e all'attuazione della strategia del PAC sulle stesse zone residenziali.

Tali modifiche del potenziale edificatorio e degli altri parametri, oggetto della presente variante di PR, contribuiscono inoltre a porre le premesse per eventuali ulteriori adattamenti del PR e/o progetti, ad esempio:

- la formazione di alberature e/o nicchie protette dal traffico e ombreggiate, in modo da qualificare gli spazi stradali e garantire all'utenza dei momenti protetti
- la promozione delle alberature sulle strade, con particolare riferimento all'asse principale via Arca/via Campagnola
- la promozione delle alberature nei giardini privati
- la formazione di nuovi percorsi di mobilità lenta

- la verifica della possibilità di ridurre il fabbisogno di posteggi per le abitazioni private
- la verifica ed eventuale modifica della norma relativa alle dimensioni e caratteristiche materico/estetiche delle opere di cinta rivolte verso gli spazi pubblici.

Queste ulteriori tematiche riguardano il territorio comunale nella sua interezza, non solo i comparti oggetto della presente variante di PR. Inoltre, esse possono essere portate avanti anche parallelamente alla presente procedura, andando ad esplicitare i loro effetti favorevoli sul territorio anche indipendentemente dalla presente variante di PR. Questi aspetti potranno quindi essere approfonditi nell'ambito di successive procedure pianificatorie.

11 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

11.1 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI DELLA VARIANTE DI PR

La presente variante di PR è il risultato di una valutazione approfondita degli interessi, effettuata secondo quanto previsto dall'articolo 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata qui di seguito.

La presente variante di PR scaturisce dalla necessità di garantire lo sviluppo equilibrato delle zone edificabili per rapporto al fabbisogno prevedibile per 15 anni; in particolare essa contribuisce all'adempimento degli obblighi derivanti dall'art. 15 LPT e dalla scheda R6 di PD. Già solo per questi due motivi si può dire che la presente variante di PR è di **interesse pubblico**, risponde ad un **obbligo di legge** e come tale risulta giustificata.

Nella misura in cui l'autorità comunale dispone del margine d'azione nell'adempimento e coordinamento dei compiti d'incidenza territoriale, per la presente variante di PR essa ha ponderato come segue i diversi interessi in gioco:

A. Verifica degli interessi in causa

Di seguito sono riportati gli interessi ritenuti in ordine di priorità, ovvero di rilevanza che l'autorità comunale attribuisce a tali interessi per la presente variante di PR¹³:

1. Coerenza della misura di ridimensionamento del PR con la conformazione urbana di Stabio
2. Sviluppo di qualità delle edificazioni
3. Valorizzazione del paesaggio
4. Valorizzazione dell'ambiente e della biodiversità
5. Sostenibilità finanziaria per il Comune
6. Sviluppo della mobilità lenta

Vi sono poi gli interessi privati.

Tali interessi sono anche coerenti alle azioni del PAC, come illustrato al cap. 5.3.2 del presente Rapporto.

¹³ Si è pure verificato che la presente variante di PR non tocca direttamente oggetti iscritti negli inventari federali ISOS (Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere), IFP (Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali) e IVS. La riduzione degli indici proposta in questa sede per le zone residenziali contribuisce se del caso e toglie pressione insediativa nei comparti circostanti il nucleo di Stabio, insediamento ISOS di importanza federale, e i percorsi IVS di importanza locale che passano tangenziali all'abitato di Stabio (TI 2379 Stabio – Monticello, TI 2313 Stabio - S. Pietro, TI 2384 Stabio/Brusata - S. Pietro) consentendone una maggiore protezione.

B. Valutazione e ponderazione degli interessi in funzione di criteri e rilevanza per la presente variante di PR

La ponderazione degli interessi è avvenuta come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

1. COERENZA DELLA MISURA DI RIDIMENSIONAMENTO DEL PR CON LA CONFORMAZIONE URBANA DI STABIO

Come detto, la presente variante di PR è innanzitutto finalizzata alla riduzione della contenibilità delle riserve, e quindi del dimensionamento di PR. Essa si configura in tal senso come un tassello della strategia di rientro dal sovradimensionamento verificato dalla SST con l'esame di plausibilità. Allo stesso tempo, risulta necessario che la modalità per raggiungere tale scopo sia adeguata alla realtà territoriale di Stabio, alla sua conformazione ed alla sua realtà. In questo modo è possibile perseguire anche la qualità del territorio e la fattibilità della misura. Questo interesse presenta pertanto rilevanza prioritaria per la presente variante di PR.

Le principali alternative per la riduzione della contenibilità delle riserve sono le seguenti (vedere cap. 5.2):

- Riduzione della zona edificabile
- Riduzione del potenziale edificatorio
- Adeguamento dei parametri edificatori
- Conversione da zona residenziale a zone per scopi pubblici
- Conversione da zona residenziale a zona lavorativa, per la riduzione della componente residenziale.

2. SVILUPPO DI QUALITÀ DELLE EDIFICAZIONI

La presente variante di PR mira anche alla maggiore qualità delle edificazioni, tramite la riduzione del potenziale edificatorio e l'adeguamento degli altri parametri edificatori. Grazie all'aumento delle superfici libere da preservare ed alla riduzione delle superfici da poter edificare, si pongono infatti le premesse per la realizzazione di edifici proporzionati e di dimensioni più contenute; rispettivamente si riduce il carico antropico e di traffico nei quartieri residenziali, a favore della vivibilità dei quartieri. Tale interesse presenta pertanto una rilevanza elevata per la presente variante di PR. In questo senso vanno anche le pianificazioni specifiche dei tre PQ che, anche grazie all'adeguamento dei parametri edificatori, pongono altri requisiti di qualità per l'edificazione.

L'adozione di altre alternative quali la riduzione della superficie edificabile o la conversione di zone residenziali in zone lavorative o per scopi pubblici non avrebbero consentito di raggiungere lo stesso obiettivo, dal momento che si sarebbe lavorato prioritariamente sugli spazi liberi. La sola riduzione del potenziale edificatorio avrebbe avuto un analogo effetto sul dimensionamento, ma un effetto limitato sulla qualità del territorio e delle edificazioni.

In altri termini, con la presente variante di PR il Municipio sceglie di lavorare sull'edificato e sull'edificabile in modo da mantenerlo ma di condurlo verso un esito urbanistico di maggiore qualità.

3. VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

La presente variante di PR prevede, oltre alla riduzione dell'i.s., anche l'aumento dell'area verde minima e la riduzione dell'indice di occupazione. Queste modifiche, combinate tra loro, consentono di realizzare superfici verdi più estese su ogni fondo - la maglia verde indicata dal PAC.

Si aumenta così la qualità del paesaggio all'interno dell'edificato e si migliora la qualità dell'inserimento degli edifici nel terreno. La sola riduzione del potenziale edificatorio non avrebbe consentito tale effetto. In questo senso vanno anche le pianificazioni specifiche dei tre PQ che, anche grazie all'adeguamento dei parametri edificatori, preservano alcune superfici libere di valenza pubblica che saranno prevalentemente verdi ed in parte alberate. Inoltre, la presente variante di PR lavora sulle superfici già edificabili, preservando le superfici agricole e boschive esistenti e migliorando l'inserimento paesaggistico dell'edificato rispetto a tali aree naturali. Anche altre alternative avrebbero potuto contribuire alla valorizzazione del paesaggio (ad eccezione della conversione di zone da residenziali a lavorative) ma in modo concentrato su alcuni fondi (dezonamento, conversione in spazi pubblici). La soluzione scelta consente tuttavia un beneficio diffuso e compatibile con gli altri interessi in causa. La rilevanza media di questo interesse rende inoltre il suo peso minore nell'ambito della ponderazione complessiva.

4. VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DELLA BIODIVERSITÀ

La rilevanza dal profilo ambientale si rimanda al cap. 10.5 Protezione dell'ambiente del presente Rapporto. Si tratta di un interesse che presenta rilevanza media per la presente variante di PR, nella misura in cui non costituisce l'obiettivo principale ma è stato comunque portato avanti in modo deciso in particolare attraverso l'aumento del parametro dell'area verde. In questo senso vanno anche le pianificazioni specifiche dei tre PQ, in cui si prevede che per le alberature e le altre piante devono essere utilizzate specie autoctone o climaticamente idonee e che sono vietate le specie invasive e potenzialmente invasive della Svizzera. Anche altre alternative avrebbero potuto contribuire all'aumento delle superfici verdi e drenanti (ad eccezione della conversione di zone da residenziali a lavorative) ma in modo concentrato su alcuni fondi (dezonamento, spazi pubblici). La rilevanza media di questo interesse rende tuttavia il suo peso minore nell'ambito della ponderazione complessiva.

5. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA PER IL COMUNE

Si tratta di un interesse con rilevanza bassa dal profilo urbanistico, ma che diventa media nella misura in cui la sostenibilità finanziaria è uno dei fattori che determinano la fattibilità delle misure scelte dal Comune. In questo senso, la soluzione scelta di principio non dovrebbe comportare costi a carico del Comune, dal momento che la riduzione dell'i.s. risulta pari al 20%; essa risulta dunque inferiore al limite di un terzo, per cui la giurisprudenza ha già escluso la possibilità di indennizzo, salvo diverso avviso del Tribunale competente. La riduzione del potenziale edificatorio consente anche di razionalizzare e ridurre gli investimenti per la realizzazione e gestione delle infrastrutture viarie (traffico motorizzato) e del sottosuolo (reti di approvvigionamento idrico, energetico,...).

In questo senso vanno anche le pianificazioni specifiche dei tre PQ, in cui si prevede che le superfici da aprire al pubblico restino private; data la fruizione da parte della collettività, il Comune si assume comunque i costi di realizzazione e manutenzione di tali spazi.

6. SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA

La presente variante di PR consente anche di ridurre la pressione del traffico sulla rete viaria, in modo tale da liberare spazio e aumentare la sicurezza per la mobilità lenta. Si tratta di un interesse che in assoluto presenta una notevole importanza ma che risulta di rilevanza bassa per la presente variante di PR. Si potranno a seguire intraprendere altre procedure per perseguire prioritariamente questo interesse sulla totalità del territorio comunale.

Le pianificazioni specifiche dei tre PQ già prevedono comunque percorsi pedonali separati.

Si può infine ritenere che, fermo restando l'interesse pubblico preponderante, anche gli interessi dei privati sono stati adeguatamente ponderati, dal momento che:

- la presente misura pianificatoria è stata intrapresa dal Municipio in modo tempestivo, a pochi mesi dell'esame di plausibilità. Per contro, nel caso di una zona di pianificazione si avrebbe avuto un lungo periodo (cinque anni più due di possibile proroga) di valutazioni, nel corso del quale si sarebbero verosimilmente applicati criteri più restrittivi per l'attività edilizia, a titolo cautelativo
- la scelta di altre tipologie di misure di riduzione della contenibilità, ad esempio il dezonamento e/o la loro completa conversione in zone per scopi pubblici, sarebbero state misure decisamente più incisive per un numero minore di proprietari. La riduzione dell'indice, con adeguamento degli altri parametri edificatori, su ampi comparti risulta per quest'ultimo aspetto maggiormente equa e garante della parità di trattamento, nonché della proprietà privata. La misura scelta risulta in questo senso anche proporzionale e adeguata allo scopo. Le altre misure valutate risulterebbero infatti più incisive rispetto alla proprietà privata.
- La minore densità edilizia e l'aumento del verde e degli spazi di valenza pubblica può rendere le abitazioni più pregiate, perché inserite in un contesto più esclusivo e con maggiore qualità urbana, portando al possibile aumento del valore immobiliare medio. La sola riduzione del potenziale edificatorio non avrebbe portato alla stessa qualità con analoga efficacia.

Sintesi

L'alternativa relativa all'adeguamento dei parametri edificatori tiene conto in maniera equilibrata di tutti gli interessi individuati. A mente del Municipio, tale soluzione consente infatti di raggiungere in modo maggiormente adeguato gli interessi che presentano il maggior peso per la presente procedura: la coerenza della misura di ridimensionamento del PR con la conformazione urbana di Stabio e lo sviluppo di qualità delle edificazioni. In questa ponderazione rientra anche il fatto che 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; la riflessione sugli spazi liberi non edificati si sta quindi concentrando sulla zona lavorativa, laddove è prioritario l'interesse ambientale e paesaggistico.

La scelta di coordinare questa variante di PR con i tre PQ consente di dare concretezza alla strategia del PAC sulla zona residenziale tra i due nuclei, cogliendo l'occasione dell'adeguamento dei parametri per implementare ulteriormente la qualità in comparti specifici.

Le alternative relative al dezonamento e/o alla conversione di fondi a zone per scopi pubblici consentirebbero pure di valorizzare il paesaggio, l'ambiente e la biodiversità (interessi di rilevanza media), sebbene in modo diverso. Tuttavia, esse risultano misure meno adeguate per rapporto alla conformazione urbana di Stabio ed all'intento di migliorare la qualità dell'edificato (interessi di rilevanza elevata per la presente variante di PR). Inoltre, dal profilo della sostenibilità finanziaria la misura di riduzione degli indici è maggiormente garante della fattibilità della misura stessa rispetto al dezonamento o alla conversione in zone per scopi pubblici.

In sintesi, la presente variante di PR è di interesse pubblico, tiene conto della ponderazione degli interessi e non vi sono altri interessi pubblici o privati contrapposti.

11.2 CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SUI PIANI DI QUARTIERE

11.2.1 COMPARTI ARCA, CAMPAGNOLA E POZZETTO

I comparti Arca, Campagnola e Pozzetto sono stati già in passato oggetto di riflessioni nell'ambito delle varianti di PR Variante di PR "Comparto Arca"¹⁴ e "Comparto Campagnola e Comparto Pozzetto"¹⁵; piano di indirizzo del 2021.

Ora, nell'ambito della strategia generale di adeguamento dei parametri adottata dal Municipio, si ritiene che i tre comparti specifici, seppur oggetto di uno specifico disciplinamento, per quanto concerne i parametri (in particolare il potenziale edificatorio) debbano essere trattati alla stregua delle zone edificabili circostanti. Infatti, sia dal profilo della scheda R6, che del rispetto del principio della parità di trattamento, risulterebbe difficile giustificare che questi tre comparti abbiano degli indici più elevati - o più ridotti - rispetto alla zona edificabile circostante (di cui si prevede la riduzione dell'indice).

Partendo dalle considerazioni sopra riportate, il disciplinamento particolare dei tre PQ è stato integrato nella presente procedura di adeguamento dei parametri edificatori in modo da perseguire da subito anche l'interesse pubblico di spazi liberi pubblicamente fruibili; questi elementi danno quindi ulteriore forza alla variante di adeguamento dei parametri che risulta essere ulteriormente supportata da un discorso urbanistico e di promozione della qualità insediativa e paesaggistica.

11.2.2 COMPARTO ARCA

In particolare, per il comparto Arca era già stata valutata e proposta l'alternativa di azzonare tale comparto in Zona speciale, con alcuni vincoli e requisiti di qualità, nell'ambito della variante di PR Comparto Arca. Tale alternativa era stata condivisa di principio dall'Esame preliminare cantonale¹⁶ in merito all'impostazione urbanistica, che è stata in buona parte ripresa in questa sede. Per il resto, la presente proposta soddisfa le indicazioni formulate dal DT in quella sede, relative a: coordinamento con la scheda R6 di PD; riduzione del potenziale edificatorio; scelta del PQ come strumento per la pianificazione del comparto; rinuncia alla maggior altezza rispetto alla zona circostante; maggiore libertà progettuale. Per quanto riguarda le richieste cantonali espresse in quella sede.

La presente proposta risponde anche, nella misura del possibile, alle osservazioni formulate dai privati¹⁷ sulla stessa variante di PR Comparto Arca. Infatti, nella presente procedura; si inserisce la proposta per il comparto Arca nella strategia d'insieme del PAC e della scheda R6; si pongono le basi per la formazione di un marciapiede ed una fascia alberata lungo la via Montalbano; si garantisce così la continuità pedonale a lato delle strade rinunciando al passaggio interno ai fondi, di difficile realizzazione; si seguono le principali indicazioni dell'Esame preliminare.

¹⁴ Variante di PR "Comparto Arca": Piano di indirizzo allestito in dicembre 2019, oggetto dell'esame preliminare dipartimentale del 27.07.2020 e successiva informazione pubblica dal 01.10.2021 al 30.10.2021.

¹⁵ Variante di PR "Comparto Campagnola e Comparto Pozzetto": piano di indirizzo del 2021.

¹⁶ Esame preliminare del 27.07.2020.

¹⁷ Informazione pubblica dal 01.10.2021 al 30.10.2021

12 CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta, volta ad approfondire e dare attuazione agli obiettivi di ridimensionamento delle zone edificabili in vigore. La variante di PR segue la procedura ordinaria prevista dagli artt. 25 e segg. LST.

ALLEGATO 1

PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE

Estratto del Programma di azione comunale

LUOGHI

PREMESSA E DEFINIZIONI GENERALI

Prima di individuare i luoghi e le aree rilevanti per le strategie territoriali dei prossimi 15 anni e oltre, è necessario chiarire alcune definizioni che, se non precisate, possono generare confusione. Le linee guida cantonali distinguono tra luoghi strategici e luoghi sensibili, indicandoli come punti prioritari di intervento. Tuttavia, tali definizioni non sempre risultano pienamente efficaci rispetto alle strategie generali. Per questo motivo, prima di delineare le strategie territoriali specifiche per il Comune, si propongono di seguito alcune precisazioni terminologiche.

I luoghi strategici sono:

- aree dove la densità edilizia deve essere accompagnata da un'elevata qualità architettonica e ambientale, garantendo un'integrazione armoniosa con il contesto e una sinergia efficace tra spazi pubblici e privati.
- comparti predisposti a processi di trasformazione urbanistica nel breve, medio o lungo periodo.
- aree ben servite dai trasporti pubblici e dotate di funzioni centrali quali commercio, servizi pubblici e privati (uffici amministrativi, sportelli bancari e postali, studi medici, ecc.).
- spazi che possiedono un'identità condivisa dalla comunità locale - come i centri dei paesi - e che offrono potenziale per la valorizzazione dello spazio pubblico (piazze, luoghi d'incontro) attraverso l'inserimento di funzioni attrattive quali piccoli esercizi commerciali, ristorazione o accoglienza turistica, favorendo la rivitalizzazione sociale ed economica.

I luoghi sensibili sono:

- comparti che si distinguono per la qualità e il pregio degli spazi liberi, dal punto di vista naturale e scenico;
- aree caratterizzate da insediamenti di rilievo architettonico, storico, sociale o identitario;
- luoghi ricchi di storia, di elementi del patrimonio costruito o di rilevanza naturalistica;
- spazi che, per le loro caratteristiche, non si prestano a ulteriori sviluppi insediativi;
- ambiti che contribuiscono a mantenere un'armoniosa alternanza tra volumi costruiti e spazi liberi.

Le aree in gioco ai fini del ridimensionamento delle zone edificabili sono:

- aree non edificate di grandi dimensioni, situate in prossimità di luoghi sensibili;
- comparti non edificati di ampia estensione, ubicati in ambiti dove si intende privilegiare la valorizzazione del paesaggio rispetto alla nuova edificazione;
- aree non urbanizzate, prive cioè delle principali infrastrutture e servizi di base;
- ambiti composti da più mappali e proprietà, che nel loro insieme costituiscono ampie porzioni di territorio non edificato o sottoutilizzato;
- comparti con basso sfruttamento edificatorio, dove non è stato raggiunto il potenziale previsto dal Piano Regolatore vigente;
- aree caratterizzate da edificazione frammentata, con presenza di vuoti interstiziali ("a macchia di leopardo") e uno sviluppo insediativo rallentato.

I LUOGHI PER STABIO

A Stabio, data la propria vocazione territoriale, le aree di cui dispone e il carattere insediativo, si promuovono i seguenti luoghi e/o aree:

• Luoghi strategici

1. Il comparto della Stazione FFS
2. Il comparto scolastico e sportivo
3. Il comparto del Punto Franco
4. Il comparto situato tra il nucleo di Stabio e la strada Cantonale
5. Il comparto della ex fabbrica Bally.

• Luoghi sensibili

6. Alcune aree puntuali in zona lavorativa che si relazionano ad elementi naturali e al paesaggio

• Aree in gioco ai fini del ridimensionamento

7. Il più ampio comparto residenziale in località Campagnola interposto tra i due nuclei;
8. Il più ampio comparto residenziale ubicato a nord-est del nucleo di San Pietro;
9. Il puntuale comparto residenziale R4 ubicato lungo la strada Cantonale.
10. L'area puntuale tra le scuole e il cimitero..

Considerazioni generali

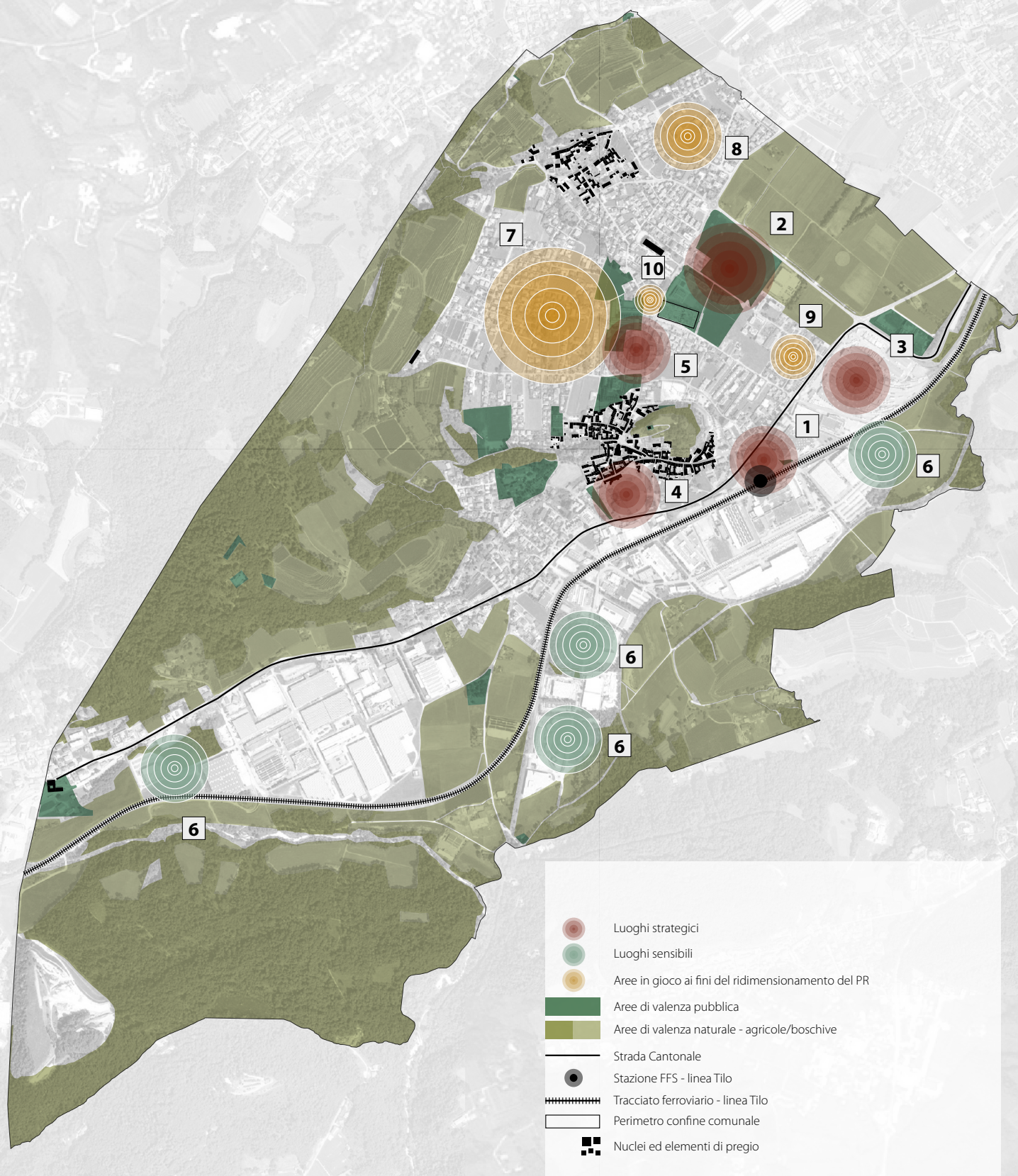
I luoghi strategici sono luoghi in cui gli interventi dovranno tenere in considerazione:

- la necessità di dotare i quartieri di sufficienti spazi aperti pubblici ed aree verdi;
- l'eventuale richiesta di maggiori servizi pubblici nelle vicinanze;
- l'importanza di una adeguata mescolanza di funzioni, di fasce sociali e generazionali per garantire vitalità e identità ai quartieri;
- il mantenimento di strutture e/o edifici significativi dal profilo storico, culturale, architettonico e urbanistico.

All'interno dei luoghi sensibili, la cui definizione è prioritariamente legata ai valori storici, naturalistici o paesaggistici, possono esservi dei comparti che conservano un puntuale potenziale per uno sviluppo insediativo. In questi casi, lo sviluppo deve sottostare a dei criteri di qualità architettonica e urbanistica che tengano conto della sensibilità di questi luoghi e della loro importanza nel contesto comunale. I luoghi sensibili rappresentano "occasioni urbane" da cogliere per supportare e promuovere la qualità dei luoghi dell'insediamento.

Le aree in gioco ai fini del ridimensionamento possono inoltre contribuire a raggiungere anche gli obiettivi di sostenibilità all'interno del tessuto edificato. Sono aree in cui gli interventi dovranno tenere in considerazione:

- l'eventuale ricalibrazione del potenziale edificatorio in base al carattere del quartiere e agli scenari di sviluppo demografico previsti;
- la promozione e lo sviluppo di percorsi di mobilità lenta e spazio pubblico;
- l'eventuale trasformazione di alcune aree come luoghi di interesse pubblico o a vocazione pubblica;
- l'eventuale trasformazione di alcune aree come luoghi di natura e paesaggio.



Luoghi strategici e luoghi sensibili - scala 1: 15'000



VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

DISEGNO DEL PAESAGGIO

Il comune di Stabio si allunga tra due fasce verdi: una fascia pedemontana contraddistinta da vaste aree vignate a nord della fascia abitata e una fascia più naturalistica segnalata (PD) come area di svago di prossimità, prevalentemente boschiva e con la presenza di alcuni biotopi, a sud della zona industriale. Queste due fasce offrono dei collegamenti trasversali adeguati o potenzialmente tali, mentre la fascia abitata crea una cesura difficilmente permeabile sia per quanto riguarda la funzionalità ecologica e naturalistica sia per quanto riguarda la penetrazione del verde urbano e la fruibilità pubblica del territorio. Si presenta dunque la necessità di unire le due fasce esterne tra loro, creando dei collegamenti ecologici trasversali tali da attraversare il tessuto urbano.

La frammentazione degli ambienti naturali e la necessità di mantenere gli elementi esistenti e promuovere la creazione di un reticolo ecologico omogeneo sull'insieme del territorio comunale era peraltro già stata sottolineata dallo studio delle componenti naturalistiche e paesaggistiche redatto nel 1991. Tale studio ha recensito ed esaminato gli elementi di chiaro interesse naturalistico presenti sul territorio di Stabio, tra i quali figurano numerosi biotopi d'importanza cantonale

e nazionale, come ad esempio le aree protette Palazzetta, Molino-Colombera o ancora Gaggiolo/Baragge, aree agricole e boschive, vigneti e riali, comprese la flora e la fauna che li abita. In particolare, si osserva che i riali presenti sul territorio suggeriscono dei possibili collegamenti trasversali, che devono essere quindi considerati nell'ottica della pianificazione futura.

In riferimento allo studio delle componenti naturali, il ripristino di questi collegamenti offrirà un miglioramento delle funzionalità ecologiche e naturalistiche e, allo stesso tempo, un miglioramento della qualità di vita dei cittadini, che potranno godere di collegamenti preferenziali attraverso l'abitato e di un maggior contatto con la natura. Quest'ambivalenza di funzionalità dei nuovi assi trasversali dovrà essere, per risultare vincente, equilibrata, e dovrà valorizzare sia le componenti naturali che le componenti paesaggistiche.

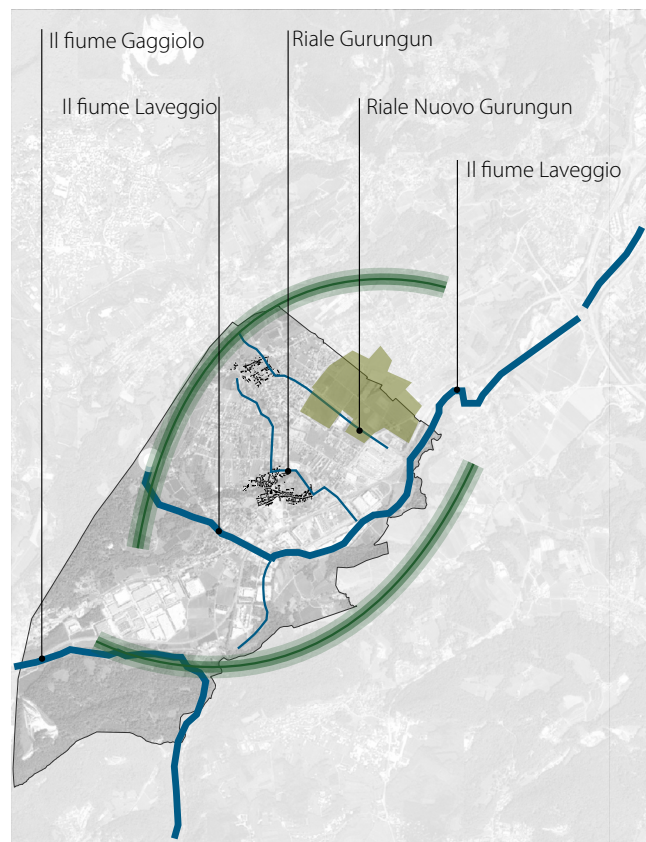
La situazione descritta nello studio delle componenti naturali è nel frattempo evoluta: da un lato, il Comune di Stabio ha assistito a un forte aumento delle superfici edificate, spesso a discapito di aree agricole,

-  Concetto di connessione paesaggistica longitudinale
-  Concetto di connessioni paesaggistiche trasversali
-  Aree dal carattere naturale interne ed esterne al sistema edificato
-  Linee di paesaggio

-  Area dal carattere naturale interna al sistema edificato - Stabio-Ligornetto
-  Linee di forza del paesaggio



Aree verdi interne ed esterne al contesto insediativo - scala 1: 50'000



Riali e linee di forza del paesaggio - scala 1: 50'000

dall'altro sono stati eseguiti numerosi interventi di rivitalizzazione di corsi d'acqua e, in occasione della costruzione della ferrovia Mendrisio-Stabio, è stata migliorata la permeabilità del comparto e sono stati favoriti gli spostamenti faunistici. Inoltre, il territorio di Stabio è inserito nel perimetro di studio del progetto di messa in rete degli ambienti naturali e seminaturali del Laveggio (WWF-Trifolium, aprile 2013), nel corso del quale sono state identificate le componenti naturalistiche più interessanti e nel quale è stato proposto un concetto di "tessuto verde", ovvero un reticolo di corridoi ecologici da mantenere, migliorare o creare. Tale documento propone già alcune misure concrete le quali sono elementi del proposto disegno ecologico di più ampio respiro.

Tale concetto di corridoi ecologici e le derivanti misure concrete potranno essere considerate nella futura pianificazione del territorio e potranno essere inserite e se del caso completate tramite i progetti pianificatori indicati nel presente PAC, quali ad esempio, la rivitalizzazione di tratte di riali o la preservazione delle aree agricole, con la creazione al loro interno di corridoi ecologici grazie alla gestione estensiva di fasce di terreno o alla creazione di siepi e nuclei di arbusti.

L'alberatura prevista sulla strada cantonale potrà rendere questo elemento, che di per sé costituisce una cesura urbana, un asse di riferimento paesaggistico, una sorta di "colonna vertebrale" della rete dei collegamenti naturalistici e delle aree verdi.

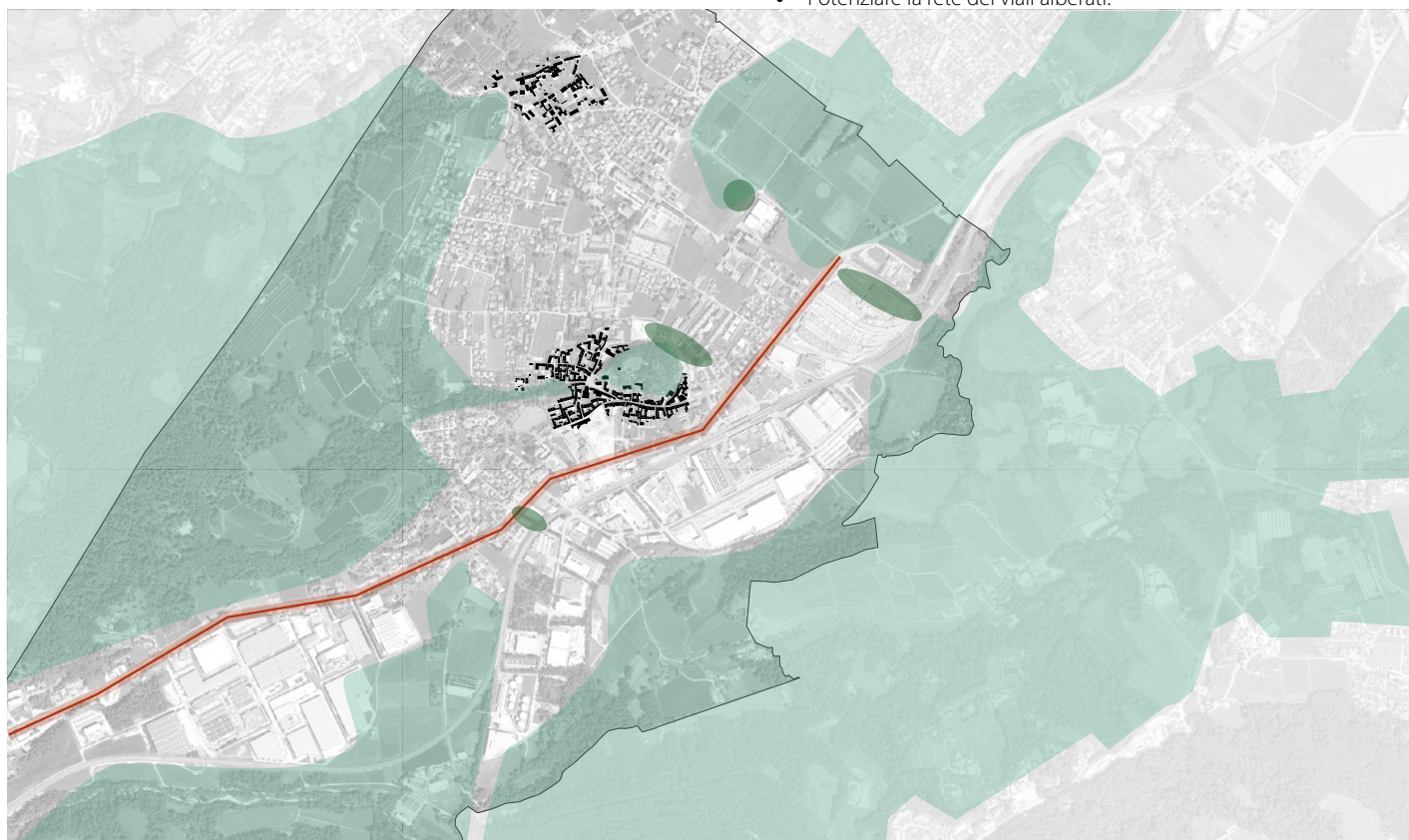
Il concetto paesaggistico generale trova coerenza e concretezza con gli interventi proposti o in corso all'interno del tessuto costruito, quali ad esempio:

- l'area intorno alla SI, con nuovo parco e biotopo;
- la promozione di aree verdi all'interno del Punto Franco;
- la rivitalizzazione del riale Gurungun all'interno del PRP Falcette;
- la valorizzazione del riale Bellacima;
- in generale, la valorizzazione del Laveggio.

Oltre a questi interventi, in generale, il progetto paesaggistico comunale deve fondarsi sui seguenti punti:

- Valorizzare le aree naturali interne al tessuto costruito (aree di svago pubbliche e private,...);
- Definire una gerarchia ed un preciso carattere degli spazi liberi;
- Creare una rete degli spazi liberi attraverso delle connessione alle aree di svago;
- Differenziare le aree destinate a Parco urbano (all'interno del tessuto costruito) da quelle destinate a Parco naturale (all'esterno del tessuto costruito);
- Potenziare la rete dei viali alberati.

-  Aree in cui promuovere interventi di paesaggio
-  Aree dal carattere naturale relate agli insediamenti
-  Asse viario principale - promozione di un filare alberato continuo



Concetto di sviluppo del paesaggio in ambito urbano - scala 1: 20'000



ALBERATURE

Premessa

Le alberature rappresentano uno degli elementi fondamentali del paesaggio, capaci di valorizzare il territorio antropizzato e di creare un legame con la natura. Esse contribuiscono a definire e caratterizzare un luogo sia dal punto di vista estetico e paesaggistico (in relazione all'assetto urbanistico), sia sotto il profilo della sostenibilità ambientale e climatica. Attraverso la loro presenza e conformazione, le alberature e le aree verdi ad esse connesse migliorano la qualità e la vivibilità degli spazi urbani, favorendo la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici. Inoltre, se accompagnate da una scelta attenta delle specie e da una corretta collocazione, possono contribuire in modo significativo alla tutela e all'incremento della biodiversità. L'implementazione del patrimonio arboreo deve avvenire sia tramite la progettazione privata che attraverso una visione lungimirante nella pianificazione e nel disegno dello spazio pubblico. In questo senso, è possibile individuare alcune principali casistiche di implementazione:

- alberature che per dimensione, posizione e specie possono rientrare come elementi da proteggere a livello di PR;
- promozione di posteggi alberati, visti quali spazi funzionali dal carattere paesaggistico;
- alberature su assi viari: viali alberati - assi in riqualifica;
- alberature sviluppate su sedimi privati e che hanno un impatto anche di valenza pubblica, come ad esempio le alberature che possono essere posate tra edificio e strada, che rendono qualità sia all'edificazione puntuale che al contesto di quartiere aumentando l'attrattività generale.

Il PR in vigore vincola già alcune fasce alberate destinate a verde privato. Tali fasce servono principalmente a migliorare il contesto e mitigare l'impatto delle zone lavorative su quelle abitative. All'interno di esse il Municipio elaborerà un progetto di sistemazione di filari alberati. È inoltre presente una fascia alberata che attraversa le zone abitative intensive ed estensive in direzione del nucleo di S. Pietro.

Concetto generale di promozione delle alberature

Il concetto di alberature deve essere orientato sia alla protezione degli elementi esistenti, sia all'integrazione di questi elementi nell'ambito di nuovi progetti urbani.

Per lo sviluppo delle aree ancora poco sfruttate, o nei comparti non ancora edificati, è essenziale prevedere elementi di alberatura che accompagnino la struttura edificata. In questo modo è possibile sviluppare dei progetti di qualità che mirano ad avvalorare il tessuto costruito e di riflesso avvicinare l'uomo e la natura.

Questi elementi, che possono essere puntuali (gruppi) o lineari (filari), strutturano il paesaggio e rafforzano la relazione tra spazio costruito e spazi liberi. L'integrazione di elementi naturali e paesaggistici all'interno del contesto edificato non solo risponde a una necessità pratica, ma diventa un'opportunità per migliorare l'estetica, la funzionalità e la sostenibilità del territorio.

Gli elementi alberati che definiscono il patrimonio paesaggistico in ambito urbano potrebbero essere approfonditi con uno studio specifico attraverso il quale aggiornare l'inventario delle alberature protette e valutare la posizione ideale delle alberature, con l'obiettivo di creare una maglia verde all'interno del territorio comunale.

A tal proposito, si propone di promuovere uno studio su tutto il territorio del Comune che, partendo da una valutazione dello stato delle alberature già protette dal PR, potrebbe:

- valutare lo stato delle alberature già protette dal PR in vigore;
- valutare se vi siano altre alberature degne di protezione;
- promuovere l'alberatura di posteggi, strade,...
- definire un disegno del verde coerente e realizzabile;
- definire una strategia di intervento per implementare la maglia verde integrando le zone abitative e lavorative;
- ad esempio, riqualificare aree destinate precedentemente ad altri scopi.

Inoltre si potrebbero promuovere anche le seguenti misure, coerentemente con quanto uspicato dalle linee guida cantonali, quali:

- Promozione del verde: giardini e alberi nelle superfici verdi a lato degli edifici;
- Protezione degli alberi esistenti (con diametro superiore a 50 cm).

Per raggiungere questo scopo si potrebbe promuovere una specifica variante di PR sulle alberature esistenti e sulla messa a dimore di nuove alberature nelle zone urbane.

ALTRI ELEMENTI DI PAESAGGIO

Posteggi alberati

L'offerta di posteggi rappresenta un tema di crescente rilevanza nelle realtà comunali, che spesso necessita di una gestione attenta, soprattutto quando il fabbisogno di parcheggi impone significativi aumenti degli stalli. Tuttavia, oltre alla componente quantitativa, è fondamentale affrontare questo tema con una sensibilità territoriale, mirando a soluzioni che vadano oltre la mera funzionalità, con interventi che prevedano lo sviluppo di elementi paesaggistici, come alberature, filari alberati e pavimentazioni drenanti o verdi (ad esempio, grigliato erboso).

In questo contesto, gli spazi destinati ai posteggi, spesso percepiti come aree puramente funzionali e poco valorizzate, possono diventare luoghi di qualità e dignità, in grado di integrarsi armoniosamente nel disegno del verde urbano, contribuendo al decoro complessivo del paesaggio. L'obiettivo è promuovere spazi funzionali, che rispondano al fabbisogno numerico di posteggi ma che, allo stesso tempo, possiedano una qualità paesaggistica tale da trasformarli in vere e proprie "piazze verdi". Questo approccio non solo soddisfa la necessità di parcheggio, ma valorizza il contesto urbano, rendendo tali spazi più piacevoli e coerenti con l'ambiente circostante.

Lo sviluppo di questa tematica potrebbe generare interventi "paesaggistici", con l'obiettivo di creare luoghi funzionali il più possibile integrati nella maglia verde del territorio comunale, compatibilmente con la loro funzione, in modo tale da rafforzare la relazione con gli spazi naturali e migliorando la qualità complessiva del contesto urbano.

Queste aree potrebbero trasformarsi in spazi funzionali paesaggisticamente qualificati, rispondendo contemporaneamente al fabbisogno di posti auto e contribuendo al miglioramento dell'estetica urbana. Inoltre, l'uso di superfici permeabili e la promozione delle alberature su queste aree potrebbe favorire una gestione sostenibile delle acque piovane, contribuendo anche alla mitigazione delle isole di calore; ciò è in linea con gli obiettivi di sostenibilità e con la promozione di energie rinnovabili.

A tal proposito il Comune di Stabio si è già fornito di una propria linea guida interna su come realizzare i posteggi pubblici e più in generale superfici permeabili nelle aree urbane. In questo ambito, recentemente ha realizzato il posteggio antistante il Municipio secondo questi dettami. Inoltre vi è l'intenzione, nel breve medio periodo, di realizzare anche i posteggi pubblici di San Pietro e di Via Prati, come indicato anche nel Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore.

Oltre alle alberature, che dal punto di vista paesaggistico rappresentano e hanno da sempre rappresentato elementi fondamentali nella definizione e nell'identità dei luoghi urbani - come dimostrano gli esempi storici delle grandi città europee, da Parigi con i boulevard haussmanniani a Vienna e Berlino - esistono ulteriori componenti di matrice naturale in grado di arricchire la qualità del paesaggio urbano.

Elementi quali fasce di vegetazione spontanea, superfici ispirate al concetto di giardino perenne, prati fioriti, suoli permeabili e spazi trattati secondo una logica ecologica e rigenerativa, contribuiscono significativamente alla costruzione di un paesaggio urbano resiliente e articolato. Questi dispositivi vegetali, se ben integrati, non solo arricchiscono l'estetica dello spazio pubblico e privato, ma svolgono anche un ruolo ecologico cruciale: contrastano l'effetto delle isole di calore, favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche, migliorano la qualità dell'aria e costituiscono habitat preziosi per la biodiversità urbana.

Si auspica quindi che, tanto nei progetti pubblici quanto in quelli privati, si promuova attivamente l'inserimento di tali elementi: alberature lungo le strade, vegetazione a margine dei percorsi pedonali, vegetazione diffusa nelle piazze e nei cortili, giardini urbani e microparchi nei vuoti interstiziali del costruito. Ogni intervento, anche il più minuto, può contribuire alla costruzione di un sistema di verde diffuso, capace di reintrodurre la natura in città e restituire al paesaggio urbano una dimensione più equilibrata e vivibile.

Del resto, come afferma la cultura del paesaggio, il paesaggio stesso nasce dall'interazione tra uomo e natura: senza l'intervento umano esiste la natura, ma non il paesaggio. Allo stesso modo, un ambiente costruito privo di elementi naturali non è paesaggio, ma solo cementificazione. È dunque nella coesistenza armonica e nel disegno della natura all'interno del costruito che si realizza la vera qualità paesaggistica dello spazio urbano contemporaneo.

In tal senso, la valorizzazione del paesaggio - in particolare nei quartieri a maggiore densità insediativa - richiede uno sviluppo fondato su componenti di matrice naturale. Nel caso di Stabio, le aree maggiormente interessate da questo approccio sono:

- i grandi comparti ancora disponibili all'edificazione, come ad esempio le ampie aree non ancora risolte dal profilo urbanistico e prospicienti la strada cantonale (Punto Franco - Stazione - comparto di ricucitura urbana antistante il nucleo, ecc.), che offrono l'opportunità di integrare elementi naturali e di generare nuove connessioni di paesaggio
- i tessuti già edificati, i quali, attraverso interventi di riconversione, possono evolvere promuovendo la qualità urbana mediante l'introduzione e il potenziamento del verde, come ad esempio nel caso del comparto Ex-Bally.

La promozione delle alberature e del verde si dovrà allineare alle strategie di promozione della biodiversità negli insediamenti dell'UFAM (2023) prendendo i modelli di riferimento raccomandati ai Comuni. Inoltre il tema del paesaggio dovrà promuovere criteri legati alla qualità, varietà e funzionalità ecologica nelle aree verdi urbane. A tal proposito si rimanda alle disposizioni contenute nel rapporto del "Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore" adottato dal Municipio a luglio 2024.

IL NUCLEO DI STABIO

Il nucleo di Stabio è fortemente caratterizzato da un tessuto urbano che abbraccia la collina di San Rocco risultando decentrato in direzione sud-ovest rispetto ad essa, nel punto in cui vi è la Piazza del paese.

Una parte del nucleo risulta essere a livello della strada cantonale e la possiamo definire parte bassa; mentre una parte rimane più a livello della piazza e la possiamo definire parte alta.

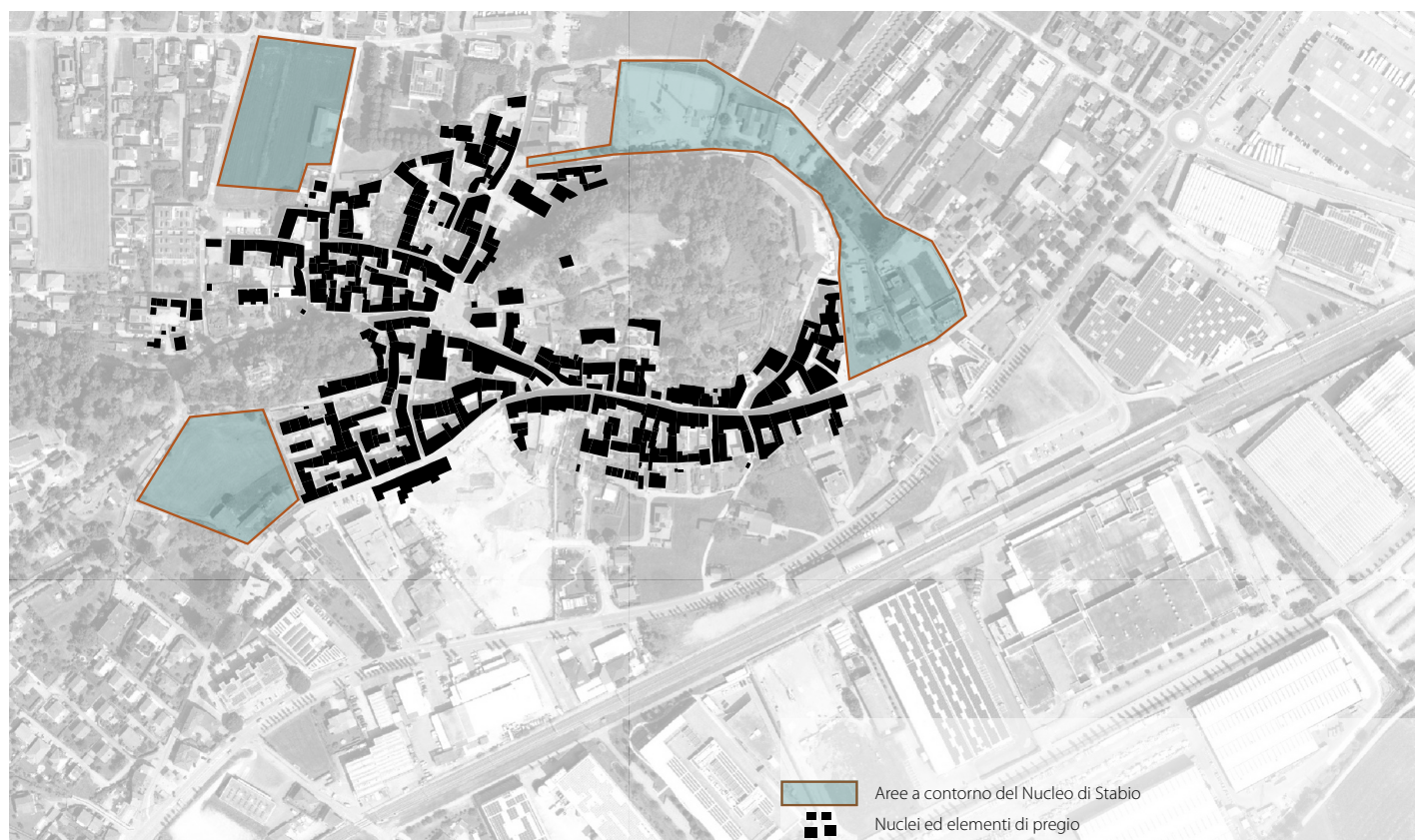
Il comparto a sud-ovest del nucleo, interposto tra il nucleo e la strada cantonale, è interessato da un intervento edilizio in corso di notevoli dimensioni; a sud/sud-est vi sono vuoti urbani di cui si tratterà nel prosieguo del presente PAC.

Come già detto, il nucleo di Stabio risulta essere inserito nell' ISOS in quanto villaggio d'importanza nazionale e tale caratteristica è molto importante da considerare nella logica di edificazione e di sviluppo delle aree a contorno dello stesso.

Le aree a contorno del nucleo di Stabio, che rientrano nel tema della riconoscibilità dei nuclei, sono:

- l'area delle terme
- il parco di Casa Borghese
- il comparto Arca.

Queste aree sono importanti tasselli delle "corone" di spazi liberi intorno ai nuclei.



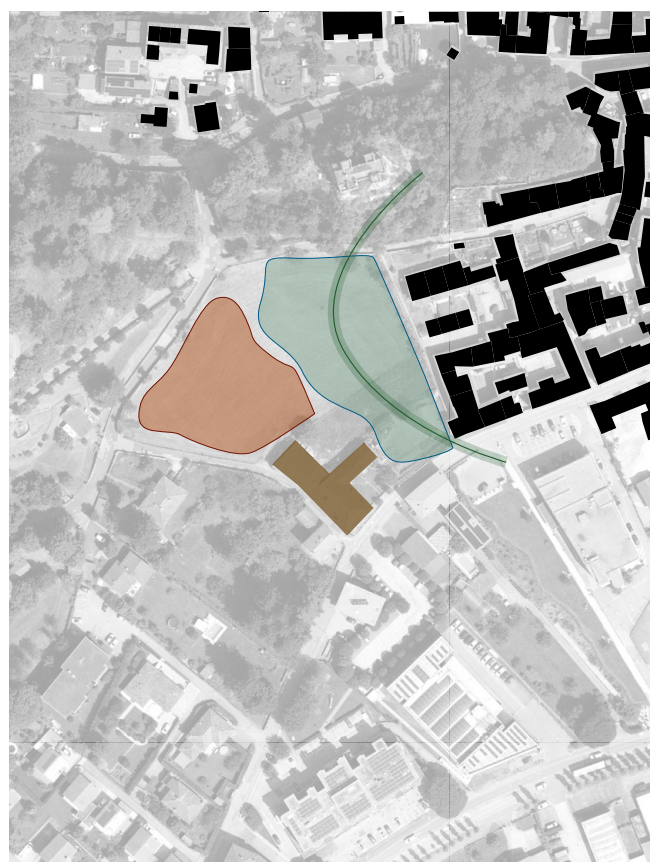
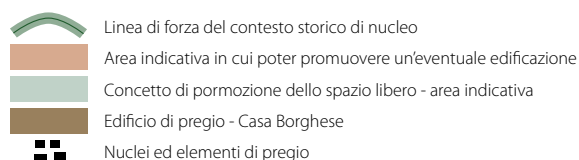
Individuazione dei nuclei - scala 1: 5'000

CASA BORGHESE

L'area in esame si colloca in continuità diretta con il nucleo storico di Stabio. All'interno di essa, il Piano regolatore vigente prevede che la porzione di terreno a contatto con il nucleo sia esclusa dall'edificazione, al fine di garantire una corretta transizione morfologica e paesaggistica tra il tessuto storico e le aree più recenti.

Parallelamente, l'Ufficio dei beni culturali (UBC) ha proposto di sottoporre l'edificio esistente a vincolo quale bene culturale di interesse locale, riconoscendone il valore testimoniale e il ruolo di elemento di continuità con il paesaggio insediativo originario.

Alla luce di tali premesse, la definizione di come e dove intervenire sul mappale – sia in relazione alla possibile edificazione sia alla conferma del vincolo proposto dall'UBC – richiede che l'area venga assoggettata a Piano di quartiere (PQ).



Concetti e ipotesi di sviluppo - scala 1: 2'500

Il PQ deve precisare:

- i criteri d'intervento e di tutela sull'edificio storico vincolato;
- i parametri urbanistici ed edilizi per le nuove costruzioni (volumetrie, altezze, distanze, orientamento), con la ricalibratura del potenziale edificatorio;
- la collocazione e l'espressione architettonica dei nuovi corpi di fabbrica, in coerenza con il linguaggio del contesto;
- la configurazione degli spazi liberi, delle aree di relazione e delle visuali verso il nucleo;
- le modalità di accesso e diritto di passo pubblico, al fine di mantenere permeabile la trama territoriale e valorizzare la fruizione pedonale.

Il concetto di sviluppo prevede di orientare la nuova edificazione verso sud-ovest, mantenendo quanto più possibile libero lo spazio in prossimità del nucleo, così da preservare la percezione del margine storico e la sua relazione con il paesaggio circostante.

Tale impostazione viene promossa nell'ambito di una Variante di PR attualmente in corso, che mira a integrare principi di tutela del patrimonio edilizio, qualità paesaggistica e continuità morfologica tra il nucleo e le aree di nuova trasformazione.

BENI CULTURALI

Il Comune di Stabio si distingue per la presenza di numerosi beni culturali tutelati, riconosciuti sia a livello cantonale che comunale.

Nell'ambito di una Variante in corso, il Municipio ha colto l'occasione per confermare le misure esistenti e proporre l'inserimento di 28 nuovi beni di interesse locale, tra cui ville storiche e manufatti significativi, tra i quali si segnalano i seguenti elementi principali per importanza:

- Casa Borghese
- Il ricovero di Santa Filomena
- Il museo della civiltà contadina
- Casa Ghiringhelli
- Masseria San Pietro
- Villa al Capriccio e parco annesso
- Casa Ginella e giardino di pertinenza
- Ex Stazione e magazzino merci - Ing. Maillart
- Villa Quisisana
- Ex-bagni sociali
- Ex- stabilimento Mola
- Casa unifamiliare - Arch. M. Botta

L'aggiornamento dell'inventario comunale, insieme all'eventuale introduzione di misure di protezione, rappresenta un'opportunità strategica per preservare l'identità culturale del territorio.

In prospettiva, il Municipio potrà sempre valutare attraverso un mandato specifico la tutela anche di altri beni censiti dal Cantone, promuovendo così una valorizzazione mirata e sostenibile del patrimonio storico comunale.

SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Il PR in vigore già prevede la pedonalizzazione delle strade dei nuclei storici, grazie anche alla formazione di posteggi posti in posizioni marginali ma prossime rispetto ai nuclei stessi. Ciò costituisce la premessa per restituire la vocazione prevalentemente pedonale a questi contesti di valore storico, nonché per aumentare la qualità delle strade sia dal profilo materico sia dal profilo della vivibilità.

Inoltre, Stabio dispone di un piano di mobilità pedonale legato agli spostamenti casa-scuola denominata rete pedonale "Meglio a piedi".

I progetti di moderazione del traffico già realizzati ed in corso, pongono già le basi per una maggiore sicurezza del pedone, anche laddove i suoi percorsi sono condivisi con i veicoli.

I sentieri escursionistici cantonali passano esternamente al tessuto edificato, fra quest'ultimo e le aree naturali che circondano Stabio.

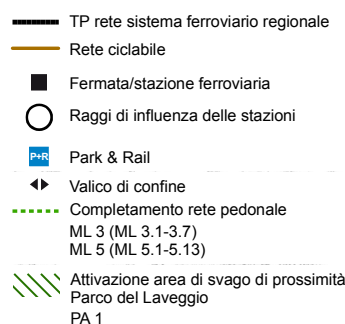
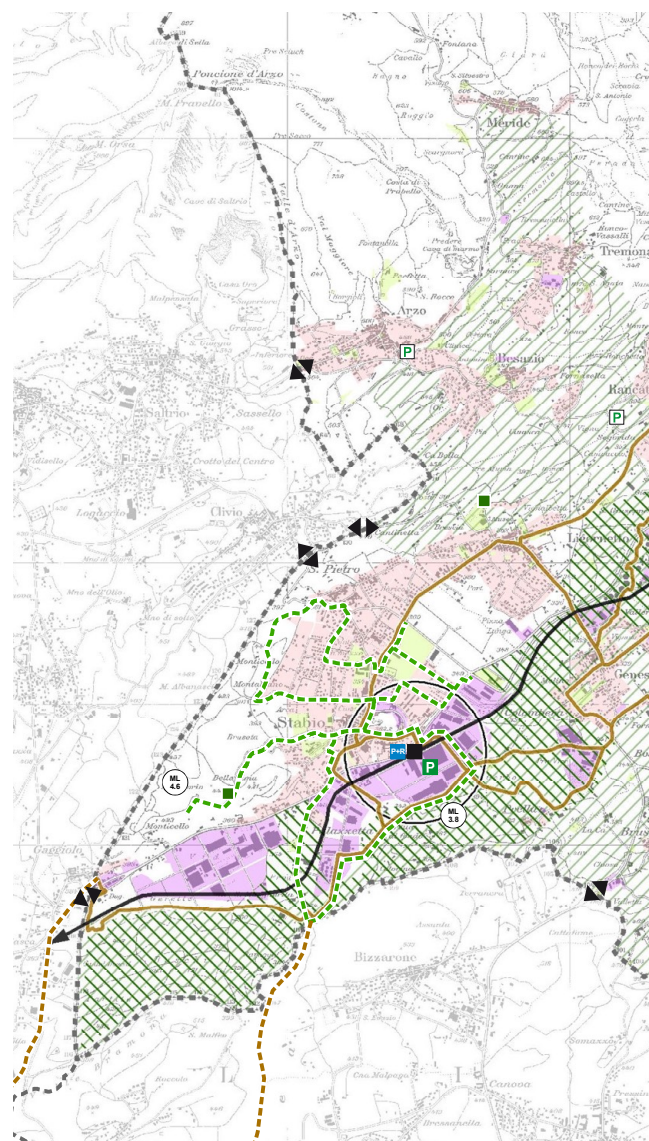
Infine, il PAM propone misure mirate per la valorizzazione ed il potenziamento delle reti della mobilità lenta (pedonali e ciclabili).

Nell'ambito del presente PAC, l'obiettivo è quello di verificare la completezza del sistema dei percorsi pedonali e di individuare i tratti che possono contribuire alla sua completazione.

La definizione di una chiara gerarchia stradale e la corretta ubicazione dei posteggi pubblici, già in parte sviluppati dal PR in vigore ed approfonditi dal presente PAC, consentono inoltre di concentrare il traffico in alcune arterie principali, pur mantenendo alto lo standard per la sicurezza di pedoni e ciclisti; ciò libera inoltre potenziale per il traffico lento sulle rimanenti strade, che potranno risultare più sicure ed attrattive per il pedone.

Questo sistema di percorsi si deve sviluppare sia all'interno delle aree residenziali sia all'interno delle aree industriali, valorizzando e potenziando anche i collegamenti reciproci fra queste due aree e verso le aree di svago esterne. In quest'ultimo caso, le connessioni interne potranno formare una rete che si agganci ai percorsi esterni, quali in particolare:

- i sentieri escursionistici cantonali
- il percorso per mountain bike denominato "Piana del laveggio Bike"
- il percorso didattico del Parco del Laveggio, che si snoda lungo il fiume attraverso i tre comuni coinvolti, Stabio, Mendrisio e Riva San Vitale.



Estratto carta tematica Mobilità lenta - PAM3



In questo senso, si sono individuati alcuni assi principali pedonali che collegano le diverse centralità, esistenti (i nuclei storici) e previste (la stazione, le porte di ingresso al paese, il polo scolastico-sportivo) e l'area industriale. Si tratta in parte di percorsi su sede separata, in parte di percorsi promiscui con il traffico veicolare, come potrà essere il caso nelle zone residenziali dove è prevista o già realizzata la moderazione del traffico.

Il PAC propone quindi, oltre ad alcuni nuovi tratti pedonali, in particolare:

- un nuovo attraversamento pedonale che unisca l'area industriale nord con il nucleo di Stabio, in corrispondenza della zona di ristrutturazione a sud del nucleo stesso;
- una nuova connessione pedonale che unisca l'area industriale nord con l'area industriale sud

All'interno dei diversi comparti approfonditi dal PAC, si è trattato anche il tema delle connessioni e delle percorrenze, nella misura in cui la trasformazione e la riqualifica di un comparto può essere l'occasione concreta per realizzare un tassello di questa rete di percorsi pedonali.

Per quanto riguarda i percorsi ciclabili, le eventuali misure pianificatorie terranno conto in particolare delle misure previste dal PAM. Inoltre, laddove possibile ed opportuno, i ciclisti potranno utilizzare gli stessi percorsi dei pedoni.

In conclusione, il PAC pone l'accento sulla determinazione di una rete pedonale completa, che tocchi i punti strategici dello sviluppo territoriale, che sia efficiente, attrattiva e sicura.

Nelle fasi susseguenti di elaborazione di varianti di PR occorrerà precisare i punti in cui predisporre vincoli supplementari (marciapiedi, moderazioni del traffico, diritti di passo pedonali, passerelle e sottopassi), affinché il completamento della rete possa diventare realtà, secondo i criteri citati.

Il disegno dei percorsi pedonali e ciclopeditoni amplia la rete rapportandosi con coerenza ai progetti ed ai temi illustrati nei precedenti capitoli.

In conclusione si segnala che nell'ambito dell'adeguamento del PR in vigore alla LST il DT ha segnalato l'importanza del tema legato alla mobilità lenta e del promuovere connessioni sicure e attrattive in una rete generale legata al trasporto pubblico.

L'implementazione a PR dei percorsi pedonali dovrà avvenire in conformità all'art. 5 della Legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS). Anche la rete ciclabile vincolata a PR dovrà essere verificata secondo una logica di collegamento tra luoghi di interesse per rispondere alla domanda di spostamenti utilitari e, eventualmente, completata da percorsi per lo svago. I percorsi devono inoltre garantire attrattività, sicurezza e continuità. La rete dei percorsi (cfr. Manuale per la Pianificazione dei percorsi ciclabili di USTRA e SvizzeraMobile.). I vincoli di PR che potranno essere così modificati in una prossima procedura pianificatoria dovranno essere coerenti anche con la pianificazione di settore di ordine superiore, ad esempio quella contenuta nel PAM (PAM3 e PAM5 in corso). Dal profilo realizzativo (e pianificatorio, ove necessario) il DT raccomanda anche di valutare l'inserimento di regolari momenti di sosta nelle strade di servizio e strade di raccolta, nicchie protette dal traffico e ombreggiate, in modo da qualificare gli spazi stradali e garantire all'utenza dei momenti protetti.



- A - Comparto stazione
- B - Comparto scolastico e sportivo
- C - Comparto Zona estensiva
- D - Nucleo di San Pietro
- E - Zona scuole e area Ex-Bally
- F - Nucleo di Stabio
- G - Porta di ingresso Ovest
- H - Ricucitura urbana e sviluppo autosilo comunale
- I - Zona industriale

-  Aree e punti strategici in relazione con la ML
-  Assi di mobilità lenta principali
-  Assi di mobilità lenta secondari

Mobilità lenta e relazione con comparti strategici - scala 1:5'000



VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

INTRODUZIONE ALLA TEMATICA

Premessa

Alla luce dell'esame di plausibilità esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST), si conferma che, alla data di maggio 2025, il Piano regolatore del Comune di Stabio presenta, nel suo complesso, una situazione di sovradimensionamento (137%). Tale condizione impone un intervento correttivo sulla pianificazione comunale, capace di coniugare sviluppo insediativo, tutela del paesaggio e sostenibilità territoriale.

Nel caso specifico di Stabio, il sovradimensionamento delle zone edificabili risulta critico per quanto riguarda le riserve degli abitanti (385%), se confrontate con le dinamiche evolutive della popolazione previste per i prossimi 15 anni. Pur non potendo risolvere tecnicamente il problema, il Programma d'azione comunale (PAC) si configura come strumento per affrontare il sovradimensionamento in modo strategico, graduale e responsabile. Il PAC fornisce indirizzi operativi, spunti progettuali e indirizzi correttivi compatibili con le peculiarità del territorio locale e coerenti con le normative vigenti, promuovendo nel contempo qualità insediativa, equilibrio funzionale e valorizzazione del paesaggio.

In questa prospettiva, il PAC assume un ruolo più ampio e integrato, includendo azioni trasversali che abbracciano temi urbanistici, paesaggistici e infrastrutturali, e diventando così un riferimento guida per uno sviluppo coerente, resiliente e sostenibile del territorio comunale. Attraverso le misure delineate nel PAC, il Municipio intende dimostrare un impegno concreto e responsabile nel contenere e gestire il fenomeno, intervenendo selettivamente nei comparti dove esistono margini reali di manovra, nel rispetto delle specificità e dei limiti del contesto territoriale, in particolare nei comparti definiti come luoghi sensibili. L'obiettivo

- non è quello di congelare in modo indiscriminato lo sviluppo insediativo, ma di ricercare un equilibrio dinamico tra la crescita demografica, la coerenza urbanistica e la salvaguardia del paesaggio, evitando misure drastiche che potrebbero ostacolare l'evoluzione del tessuto urbano e comprometterne la vitalità. In tale logica, il Programma d'azione comunale si configura come uno strumento operativo e strategico al servizio di una pianificazione consapevole, capace di guidare le scelte del Comune verso un futuro equilibrato e sostenibile.
- non è solo quello di rispondere alle necessità attuali, ma di costruire le basi per uno sviluppo equilibrato, capace di coniugare qualità dell'abitare, efficienza nella gestione del suolo e tutela del paesaggio, contribuendo così a consolidare una prospettiva di crescita misurata e consapevole per il Comune.

L'evoluzione delle zone edificabili è certamente influenzata dai movimenti demografici, ma non può prescindere da una visione che consideri anche la capacità attrattiva del territorio. La possibilità di mantenere o creare aree di sviluppo di qualità, ben integrate e dotate di potenzialità insediative, rappresenta infatti un valore strategico per il futuro del Comune. Queste aree non solo rispondono a esigenze abitative e funzionali, ma contribuiscono ad accrescere l'identità del territorio, evitando al contempo fenomeni di tesaurizzazione.

Per le zone edificabili si propone un approccio mirato e contestualizzato che favorisca interventi coerenti con le caratteristiche del territorio e le sue potenzialità. Si incoraggia lo sviluppo di progetti armoniosi, orientati alla qualità paesaggistica e alla vivibilità, che integrino spazi pubblici e privati e promuovano connessioni pedonali e ciclabili.

Rapporto con la densità

In una scheda dedicata alla valorizzazione del territorio, è imprescindibile affrontare il tema della densità urbana, una dimensione già presente in alcune parti del territorio di Stabio e che potrebbe essere ulteriormente valorizzata in relazione alla prossimità e al rapporto funzionale con i contesti limitrofi, in particolare con la città di Mendrisio. Pur riconoscendo l'importanza della qualità paesaggistica e del patrimonio naturale, è altrettanto necessario considerare come una parte del territorio comunale presenti caratteri urbani marcati, coerenti con la posizione strategica di Stabio nel contesto regionale del Mendrisiotto. Tali componenti rappresentano una risorsa per uno sviluppo urbano sostenibile e vanno promosse attraverso una progettazione attenta alla qualità dello spazio libero, con particolare attenzione alla valorizzazione dei vuoti urbani.

Uno dei principi fondamentali dello sviluppo centripeto è proprio la possibilità di densificare in modo mirato, ovvero là dove esiste già una massa urbana consolidata o dove vi è potenziale di concentrazione. Tale densificazione deve essere accompagnata da un rafforzamento della qualità paesaggistica, affinché la densità diventi uno strumento per costruire città equilibrate, e non un fine in sé. Solo un insediamento accompagnato da spazi aperti e collegamenti efficaci e ben progettati può generare un territorio attrattivo, funzionale e sostenibile.

Nel caso specifico del territorio di Stabio, è doveroso considerare attentamente la sua connotazione territoriale, la vocazione funzionale e il carattere poliedrico del contesto. Si tratta infatti di un comune con una forte identità multifunzionale, strettamente legata alla presenza di comparti di pregio urbanistico, aree destinate allo sviluppo economico e con una ottima accessibilità alla rete viaria cantonale e nazionale. Stabio inoltre si colloca in una posizione strategica tra Mendrisio e l'Italia, con i quali intrattiene relazioni territoriali, economiche e funzionali consolidate. In questo senso, il comune dispone di un potenziale significativo in termini di valorizzazione e sviluppo urbano, anche grazie alla presenza dell'ampia area lavorativa che detiene e che per estensione e sviluppo incide in modo rilevante sulla superficie comunale complessiva.

Queste caratteristiche strutturali e strategiche devono essere considerate con attenzione nel contesto del più ampio processo di revisione e/o ridimensionamento delle zone edificabili, come richiesto dalle Leggi cantonali e federali. Infatti, proprio perché il territorio è oggi classificato come suburbano, esso presenta elementi di forza che, una volta attivati o riconfigurati, possono generare nuove dinamiche di crescita e attrattività, contribuendo a rafforzare la coesione territoriale e l'identità urbana.

Non va sottovalutato il fatto che territori con simile potenziale, se guidati da una visione strategica, possono essere generatori di urbanità positiva: un'urbanità in cui le diverse funzioni - residenziali, produttive, terziarie e infrastrutturali - vengono valorizzate all'interno di un sistema coerente e interconnesso, capace di dialogare con gli elementi naturali e paesaggistici che qualificano il contesto circostante.

In sintesi, Stabio ha diversi atouts per divenire un contesto di sviluppo urbano integrato e sostenibile, dove la pianificazione non si limiti a contenere o ridurre, ma sappia indirizzare, coordinare e valorizzare le risorse territoriali esistenti, nel rispetto delle sfide ambientali e sociali contemporanee.

Possibili strumenti di ricalibratura

Per ricalibrare, ove necessario, il dimensionamento delle zone edificabili, si può attingere a diversi strumenti, in funzione dei concetti paesaggistici/urbanistici che si vogliono promuovere. Gli strumenti principali sono i seguenti:

• Riduzione della zona edificabile

si tratta della misura prevista dalla legge federale (art. 15 cpv. 2 LPT), laddove si constata che le zone sono sovradimensionate per rapporto al fabbisogno prevedibile per 15 anni. La riduzione può avvenire a favore della zona agricola o di altra zona non edificabile che permetta un utilizzo del fondo a scopi urbani (orti, zona d'incontro, piazzetta del quartiere, giardino collettivo, ecc.). Nel caso di PR in vigore precedenti all'entrata in vigore della LPT, o comunque non conformi ad essa, l'esclusione di un fondo dalla zona edificabile potrebbe non dare diritto ad un indennizzo per esproprio materiale.

• Ricalibratura degli indici

nel caso la ricalibratura porti a proporre una riduzione degli indici (i.s., i.e.), questo avrebbe per effetto di ridurre anche la contenibilità delle riserve della zona edificabile. Questo strumento, soprattutto se applicato acriticamente e indistintamente (per esempio su un'intera zona o l'intero Comune), ha però un impatto territoriale potenzialmente inefficiente. In determinati casi, potrebbe perfino essere contrario alla LPT stessa. Il ricorso a tale strumento è quindi opportuno solo se motivato da finalità di valorizzazione del paesaggio o di promozione di particolari obiettivi urbanistico-territoriali.

• Zona di riserva

a livello federale, la base legale è data dall'art. 18 cpv. 2 LPT secondo il quale il diritto cantonale può contenere prescrizioni su comprensori il cui azionamento è differito. Nel diritto cantonale ticinese (art. 27 cpv XI RLST) la zona di riserva comprende i terreni per i quali è incerta la futura destinazione pianificatoria. Questa definizione ticinese non è ancora utile per essere usata quale misura di ricalibratura del dimensionamento delle zone edificabili. In altri cantoni svizzeri, per esempio il Vallese, la definizione di questa zona permette ai Comuni, a determinate condizioni e per le zone che oltrepassano il fabbisogno prevedibile per 15 anni, di definire dei comparti con azionamento differito. Una sorta di edificazione a tappe, che saranno sbloccate in tempi consoni ai bisogni futuri.

Criteri generali di attuazione

Nel caso del Comune di Stabio, il tema posto dalla scheda R6 e dal risultato del dimensionamento comunicato dalla SST, è quello di tendere all'equilibrio tra le riserve di contenibilità e la crescita prevista, laddove la scheda R6 di PD considera l'equilibrio complessivo delle componenti residenziale e lavorativa.

La strategia di ridimensionamento delle zone edificabili è un lavoro estremamente complesso nel quale convergono diversi fattori (tecnici, politici, economici e giuridici) e che risulta dalla ponderazione di diversi interessi (pubblici e privati). Essa non può quindi essere definita a priori; ma deve essere ponderata in funzione delle specificità - territoriali, paesaggistiche, fondiarie, sociali e culturali - del Comune.

In questo senso, la strategia di ridimensionamento deve essere strettamente legata al concetto di valorizzazione del territorio, che si avvale, per individuare alcune aree o luoghi ai fini del ridimensionamento, di alcuni criteri principali, quali ad esempio:

• i comparti marginali

comparti o aree ubicati perifericamente rispetto al tessuto insediativo, scarsamente edificati o non edificati che lambiscono la zona agricola o il bosco;

• i comparti di grandi dimensioni

i singoli fondi di dimensioni notevoli che possono essere edificati in modo da lasciarne libera una parte, se utile ai fini di uno sviluppo di qualità;

l'insieme di piccoli fondi che nel loro insieme definiscono un ampio comparto libero o sottoutilizzato;

• le aree a contorno dei nuclei e degli elementi di pregio

aree circostanti i nuclei, nella misura in cui siano necessarie alla valorizzazione dei nuclei stessi;

• i comparti con indici troppo elevati

aree che per rapporto alle logiche paesaggistiche / urbanistiche / socio-economiche presentano indici e potenziali edificatori troppo elevati e non più giustificati o sostenibili;

• i comparti esposti ai pericoli naturali

i comparti e le aree che seppur edificabili sono esposti a pericoli naturali (elevato-medio-basso-residuo);

• i comparti ritenuti sensibili dal punto di vista sociale e territoriale

aree che, nell'interesse generale, possano essere oggetto di un significativo intervento di ridimensionamento atto a promuovere il paesaggio.

Questi criteri generali, a cui si possono associare anche altri criteri puntuali di volta in volta e a seconda del territorio in oggetto, costituiscono nel loro insieme il sistema di valori di riferimento per l'approfondimento e la valutazione delle diverse strategie di ridimensionamento delle zone edificabili.

Il PAC è strutturato in modo da non ostacolare tali eventuali strategie, ma al contrario da favorirne e indirizzarne l'attuazione, laddove se ne riconosca la necessità.

AREE IN GIOCO AI FINI DEL RIDIMENSIONAMENTO

Considerata l'attuale situazione di sovradimensionamento del Piano regolatore (PR) in vigore, quantificata dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) con una percentuale del 137%, emerge la necessità di individuare e analizzare con particolare attenzione quei comparti del territorio comunale che possono essere messi in relazione al tema del ridimensionamento del PR.

Tali ambiti territoriali, per caratteristiche urbanistiche, localizzazione, potenzialità edificatorie e/o impatto paesaggistico, assumono un ruolo importante all'interno del processo di revisione della pianificazione, volto a riportare progressivamente il dimensionamento del PR verso valori più sostenibili e coerenti con le dinamiche evolutive del Comune, ritenuti inoltre gli obblighi di legge (LPT).

Nel presente documento si propone pertanto una prima identificazione di tali comparti, valutati anche in relazione alla loro funzione insediativa, alla pressione edificatoria attuale o potenziale, al grado di urbanizzazione e alla loro accessibilità e connessione con il tessuto urbano esistente.

I comparti individuati in questa fase sono quelli che, dal proprio punto di vista, il Municipio ritiene opportuno e politicamente sostenibile portare avanti come ambiti sensibili nell'ambito del processo di ridimensionamento del Piano regolatore vigente. Su di essi si intende intervenire in modo mirato attraverso una puntuale Variante di Piano regolatore che è attualmente in fase di elaborazione. Oltre alla riduzione del potenziale edificatorio, potranno entrare in gioco ed essere rivisti anche gli altri parametri edificatori di PR quali l'indice di occupazione, l'area verde, l'altezza, la distanza da confine, se utile per la qualità del territorio.

Più in generale non si esclude che, oltre ai comparti individuati in questa sede, a lungo termine potrebbero entrare in linea di conto anche altre aree o elementi, qualora risultasse necessario in base agli sviluppi degli scenari demografici e all'evoluzione delle riserve edificabili.

Le aree in gioco ai fini del ridimensionamento del PR identificati in via prioritaria nel PAC sono i seguenti:

1. Il Comparto residenziale in località Campagnola

Si tratta della più ampia area edificata in zona residenziale estensiva (R3 - 0.5), ubicata tra il nucleo di Stabio e quello di San Pietro. Quest'area presenta ancora diversi terreni liberi – non ancora edificati – e, in alcuni casi, le edificazioni esistenti non hanno sfruttato tutto il potenziale edificatorio consentito dal PR in vigore. Questo comparto, che segna la transizione tra i due nuclei, con i quali si relaziona (a nord con il nucleo di San Pietro e a sud con quello di Stabio), è inoltre connesso al versante naturale posto a ovest e alle aree di interesse pubblico situate a est. Si può dire che si tratta di un comparto incastonato lungo l'asse nord-sud tra identità storiche e lungo l'asse est-ovest tra identità paesaggistiche e ambiti di valenza pubblica. La situazione attuale di questo comparto è quindi caratterizzata da un'edificazione solo parziale e da un ruolo di cerniera dal punto di vista territoriale tra paesaggio, storia e natura. Si propone quindi – ai fini del ridimensionamento del PR in vigore – di valutare una parziale riduzione del potenziale edificatorio.

2. Il Comparto residenziale in località Barico

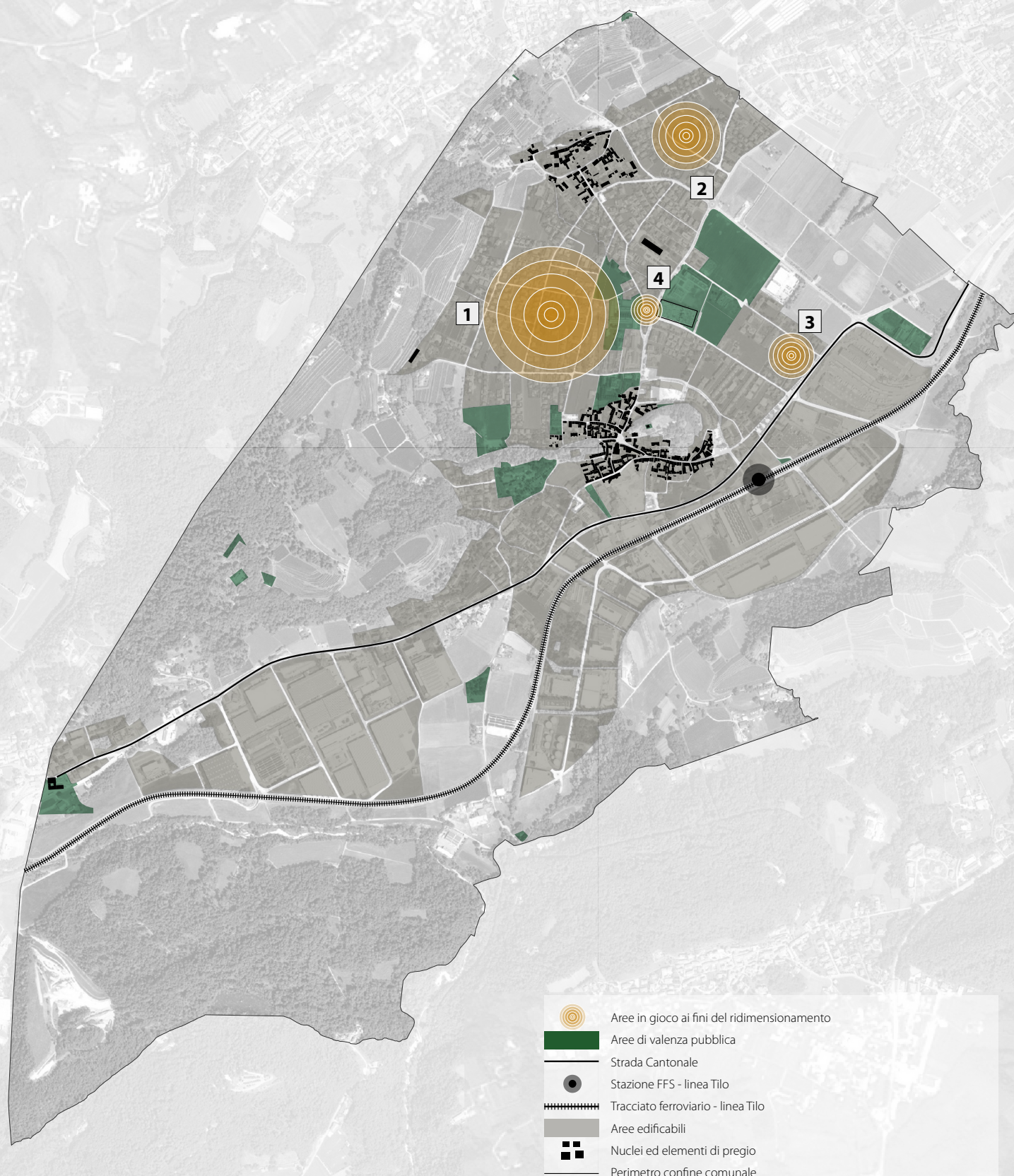
Si tratta dell'area edificata in zona residenziale estensiva (R3 - 0.5), ubicata a nord del nucleo di San Pietro. Quest'area, da un lato, presenta ancora diversi terreni non edificati e, dall'altro, oltre a relazionarsi con il vicino nucleo di San Pietro, si colloca tra le aree naturali di versante poste a ovest e le aree agricole situate a est. Considerata l'attuale situazione insediativa, la relazione con il vicino nucleo di San Pietro e il ruolo di cerniera paesaggistica che questo comparto riveste dal punto di vista territoriale, si propone – ai fini del ridimensionamento del PR in vigore – di valutare una parziale riduzione del potenziale edificatorio.

3. Il Comparto residenziale in località Luvee

Si tratta della più ampia area edificata in zona residenziale intensiva (R4 l.s. 1), ubicata lungo la strada cantonale all'altezza del Punto Franco. Quest'area presenta una situazione insediativa che si è maggiormente conformata ad uno sviluppo su 3 livelli e, in alcuni casi, le edificazioni esistenti non hanno sfruttato tutto il potenziale edificatorio consentito dal PR in vigore. Questo comparto segna l'accesso e l'inizio della zona residenziale provenendo da nord. Inoltre, considerata l'attuale situazione, caratterizzata da un'edificazione dal carattere "contenuto" e dalla vicinanza alle aree agricole poste a nord, delle quali rappresenta il limite urbano, si propone – ai fini del ridimensionamento del PR in vigore – di valutare una parziale riduzione del potenziale edificatorio.

4. Il Comparto residenziale in località Ponte di Mezzo

Si tratta del comparto puntuale che definisce il cuneo tra Via Ponte di Mezzo e Via Ligonetto. Edificato solo in parte e intervallato da aree libere, questo comparto si pone in relazione tra le due principali aree di interesse pubblico del Comune: quella posta a ovest, in corrispondenza delle scuole elementari, e quella situata a est, in prossimità del comparto sportivo, delle scuole medie e del cimitero. Dal punto di vista del PR in vigore, questo comparto è previsto come zona residenziale intensiva (R4 l.s. 1). Considerata la situazione attuale, con un'edificazione solo parziale, e dato il ruolo di cerniera tra importanti aree di interesse pubblico, si propone – ai fini del ridimensionamento del PR in vigore – di valutare una parziale riduzione del potenziale edificatorio.



Valorizzazione del territorio - scala 1:15'000



RIQUALIFICA DI AREE

PREMESSA

La riqualifica di aree è un tema ampio che si differenzia a seconda del contesto e del carattere del quartiere in cui bisogna intervenire.

È necessario dapprima premettere che la qualità urbana, non è solo sinonimo di bello o brutto oppure di prettamente funzionale, ma ha a che fare con il concetto di vivibilità, di lettura del tessuto, di percezione del costruito, di unitarietà degli elementi, di rapporto tra pieni e vuoti, di connessioni funzionali e gradevoli, di concetti di vista, di aree di svago, di piazze, di elementi caratterizzanti, di materiali nobili, di verde ecc.....

In tal senso, per quanto concerne il comune di Stabio, il tema di riqualifica è essenzialmente rivolto alla Zona Estensiva R2 che si estende tra i due nuclei e che, attualmente, dispone ancora di terreni sottosfruttati o non edificati sui quali è possibile intervenire.

Vi sono ad ogni modo delle tematiche di qualità del costruito che potrebbero riguardare anche le altre aree in particolare residenziali, quali ad esempio quella delle costruzioni gradoni già segnalata dal DT nell'ambito della procedura di adeguamento alla LST.

L'AREA RESIDENZIALE IN ZONA ESTENSIVA

Questo comparto è caratterizzato da un tessuto urbano figlio della lottizzazione anni '80 e del concetto di zonizzazione, in cui la struttura del quartiere si componeva essenzialmente dalla trama viaria esterna (principale) e quella definita dalla partizione interna in piccoli lotti (secondaria), generando una griglia regolare e uniforme con elementi costruiti alti 2 piani. A fronte del concetto di urbanizzazione "americano" della casa col giardino, si è assistito al fenomeno denominato "sprawl urbano", ossia dispersione urbana, il quale ha generato nel nostro contesto prealpino una perdita del valore determinato dalla massa costruita, dal nucleo. In questo tipo di urbanizzazione l'elemento pubblico è completamente assente e non è percepito come uno spazio per l'uomo, ma prettamente pensato come spazio funzionale, viario. Questo aspetto, data l'estensione dell'area in oggetto e dato il fatto che quest'area è interposta tra i due nuclei del paese, rappresenta una chiara ripetizione di un sistema che non genera una qualità urbana pubblica, dimensionata al contesto e atta a definire un luogo di vita di qualità per le persone.

La mancanza di gerarchia e identità favorisce il concetto di quartiere dormitorio, in cui le strade strette e la mancanza di spazio pubblico determinano una condizione infelice e poco attrattiva.

Area residenziale del quartiere Campagnola
Nuclei e elementi di pregio



Area residenziale oggetto di riqualifica - scala 1: 10'000

Asse interno di quartiere - Via Arca - Campagnola
Aree residenziali che gravano attorno a Via Campagnola
Nuclei e elementi di pregio



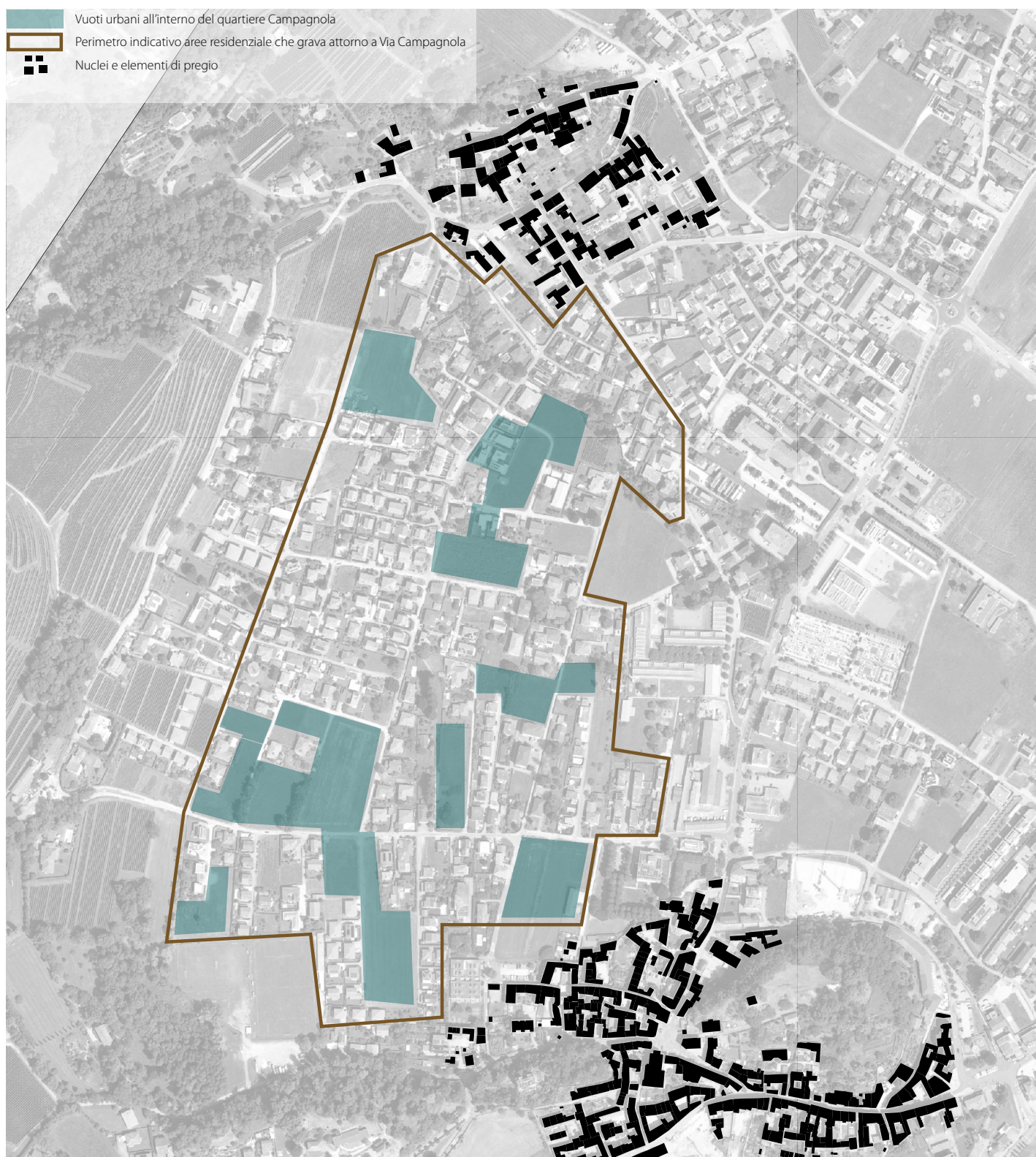
Comparti ed elementi di riqualifica - scala 1: 10'000

Tuttavia il contesto offre oggi l'opportunità di poter qualificare il comparto e dare un'anima al quartiere, affinché non sia solo un quartiere dormitorio. Tale opportunità è rappresentata dalle diverse aree non completamente edificate o ancora libere che possono essere progettate e studiate in modo tale da fornire una risposta concreta in termini di nuova qualità per la vita del quartiere. Inoltre qualificare l'intero comparto può determinare, di riflesso, anche una nuova condizione per i due nuclei.

In questi contesti urbani gioca un ruolo d'importanza fondamentale il disegno dei limiti tra pubblico e privato (recinzioni siepi muretti ecc), la matericità degli stessi, la proporzione e la gerarchia degli spazi viari. Vi è la necessità di definire un orientamento ed un'identità attraverso spazi pubblici che determinano la qualità di vita del quartiere.

Il rapporto fra i nuclei non deve essere interpretato in modo lineare, lungo un unico percorso, ma come una rete che si estende sulla superficie della zona R2. Ciò implica la qualità delle strade (funzionale e architettonica) e l'identificazione di spazi ancora liberi da preservare come "nodi" di questa rete. Anche gli spazi liberi privati di fondi edificati o edificabili potranno contribuire alla qualità del comparto andando a costituire una rete capillare di aree di valore paesaggistico e ambientale (spazi verdi naturali, superfici drenanti,...). In questo senso, la ricalibratura del potenziale edificatorio e degli altri parametri di zona, oltre a contribuire al ridimensionamento, potrà liberare potenziale per il disegno degli spazi liberi.





Area residenziale oggetto di riqualifica - vuoti urbani - scala 1: 5'000





Nodi urbani - scala 1:5'000



Via Campagnola è vista come l'arteria principale che serve in maniera proporzionata le due grandi aree residenziali ad est ed ovest di essa, e che connette i due nuclei del paese. Il tema è dunque quello del dialogo tra i nuclei di Stabio e di San Pietro.

Il PAC prevede che tale arteria sia funzionalmente pensata a doppio senso di marcia con l'allargamento che già il PR in vigore prevede. Si tratta del sacrificio espropriativo necessario e però sufficiente per far funzionare tutta la mobilità del comparto secondo una struttura di rete moderna per quanto riguarda i principi di efficienza dei collegamenti combinati con la massima sicurezza del traffico lento.

All'interno di questa struttura, le aree ancora non edificate possono rappresentare un'occasione per lo sviluppo urbano di qualità. Occorre che fungano da miccia per innescare un meccanismo virtuoso di progettualità atta a definire degli spazi liberi precisi e ben collocati, facenti parte di un disegno generale degli spazi liberi dalla valenza pubblica.

Le parti che saranno invece edificate, saranno impostate e pensate in termini di qualità generale, coerente con gli spazi liberi e le percorrenze, grazie anche alla possibilità ed opportunità di riduzione del potenziale edificatorio.

In questo sistema di percorsi, spazi liberi e spazi costruiti si concretizzano i nodi della trama strutturale di questo comparto urbano.

Allo stesso tempo, viene definita una sorta di rete che lega i due nuclei, attraverso un sistema di spazi di relazioni fisiche e visive di qualità.

La zona residenziale non è vista come spazio indefinito e ripetitivo fra i due nuclei, bensì come spazio per l'abitazione con carattere ed identità proprie.

In generale, se Via Campagnola ha un importante ruolo urbanistico e di riqualifica per il comparto in cui è inserita, Via Ponte di Mezzo ha un importante ruolo di collegamento tra i due nuclei che deve essere mantenuto.

-  Assi interni di quartiere
-  Nodi urbani
-  Nuclei e elementi di pregio

Come già visto precedentemente in altri casi, anche in questo comparto si vuole intervenire dal profilo pianificatorio con la riduzione del potenziale edificatorio e un adeguamento degli altri parametri di zona finalizzato a porre le basi per la maggiore qualità nel territorio costruito. Ciò consente di ottenere un sistema di misure atte a garantire un certo controllo ed a impostare una ricerca progettuale volta a definire una nuova qualità generale.

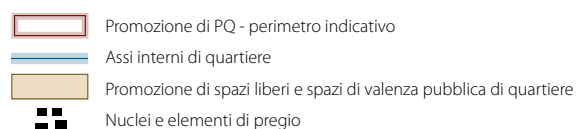
Particolare attenzione deve essere posta agli spazi che si relazionano ai cosiddetti nodi urbani, che a loro volta servono ad innescare e connettere il discorso della qualità puntuale all'interno dell'intero comune. Nell'ambito di tali spazi si dovrà lavorare non solo sui parametri quantitativi ma anche sui requisiti qualitativi, in particolar modo sul disegno degli spazi liberi, verdi, alberati. In questo senso, si identificano in via prioritaria tre comparti che per estensione e ubicazione costituiscono le occasioni per implementare la rete degli spazi di valenza pubblica, la mobilità lenta e la connessione tra i due nuclei storici lungo l'asse di via Arca - via Campagnola. Su tali comparti risulta opportuno e adeguato lo strumento del Piano di quartiere, che si inserisce in modo coerente nella strategia di ridimensionamento del PR. Questi comparti sono già stati oggetto di studio da parte del Municipio e potranno essere rivalutati alla luce degli indirizzi strategici definiti dal presente PAC e del dimensionamento del PR. Si tratta di:

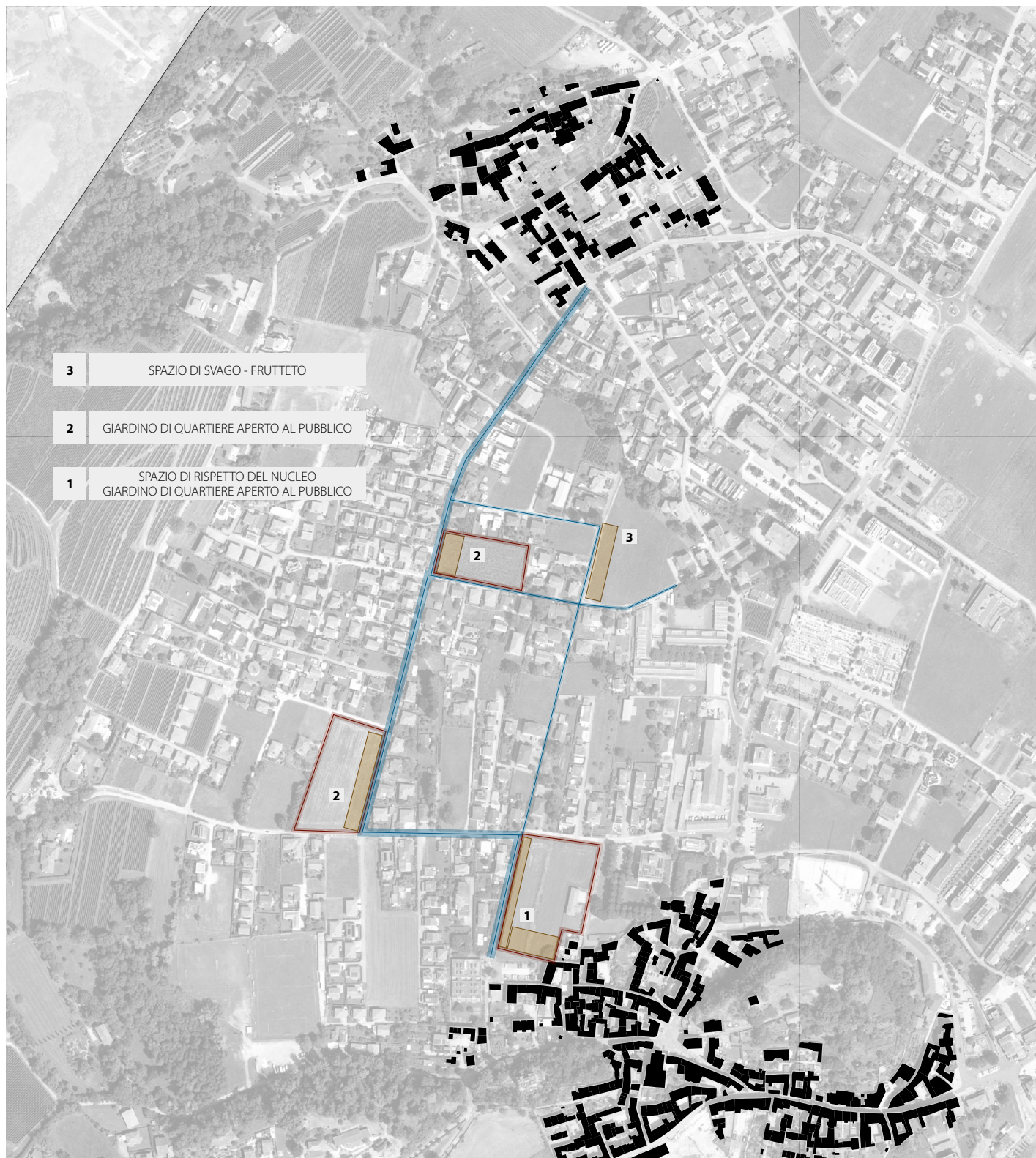
- comparto Arca: che riveste il duplice ruolo di spazio di contorno del nucleo e di comparto a lato del punto di partenza dell'asse interno di quartiere (via Arca - via Campagnola)
- comparto Campagnola: comparto situato all'incrocio tra la via Montalbano e la via Campagnola, punto di snodo dell'asse interno di quartiere all'interno del quale sviluppare uno spazio di valenza pubblica per il quartiere stesso
- comparto Pozzetto: comparto situato all'incrocio tra la via Pozzetto e la via Campagnola, punto di snodo dell'asse interno di quartiere all'interno del quale sviluppare un altro spazio di valenza pubblica per il quartiere stesso

Nella figura a lato sono indicati i perimetri indicativi di questi tre comparti, laddove il perimetro esatto del vincolo di PQ sarà valutato in fase di procedura pianificatoria.

In particolare, gli spazi dalla valenza pubblica illustrati qui a lato rappresentano i punti direttamente tangenti e coerenti con la riqualifica del comparto e di Via Arca/Via Campagnola; dunque sono relazionati tra loro. Tali punti potranno essere sviluppati come spazi dalla valenza pubblica, con forme e modalità che saranno da definire in modo coerente ai requisiti qualitativi e quantitativi per l'edificazione dei comparti, nell'ambito delle specifiche procedure pianificatorie.

Tali spazi sono relazionati anche con lo spazio pubblico già realizzato nell'altro nodo urbano, all'incrocio tra via Arca e via Pozzetto, costituito dal Frutteto degli incontri.





Quartiere Campagnola - ipotesi di evoluzione spazi di valenza pubblica - scala 1: 5'000



SOSTENIBILITÀ

CITTÀ DELL'ENERGIA

Nel contesto della politica energetica, sia nazionale che cantonale, il ruolo dei Comuni verso un futuro sostenibile è riconosciuto come fondamentale. In tal senso è necessario per gli stessi dotarsi di strumenti capaci di comprendere, oltre allo stato energetico effettivo, quali possano essere gli obiettivi e gli intendimenti della politica energetica. Per tale motivo, il Cantone, nell'ambito del Piano Energetico Cantonale (PEC), raccomanda ai comuni di allestire un Piano Energetico Comunale (PECo), quale strumento dinamico e flessibile che permette la verifica dell'incidenza delle misure attuate, al fine di:

- disporre un'analisi esaustiva della situazione energetica attuale a livello comunale (consumi energetici e delle emissioni di gas ad effetto serra);
- individuare i potenziali di efficienza energetica;
- determinare il potenziale grado di sfruttamento delle risorse energetiche indigene;
- definire un piano di azione volto a raggiungere i risultati prefissati di riduzione dei consumi e di conversione energetica verso una produzione energetica rinnovabile.

Il tema della sostenibilità, energetica ed ambientale, rappresenta dunque una materia sempre più presente e condivisa a diversi livelli e che, in questa fase di PAC è necessario tenere in debita considerazione.

Per proseguire nell'ottica della sostenibilità energetica, di seguito sono elencate alcune misure (catalogo delle misure di Città dell'energia) che potrebbero e dovrebbero essere valutate nel corso delle future proceduree pianificatorie.

In tal senso il Comune :

- dispone di un piano energetico basato sulla protezione del clima, il quale indica le zone in cui impiegare i vettori energetici rinnovabili e di calore residuo, presentando strategie e obiettivi;
- indica misure concrete per ridurre il traffico veicolare e promuove la mobilità lenta e sostenibile tramite un piano di mobilità;
- affronta il tema dell'efficienza energetica e della protezione del clima attraverso strumenti vincolanti i proprietari fondiari: riduzione parcheggi, costruzioni compatte, densificazione edilizia, rinverdimento, ecc.;
- realizza zone a velocità moderata e zone d'incontro;
- realizza una rete pedonale e ciclabile attrattiva su tutto il territorio comunale;
- realizza un numero adeguato di parcheggi per biciclette sicuri e attrattivi;
- migliora la qualità dei trasporti pubblici;
- adotta misure di salvaguardia delle acque;

In parte il PAC già tratta alcuni di questi aspetti.

Secondo uno studio di TA-Swiss entro il 2035 la quota di veicoli elettrici immatricolati in Svizzera si dovrebbe attestare tra il 25% ed il 60%. Ciò condurrà ad un cambiamento nelle abitudini dei guidatori, i quali non saranno più costretti a rifornirsi solo presso i distributori di carburante. I veicoli elettrici consentiranno di effettuare il rifornimento su tutto il territorio, con una infrastruttura di ricarica capillare.

La pianificazione dovrà tener conto delle future esigenze che scaturiranno dall'elettrificazione del parco veicolare. Le infrastrutture sotterranee e superficiali dovranno considerare l'accresciuto fabbisogno di corrente elettrica dei veicoli ed essere dimensionate in maniera lungimirante. Saranno da prevedere aree di sosta dedicate a veicoli a trazione elettrica, dotate di colonnine per la ricarica rapida con corrente continua. Le aree destinate alla ricarica dovranno essere posizionate strategicamente, in modo da consentire soste di breve e media durata, durante le quali gli utenti possano approfittare dei servizi e dei negozi dell'agglomerato. Per la stima del fabbisogno delle stazioni di ricarica, sia pubbliche sia private, è auspicabile la stesura di un'analisi dettagliata, che preveda una stima quantitativa, qualitativa ed economica.

Vanno già in questa direzione le varianti di PR in corso relative alla regolamentazione degli impianti solari nelle zone per il lavoro ed all'inserimento a PR delle norme per le colonnine per la ricarica di autoveicoli elettrici e per le pensiline coperte per biciclette (nell'ambito dell'adeguamento alla LST). Inoltre, le modifiche alle norme del PRP dei nuclei entrate in vigore di recente già permettono, a particolari condizioni, la posa degli impianti fotovoltaici.

Il tema dei tetti verdi potrebbe essere pure approfondito e regolamentato in relazione alle possibilità di posa degli impianti solari nelle zone residenziali e lavorative.

ISOLE DI CALORE E CITTÀ SPUGNA

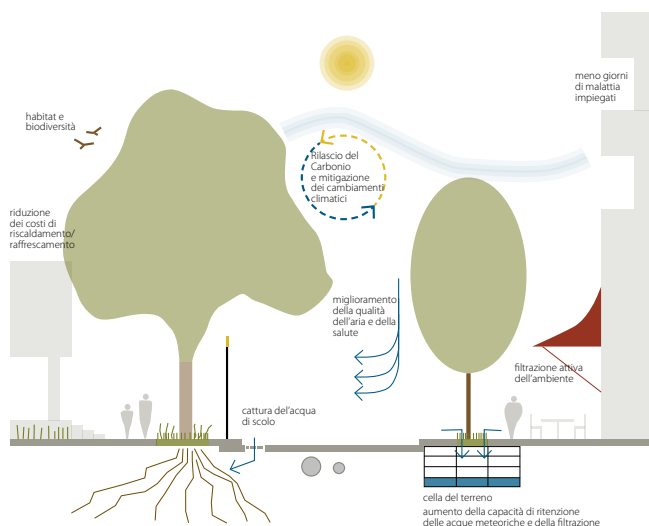
Il fenomeno delle isole di calore urbane è causato principalmente da due fattori: l'aumento dell'urbanizzazione, che comporta una crescente impermeabilizzazione del suolo, e il progressivo innalzamento delle temperature atmosferiche. La combinazione di questi elementi provoca, soprattutto nei mesi estivi e nelle aree densamente edificate, un aumento significativo delle temperature rispetto alle zone periurbane, con differenze che possono raggiungere anche diversi gradi.

A causa del cambiamento climatico, le ondate di calore stanno diventando sempre più frequenti, intense e durature, con conseguenze rilevanti sulla salute, sulla qualità della vita e sulla vivibilità degli spazi urbani. In questo contesto, la presenza di parchi, giardini e aree verdi svolge un ruolo essenziale per il benessere degli abitanti e per la resilienza climatica dei quartieri. La vegetazione, grazie all'ombreggiamento e alla traspirazione, contribuisce efficacemente a ridurre la temperatura dell'aria, attenuando il fenomeno delle isole di calore urbane.

Oltre a questo effetto termico, gli alberi e le superfici verdi forniscono importanti servizi ecosistemici: assorbono CO₂ e inquinanti, migliorano la qualità dell'aria, favoriscono la gestione sostenibile delle acque meteoriche e offrono habitat per la fauna urbana. Allo stesso tempo, rappresentano luoghi di incontro, svago e benessere psicofisico, contribuendo alla coesione sociale. In un'ottica integrata di pianificazione sostenibile, le aree verdi sono quindi elementi fondamentali per promuovere un ambiente urbano sano e resiliente, contribuendo sia alla mitigazione che all'adattamento ai cambiamenti climatici.

Una risposta innovativa a queste sfide è rappresentata dal modello della Città Spugna, che propone interventi mirati come la riduzione delle superfici impermeabili, la depavimentazione, e la creazione di infrastrutture verdi e blu: parchi, giardini, tetti e pareti vegetali, bacini di ritenzione e sistemi di drenaggio sostenibile.

Queste soluzioni migliorano la gestione delle acque meteoriche, aumentano la permeabilità del suolo e contribuiscono alla rigenerazione urbana, favorendo un equilibrio più armonico tra ambiente naturale e insediamento umano. Strumenti come il Piano Energetico Comunale (PECo) e le Linee guida federali "Ondate di calore in città" (UFAM, 2018) offrono un supporto concreto per uno sviluppo urbano orientato alla resilienza climatica e alla qualità della vita.



SITUAZIONE DEL COMUNE DI STABIO

In questo ambito, il Comune di Stabio già dispone di:

- label Città dell'energia dal 2015. Nel 2024, nel quadro della terza ricertificazione, il Comune di Stabio ha aggiornato il proprio slogan da "Stabio si muove" a "Energia che ci unisce", sottolineando l'importanza della collaborazione e del coinvolgimento di tutti nella transizione energetica verso lo zero netto
- Ufficio energia e sostenibilità, che si dedica principalmente a informare e sensibilizzare cittadini e aziende sul risparmio energetico e sull'utilizzo di energie rinnovabili. Inoltre, è impegnato attivamente per migliorare la mobilità lenta, favorire la biodiversità urbana e mitigare l'impatto del surriscaldamento urbano sul territorio. Offre infine un servizio di consulenza personalizzata su tematiche energetiche e gestisce l'erogazione degli incentivi comunali attraverso lo Sportello energia
- Piano energetico comunale (PECo), che ha permesso di monitorare lo stato energetico attuale e proporre dei piani di azione volti al raggiungimento di risultati prefissati di riduzione dei consumi e di conversione energetica verso una produzione energetica rinnovabile
- incentivi in ambito energetico (sostituzione boiler,...) ed in ambito di mobilità sostenibile (abbonamento bike e car sharing,...)
- Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore, che si pone l'obiettivo di orientare l'operato del Comune e fornire al Municipio uno strumento guida per implementare azioni concrete mirate alla promozione della biodiversità e all'adattamento al fenomeno delle isole di calore, in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030
- Sportello biodiversità, un servizio di consulenza gratuito pensato per aiutare i proprietari di immobili a valorizzare la biodiversità nel costruito (tetti verdi, pareti vegetali, giardini privati,...).

Il Comune può sviluppare ulteriormente la propria strategia di sostenibilità e risparmio energetico, già in atto, attraverso il mantenimento e l'implementazione delle seguenti azioni:

- **Informazione e sensibilizzazione** dei cittadini su temi come il risanamento energetico degli edifici e la sostituzione degli impianti.
- **Promozione di incentivi** per favorire l'adozione di tecnologie efficienti e l'uso di energie rinnovabili.
- **Efficientamento degli edifici** intervenendo sull'involucro e sugli impianti (risanamenti involucro; sostituzione impianto di riscaldamento; risanamento impianto a legna; installazione collettori solari o pannelli fotovoltaici; acquisto elettrodomestici, ecc.), con particolare attenzione agli edifici storici.
- **Lotta contro le isole di calore** attraverso l'ombreggiatura con alberi, la gestione delle acque piovane e l'ampliamento delle superfici verdi, contribuendo anche alla tutela della biodiversità.

Tali azioni potranno essere implementate anche come tematiche trasversali alle altre azioni promosse dal presente PAC, in modo che gli aspetti energetici, climatici ed ambientali diventino parte integrante dell'agire delle Autorità e della popolazione anche in ambito pianificatorio ed edilizio.

BIODIVERSITÀ E COMPENSAZIONE ECOLOGICA

PREMESSA

Di seguito l'ampio tema della biodiversità è trattato per quanto utile ad introdurre le azioni del PAC, richiamando in modo sintetico le più vaste informazioni fornite dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) nella sua documentazione, a cui si rimanda.

La biodiversità è la diversità biologica a livello di ecosistemi (spazi vitali), di specie (animali, piante, funghi, microrganismi) e di geni, ossia la specificità degli individui di una specie.

La ricchezza della biodiversità in Svizzera è il risultato della diversità naturale (differenza di altitudine, contrasti climatici, eterogeneità del suolo) e degli influssi antropici.

Dal 1900 la biodiversità ha subito forti perdite a livello mondiale ed è quindi minacciata. Le cause principali a livello globale sono:

- un uso troppo intensivo del territorio e del mare
- l'esaurimento delle risorse naturali
- il cambiamento climatico
- l'inquinamento
- le specie esotiche invasive.

In Svizzera la biodiversità è particolarmente sotto pressione a causa:

- della perdita e dell'utilizzazione intensiva dei suoli
- del frazionamento e della frammentazione degli spazi vitali dovuta a infrastrutture e insediamenti
- del carico eccessivo di azoto e di prodotti fitosanitari.

D'altro canto, la biodiversità fornisce servizi ecosistemici indispensabili per lo sviluppo sociale ed economico. Tali servizi includono ad esempio:

- lo stoccaggio del carbonio presente nell'atmosfera e l'attenuazione delle conseguenze del cambiamento;
- la conservazione della fertilità del suolo;
- la ricrescita di materie prime e generi alimentari;

- l'acqua potabile, filtrata in quantità e qualità sufficienti dalle foreste e dal suolo boschivo;
- il miglioramento della qualità di vita attraverso aree di ristoro prossime allo stato naturale;
- la protezione contro la caduta di massi e valanghe, garantita dai boschi montani;
- la messa a disposizione di risorse genetiche per nuovi medicinali o colture;
- l'assorbimento delle eccedenze pluviali da parte di paludi e zone umide;
- la regolazione e il contenimento di agenti patogeni.

Con la Strategia Biodiversità Svizzera la Confederazione indica in che modo arrestare la perdita di biodiversità e conservare i servizi ecosistemici. La Strategia, approvata dal Consiglio federale nel 2012, stabilisce 10 obiettivi strategici che sono stati concretizzati in un piano d'azione (piano d'azione Biodiversità Svizzera) approvato dal Consiglio federale il 6 settembre 2017.

L'UFAM riporta come la perdita di biodiversità sia uno dei rischi esistenziali, economici e sociali dei prossimi anni. A lungo termine, anche per la Svizzera l'inazione costerà più cara che adottare già oggi misure efficaci. Infine, valorizzare la biodiversità può innescare un'evoluzione positiva in molti ambiti, contribuendo alla qualità di vita e aprendo la strada a nuove opportunità economiche.

La conservazione e la promozione della biodiversità sono sfide che necessitano di interventi locali, regionali e globali che tengano conto del sistema nel suo complesso e che, alla luce dei cambiamenti globali, considerino soprattutto le interazioni tra clima e biodiversità.

Per questo motivo, è importante che la sfida legata alla biodiversità venga affrontata anche alla scala locale ed in modo integrato alle altre tematiche di sostenibilità ed energie rinnovabili affrontate nel presente PAC (scheda precedente).



Prati alpini



Foce - Lugano

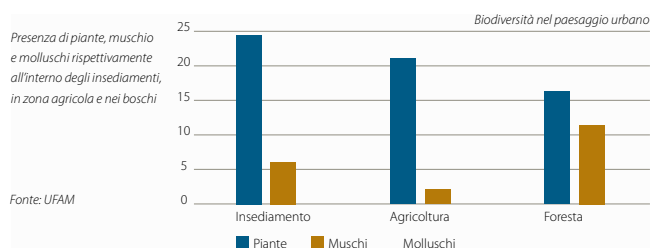
BIODIVERSITÀ NELL'AMBIENTE COSTRUITO

La Svizzera è sempre più densamente edificata. Tra il 1985 e il 2018 la superficie di insediamento è aumentata di quasi un terzo in tutto il Paese. Questa espansione è avvenuta a spese di colture agricole nonché di habitat ecologicamente preziosi, come i prati naturali e i frutteti.

L'UFAM fa notare come l'area insediativa eserciti una forte pressione sulla biodiversità, ma offra allo stesso tempo spazi vitali sostitutivi. Gli insediamenti possono infatti rappresentare un'alternativa a quegli habitat che sono scomparsi a seguito di uno sfruttamento intensivo del paesaggio. Giardini, parchi e cimiteri, singoli alberi e gruppi di alberi, depositi di detriti, aree dismesse, scarpate lungo strade e ferrovie, strade di ghiaia, superfici d'acqua, tetti verdi, facciate e crepe sui muri formano un mosaico di habitat di cui possono beneficiare numerose specie.

Per salvaguardare la biodiversità e garantire l'interconnessione ecologica, è necessario creare un paesaggio urbano allestito con spazi verdi e spazi riservati alle acque vari e seminaturali, come pure con margini di insediamento variegati e organizzati secondo criteri qualitativi.

A parità di altitudine, la biodiversità è maggiore nel paesaggio urbano rispetto alle superfici agricole circostanti o al bosco:



Il paesaggio urbano è il tema centrale di un progetto pilota ("Promozione della biodiversità e della qualità del paesaggio negli agglomerati") e di una misura ("Disposizioni modello per la promozione della biodiversità e della qualità del paesaggio nelle aree di insediamento") nel quadro del piano d'azione Strategia Biodiversità Svizzera.



Esempio di giardino in chiave "Biodiversità" a Melano

MISURE A LIVELLO LOCALE

A livello comunale, la principale fonte di biodiversità a Stabio è rappresentata dalle aree boschive e agricole circostanti. A queste componenti naturali si aggiungono anche i giardini privati ed il verde pubblico all'interno dell'edificato che, in alcuni casi, contribuiscono allo sviluppo della biodiversità attraverso la presenza di diverse specie vegetali e orti.

Una delle principali sfide contemporanee riguarda la protezione e la valorizzazione della biodiversità all'interno delle aree urbanizzate, comprese quelle destinate a nuove edificazioni. In quest'ottica, il presente Programma d'azione comunale (PAC), nelle singole azioni e in modo trasversale, già integra diverse misure orientate alla tutela degli ecosistemi, tra cui:

- la messa a dimora di nuove alberature e la salvaguardia di quelle esistenti;
- la realizzazione di posteggi con materiali permeabili e integrati con elementi vegetali (alberature);
- la sistemazione degli spazi pubblici o di valenza pubblica posti tra edifici e strade mediante soluzioni a verde o superfici drenanti;
- la promozione di aree naturali unitarie e interconnesse tra loro capaci di accogliere flora e fauna
- la modifica dei parametri edificatori in alcuni comparti, funzionale anche al mantenimento di spazi liberi privati più generosi.

Questo ambito può essere sviluppato in sinergia con le politiche energetiche e le strategie per la sostenibilità climatica trattate al capitolo precedente, attraverso approfondimenti tecnici e, ove necessario, con l'adeguamento delle normative urbanistiche vigenti.

Le prospettive future per un'evoluzione del territorio comunale in chiave ecologica potrebbero inoltre includere, ad esempio:

- la progettazione di nuovi spazi verdi pubblici e privati secondo criteri ecologici e climatici;
- la diffusione di vegetazione lungo le vie cittadine, con particolare attenzione alla presenza di alberi e superfici verdi;
- l'inverdimento delle coperture e/o in alcuni casi anche delle facciate degli edifici, anche attraverso soluzioni tecniche innovative;
- la valorizzazione a verde spontaneo di aree residue, sia pubbliche che private;
- l'adozione di interventi specifici nei sistemi idrici urbani, al fine di incentivare la presenza e la varietà di specie naturali.

Molte di queste azioni trovano già un riscontro concreto e sono trasversalmente integrate nelle linee strategiche e operative previste dal PAC, confermando l'impegno dell'amministrazione verso una città più sostenibile e attenta alla qualità ambientale.

La presenza a Stabio dello Sportello biodiversità è coerente con tali obiettivi e potrà agevolare la concreta attuazione.

ALLEGATO 2

PR IN VIGORE

Estratto delle NAPR

PR in vigore

Art. 17. Zona estensiva²⁴ a) In generale²⁵

¹ La zona estensiva è destinata in principio alla residenza. È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste o 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.

Art. 18. Zona intensiva²⁶ a) In generale²⁷

¹ La zona intensiva è destinata in principio alla residenza. Sono ammessi uffici, attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive compatibili con i limiti massimi di immissione fonica ammessi nella zona (cpv. 8). È vietata ogni attività che possa generare immissioni moleste o poco moleste (art. 19 NAPR).

² [...]

³ L'altezza massima delle costruzioni è di 13,00 m.

⁴ La distanza minima da confine è di 4,00 m.

⁵ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

⁶ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e almeno la metà deve essere sistemata a verde. Nella parte sistemata a verde è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.

⁷ Per gli edifici e impianti con destinazione non conforme a quella prevista per la zona valgono le disposizioni della Lst.

⁸ Il GdS assegnato è pari a II.

b) Area speciale ex-camiceria Realini

¹ Non sono ammesse nuove costruzioni principali.

² Il fabbricato esistente può essere ristrutturato rispettando l'immagine architettonica originale e mantenendo sostanzialmente invariato il volume e le caratteristiche strutturali.

ALLEGATO 3

COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

Stato PR in vigore (dati allineati con SST)

Comune di Stabio CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PR A 15 ANNI		SUL / VOLUMI A SATURAZIONE					RISERVA SUL / VOLUMI					DISTRIBUZIONE PERCENTUALE UI		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE U				
		SEN [m2]	PARAMETRI DI PR I.S. I.E.	G.A. [%]	SUL TOTALE [m2]	VOLUME TOTALE [m3]	SUL SFRUTTATA [m2]	RISERVA SUL [m2]	SUL SFRUTT. A 15 ANNI [m2]	VOLUME SFRUTTATO [m3]	RISERVA VOLUME [m3]	VOL SFRUTT. A 15 ANNI [m3]	Ab [%]	PI [%]	Ab [m2/m3]	PI [m2/m3]	Ab [Ab]	PI [PI]	TOTALE [UI]	
zona_per_abitazione		1'087'160	0.44	0.0	0.85	565'689	0	396'613	210'325	94'933	0	0	0	85%	15%	55	25	1'391	576	1'967
Zona di nuova edificazione PP Falcette ZNEF		2'771	0.00	0.0	0.80	5'839	0	5'253	1'075	380	0	0	0	85%	15%	55	25	6	2	8
non_costruito		199	0.00	0.0	0.80	419	0	0	419	314	0	0	0	85%	15%	55	25	5	2	7
costruito		2'573	0.00	0.0	0.80	5'420	0	5'253	656	66	0	0	0	85%	15%	55	25	1	0	1
Zona estensiva R3		479'465	0.50	0.0	0.80	191'539	0	112'839	90'410	46'791	0	0	0	85%	15%	60	25	663	281	944
non_costruito		143'427	0.50	0.0	0.80	57'371	0	0	57'371	40'478	0	0	0	85%	15%	60	25	573	243	816
costruito		336'038	0.50	0.0	0.80	134'168	0	112'839	33'039	6'313	0	0	0	85%	15%	60	25	89	38	127
Zona estensiva Area pedemontana R3p		159'875	0.30	0.0	0.80	38'370	0	25'893	15'266	7'594	0	0	0	85%	15%	60	25	108	46	153
non_costruito		35'358	0.30	0.0	0.80	8'486	0	0	8'486	6'094	0	0	0	85%	15%	60	25	86	37	123
costruito		124'517	0.30	0.0	0.80	29'884	0	25'893	6'780	1'500	0	0	0	85%	15%	60	25	21	9	30
Zona estensiva Area di via Stramonte R3s		22'633	0.80	0.0	0.80	14'485	0	11'234	4'502	1'699	0	0	0	85%	15%	55	25	26	10	36
non_costruito		3'347	0.80	0.0	0.80	2'142	0	0	2'142	1'333	0	0	0	85%	15%	55	25	21	8	29
costruito		19'287	0.80	0.0	0.80	12'343	0	11'234	2'360	366	0	0	0	85%	15%	55	25	6	2	8
Zona intensiva R4		193'577	1.00	0.0	0.80	154'862	0	100'610	66'623	23'473	0	0	0	85%	15%	55	25	363	141	504
non_costruito		23'508	1.00	0.0	0.80	18'380	0	0	18'380	11'962	0	0	0	85%	15%	55	25	185	72	257
costruito		170'069	1.00	0.0	0.80	136'481	0	100'610	48'243	11'511	0	0	0	85%	15%	55	25	178	69	247
Zona del nucleo ZCN		134'246	0.00	0.0	1.00	88'022	0	83'759	4'263	2'131	0	0	0	85%	15%	50	25	36	13	49
non_costruito		29'726	0.00	0.0	1.00	2'374	0	0	2'374	1'781	0	0	0	85%	15%	50	25	30	11	41
costruito		104'520	0.00	0.0	1.00	85'648	0	83'759	1'889	350	0	0	0	85%	15%	50	25	6	2	8
Zona intensiva speciale ex-camiceria Realini R4cR		8'935	0.00	0.0	0.80	4'367	0	5'459	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
non_costruito		0	0.00	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito		8'935	0.00	0.0	0.80	4'367	0	5'459	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
Zona intensiva PP Falcette R4F		8'735	1.00	0.0	0.80	6'988	0	1'321	5'668	3'555	0	0	0	85%	15%	55	25	55	21	76
non_costruito		5'503	1.00	0.0	0.80	4'402	0	0	4'402	3'302	0	0	0	85%	15%	55	25	51	20	71
costruito		3'233	1.00	0.0	0.80	2'586	0	1'321	1'265	253	0	0	0	85%	15%	55	25	4	2	5
Zona estensiva Area speciale Villa Quisisana R3sQ		760	0.00	0.0	0.80	387	0	484	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
non_costruito		0	0.00	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito		760	0.00	0.0	0.80	387	0	484	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
Zona di risanamento PP Falcette ZRF		1'865	0.00	0.0	0.80	1'392	0	1'740	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
non_costruito		0	0.00	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito		1'865	0.00	0.0	0.80	1'392	0	1'740	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
Zona di ristrutturazione ZR		52'751	1.00	0.0	0.80	42'201	0	31'309	18'969	8'454	0	0	0	85%	15%	55	25	131	51	181
non_costruito		9'068	1.00	0.0	0.80	7'254	0	0	7'254	5'226	0	0	0	85%	15%	55	25	81	31	112
costruito		43'683	1.00	0.0	0.80	34'947	0	31'309	11'715	3'228	0	0	0	85%	15%	55	25	50	19	69
Zona mista commerciale-residenziale ZMCR		21'545	1.00	0.0	0.80	17'236	0	16'714	3'550	857	0	0	0	35%	65%	70	50	4	11	15
non_costruito		1'035	1.00	0.0	0.80	828	0	0	828	302	0	0	0	35%	65%	70	50	2	4	5
costruito		20'510	1.00	0.0	0.80	16'408	0	16'714	2'722	555	0	0	0	35%	65%	70	50	3	7	10
zona_per_scopi_publici		219'866	0.21	0.7	0.80	48'106	49'739	25'497	23'374	10'660	14'724	35'015	9'280					1	61	62
zona_per_il_lavoro		923'083	0.00	5.0	0.80	2'082	4'088'821	2'630	0	0	3'328'334	1'238'853	485'338				81	763	844	
Totale complessivo		2'230'110	0.39	0.5	0.85	615'876	4'138'560	424'740	233'700	105'593	3'343'058	1'273'868	494'618				1'473	1'400	2'873	

Tasso di sfruttamento attuale

Zone per l'abitazione

- 0
- 0 - 25%
- 25 - 50%
- 50 - 75%
- 75 - 100%

Zone per il lavoro

- 0
- 0 - 25%
- 25 - 50%
- 50 - 75%
- 75 - 100%

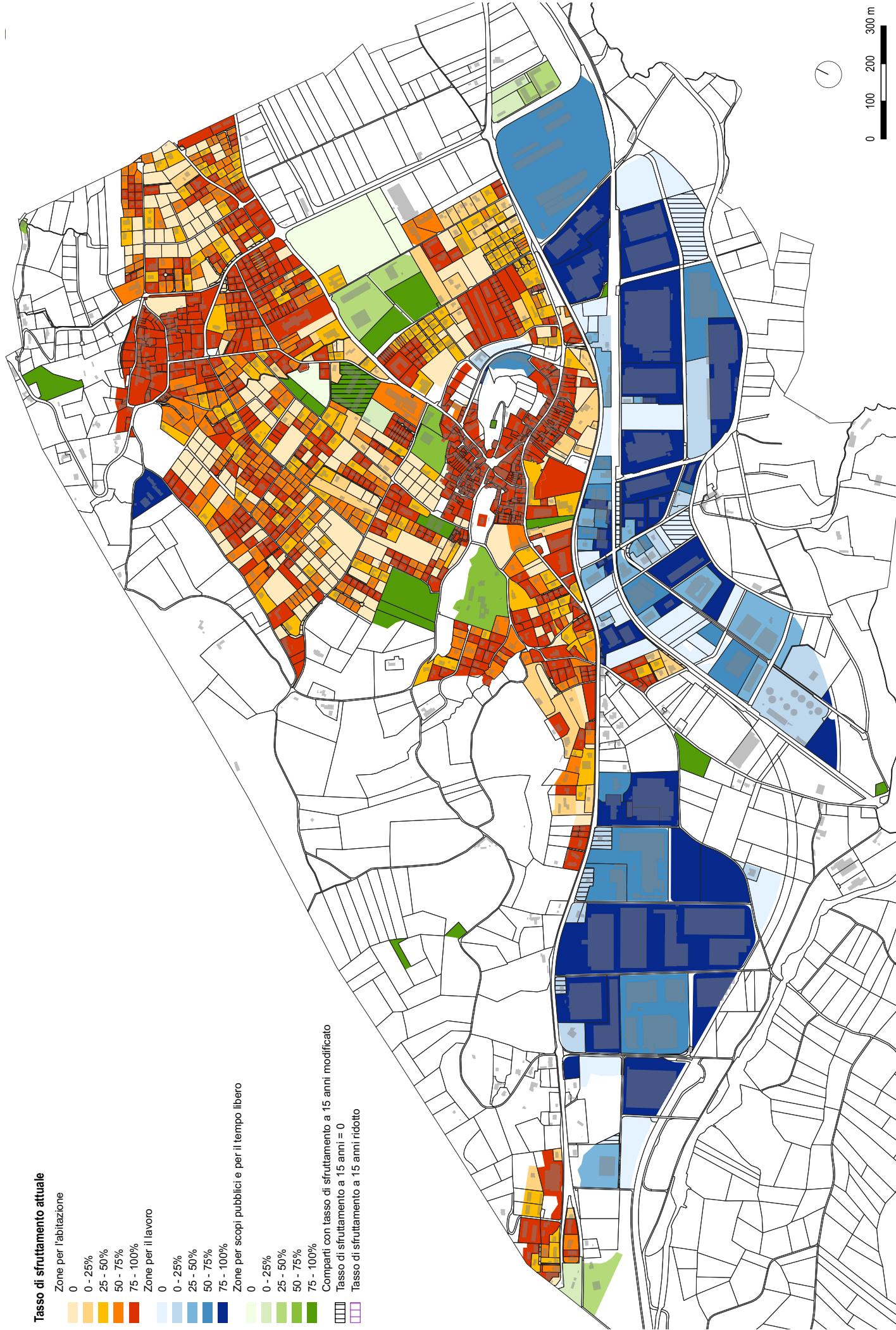
Zone per scopi pubblici e per il tempo libero

- 0
- 0 - 25%
- 25 - 50%
- 50 - 75%
- 75 - 100%

Comparti con tasso di sfruttamento a 15 anni modificato

Tasso di sfruttamento a 15 anni = 0

Tasso di sfruttamento a 15 anni ridotto



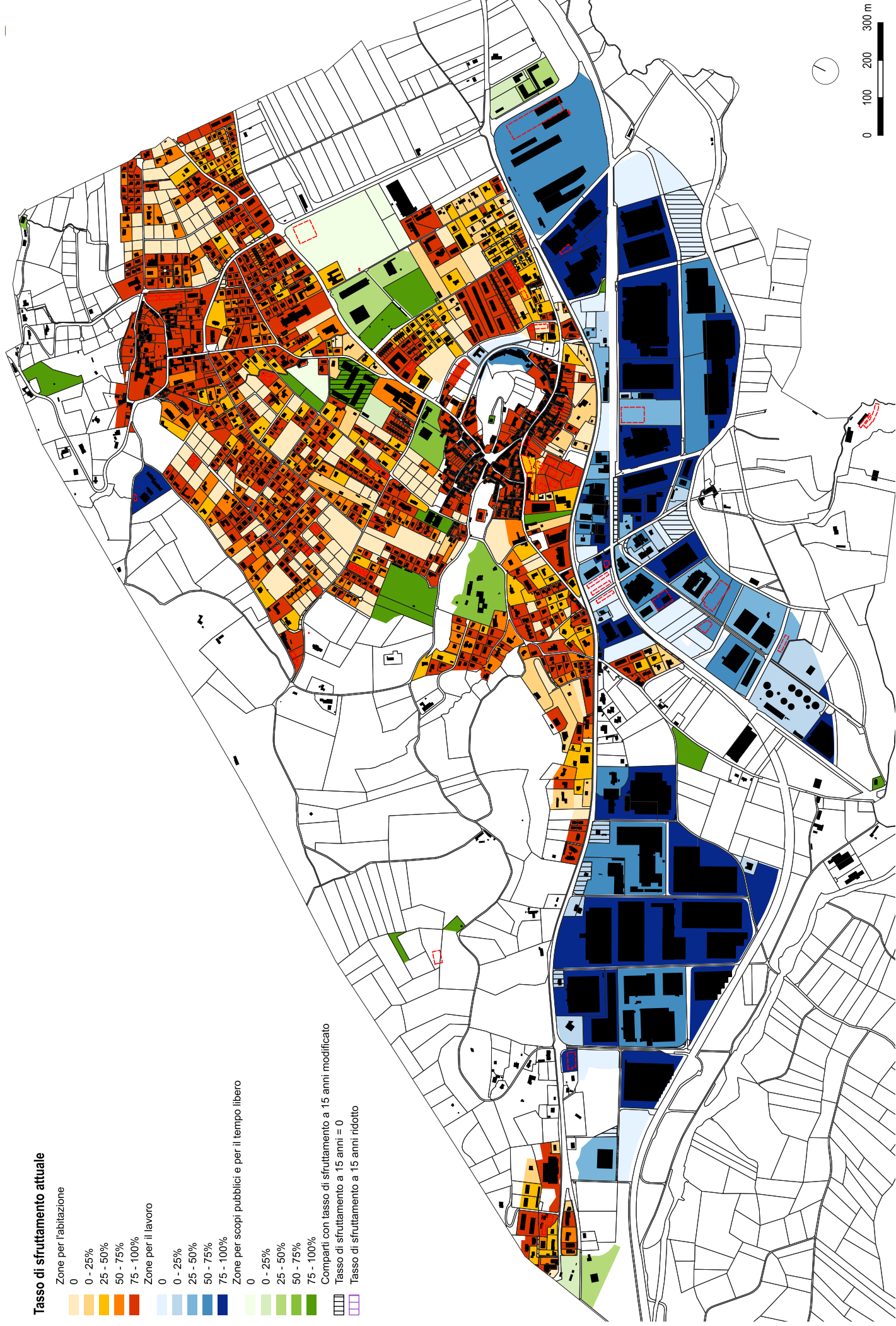
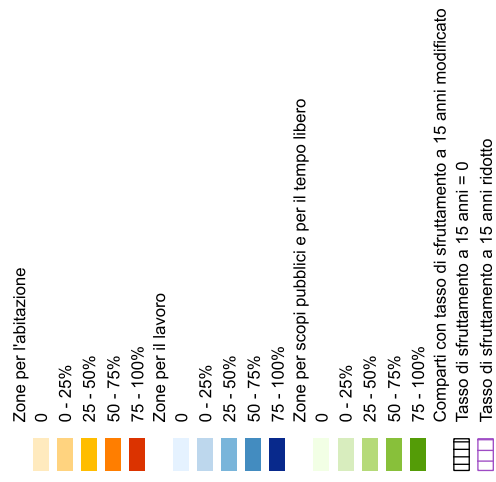
ALLEGATO 4

COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

Stato a seguito dell'aggiornamento del compendio e della riduzione indice della presente variante di PR (dati non ancora allineati con SST)

Comune di Stabio		SUL / VOLUMI A SATURAZIONE					RISERVA SUL / VOLUMI					DISTRIBUZIONE PERCENTUALE		CONSUMO SUL/VOL PER TIPOLOGIA UI		UNITA' INSEDIATIVE UI				
CONTENIBILITA' DELLE RISERVE EDIFICATORIE DEL PRA 15 ANNI - VARIANTE DI PR		SEN	PARAMETRI DI PR	G.A.	SUL TOTALE	VOLUME TOTALE	SUL SFRUTTATA	RISERVA SUL	SUL SFRUTT. A 15 ANNI	VOLUME SFRUTTATO	RISERVA VOLUME	VOL SFRUTT. A 15 ANNI	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI	TOTALE	
		[m2]	I.S.	I.E.	[%]	[m3]	[m2]	[m2]	[m2]	[m3]	[m3]	[m3]	[%]	[%]	[m2/m3]	[m2/m3]	[Ab]	[PI]	[UI]	
zona_per_abitazione		1'087'160	0.40	0.0	0.85	524'073	0	402'029	173'094	77'313	0	0	0			1'132	470	1'602		
Zona intensiva per l'abitazione nuova edificazione Falcette ZNEF		2'771	0.00	0.0	0.80	5'839	0	5'253	1'075	380	0	0	0	85%	15%	55	25	6	2	8
non_costruito		199	0.00	0.0	0.80	419	0	0	419	314	0	0	0	85%	15%	55	25	5	2	7
costruito		2'573	0.00	0.0	0.80	5'420	0	5'253	656	66	0	0	1	85%	15%	55	25	1	0	1
Zona intensiva per l'abitazione R3		479'465	0.42	0.0	0.80	160'834	0	115'420	65'316	35'404	0	0	0	85%	15%	60	25	502	212	714
non_costruito		138'867	0.41	0.0	0.80	45'204	0	0	45'204	31'738	0	0	0	85%	15%	60	25	450	190	640
costruito		340'598	0.43	0.0	0.80	115'630	0	115'420	20'112	3'665	0	0	0	85%	15%	60	25	52	22	74
Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana R3P		159'875	0.30	0.0	0.80	38'370	0	26'223	15'076	7'415	0	0	0	85%	15%	60	25	105	44	150
non_costruito		34'232	0.30	0.0	0.80	8'216	0	0	8'216	5'891	0	0	0	85%	15%	60	25	83	35	119
costruito		125'643	0.30	0.0	0.80	30'154	0	26'223	6'861	1'524	0	0	0	85%	15%	60	25	22	9	31
Zona intensiva per l'abitazione Stramonte R3S		22'633	0.80	0.0	0.80	14'485	0	11'125	4'502	1'699	0	0	0	85%	15%	55	25	26	10	36
non_costruito		3'347	0.80	0.0	0.80	2'142	0	0	2'142	1'333	0	0	0	85%	15%	55	25	21	8	29
costruito		19'287	0.80	0.0	0.80	12'343	0	11'125	2'360	366	0	0	0	85%	15%	55	25	6	2	8
Zona intensiva per l'abitazione R4		202'512	0.93	0.0	0.80	147'682	0	106'609	56'187	18'573	0	0	0	85%	15%	55	25	287	111	398
non_costruito		19'797	0.94	0.0	0.80	13'773	0	0	13'773	8'665	0	0	0	85%	15%	55	25	134	52	186
costruito		182'715	0.93	0.0	0.80	133'909	0	106'609	42'415	9'909	0	0	0	85%	15%	55	25	153	59	213
Zona di conservazione del nucleo ZCN		134'246	0.00	0.0	1.00	88'658	0	86'204	2'454	754	0	0	0	85%	15%	50	25	13	5	17
non_costruito		25'600	0.00	0.0	1.00	538	0	0	538	404	0	0	0	85%	15%	50	25	7	2	9
costruito		108'646	0.00	0.0	1.00	88'120	0	86'204	1'916	350	0	0	0	85%	15%	50	25	6	2	8
Zona intensiva per l'abitazione Falcette R4F		8'735	1.00	0.0	0.80	6'988	0	1'321	5'668	3'555	0	0	0	85%	15%	55	25	55	21	76
non_costruito		5'503	1.00	0.0	0.80	4'402	0	0	4'402	3'302	0	0	0	85%	15%	55	25	51	20	71
costruito		3'233	1.00	0.0	0.80	2'586	0	1'321	1'265	253	0	0	0	85%	15%	55	25	4	2	5
Zona intensiva per l'abitazione Quisisana R3Q		760	0.00	0.0	0.80	387	0	484	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
non_costruito		0	0.00	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito		760	0.00	0.0	0.80	387	0	484	0	0	0	0	0	85%	15%	60	25	0	0	0
Zona intensiva per l'abitazione ZRF		1'865	0.00	0.0	0.80	1'392	0	1'740	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
non_costruito		0	0.00	0.0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0	0
costruito		1'865	0.00	0.0	0.80	1'392	0	1'740	0	0	0	0	0	85%	15%	50	25	0	0	0
Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione		52'751	1.00	0.0	0.80	42'201	0	30'937	19'266	8'677	0	0	0	85%	15%	55	25	134	52	186
non_costruito		9'439	1.00	0.0	0.80	7'551	0	0	7'551	5'449	0	0	0	85%	15%	55	25	84	33	117
costruito		43'312	1.00	0.0	0.80	34'649	0	30'937	11'715	3'228	0	0	0	85%	15%	55	25	50	19	69
Zona mista ZM		21'545	1.00	0.0	0.80	17'236	0	16'714	3'550	857	0	0	0	35%	65%	70	50	4	11	15
non_costruito		1'035	1.00	0.0	0.80	828	0	0	828	302	0	0	0	35%	65%	70	50	2	4	5
costruito		20'510	1.00	0.0	0.80	16'408	0	16'714	2'722	555	0	0	0	35%	65%	70	50	3	7	10
zona_per_scopi_publici		219'866	0.21	0.7	0.80	48'106	49'739	25'497	23'374	10'660	14'724	35'015	9'280					1	61	62
zona_per_il_lavoro		923'083	0.00	5.0	0.80	2'082	4'088'821	2'630	0	0	3'448'157	1'122'522	391'993			65	615	680		
Totale complessivo		2'230'110	0.36	0.5	0.85	574'260	4'138'560	430'156	196'468	87'973	3'462'882	1'157'537	401'273			1'198	1'146	2'344		

Tasso di sfruttamento attuale



ALLEGATO 5

REGOLAMENTO EDILIZIO IN FORMAZIONE

Estratti del Regolamento edilizio secondo la variante di PR Adeguamento alla LST adottato dal CC il 14 aprile 2025 e attualmente in fase di approvazione da parte del CdS

Art. 6 Definizioni

Costruzioni

[...]

Parametri e indici

[...]

13. **Area verde:** area (minima) da arredare a verde con vegetazione naturale, utilizzando di principio specie indigene, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione. La superficie a verde deve essere qualificata, piantumandola con alberi ad alto fusto laddove possibile, inserendo arbusti o cespugli e prestando attenzione alla diversità delle specie. Sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpi di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago. Superfici verdi realizzate sui tetti non sono computabili nell'area verde.

[...]

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e l'Art. 13.
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2 e 3.
6. Alle piscine si applica l'Art. 8 cifra VI cpv. 3.

Art. 18 Zona intensiva per l'abitazione R3

1. La zona intensiva per l'abitazione R3 è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.5
- indice di occupazione massimo:	40 %
- altezza massima:	9.00 ml alla gronda
- distanza minima da confine:	3.00 ml
- area verde minima:	30 %

in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
 - b) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 22 Zona intensiva per l'abitazione R4

1. La zona intensiva per l'abitazione R4 è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	1.0
- indice di occupazione massimo:	50 %
- altezza massima:	13.00 ml alla gronda
- altezza minima:	2/3 dell'altezza massima con possibilità di deroga per gli edifici esistenti
- distanza minima da confine:	4.00 ml
- area verde minima:	25 %

in cui è esclusa la posa di grigliati e altri elementi simili.
 - b) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.
5. Per il comparto con disposizioni particolari R4 ex Camiceria Realini DP1 non si applica il cpv. 3 del presente articolo. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Non sono ammesse nuove costruzioni principali
 - b) Il fabbricato esistente può essere ristrutturato rispettando l'immagine architettonica originale e mantenendo sostanzialmente invariato il volume e le caratteristiche strutturali
 - c) Si applica anche l'Art. 48 Beni culturali protetti.

Art. 34 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 6, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 6, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e) aree veicolari ridotte al minimo,
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
 - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
3. Oltre ai parametri edificatori dei singoli PQ, per quanto riguarda l'i.s., l'i.o. e l'altezza, si intende che il parametro minimo è "0", con la relativa unità di misura; per quanto riguarda le distanze da confini si intende che il parametro massimo è "illimitato".
4. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 6.
5. In attesa della realizzazione dei piani di quartiere, sugli stabili esistenti sono concessi unicamente lavori di manutenzione e le destinazioni attuali possono essere mantenute.
6. Elenco dei PQ, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ1 Nucleo di Stabio

[...]

PQ2 Nucleo di San Pietro

[...]

PQ3 Area della stazione

[...]

PQ4 Falcette

[...]

Art. 36 Zona degli spazi liberi

1. La zona degli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione.
2. Ove non previsto diversamente dal presente articolo, valgono le seguenti norme:
 - a) Le costruzioni fuori terra non sono ammesse. Sono consentite solo costruzioni sotterranee, a condizione che non compromettano lo scopo della zona e che non vi si oppongano interessi paesaggistici preminenti.
3. Per le zone degli spazi liberi esclusive a contatto con le zone R4F, ZRF, ZNEF e ZPSF (compresa la zona degli spazi liberi separata da quest'ultima dalla strada prevalentemente pedonale) valgono le seguenti norme:
 - a) Le aree libere da costruzioni sono destinate alla realizzazione di giardini, parchi e corti private.
 - b) È ammessa la realizzazione di accessi, posteggi, piazzali per una superficie massima pari al 20% della superficie del fondo.
 - c) Il Comune può partecipare alle spese di sistemazione e gestione di quelle aree che vengono messe a disposizione per uso pubblico.
 - d) Possibilità di permuta del sedime di via Bagni (mapp. 556p.) con la nuova via Falcette nella tratta a contatto con i fondi di proprietà della Fondazione Realini.
 - e) Casi particolari:
 - il mapp. 1363 deve essere integralmente mantenuto a parco.
4. Per le restanti zone degli spazi liberi esclusive valgono le seguenti norme:
 - a) In questa zona non è consentito alcun tipo di costruzione.
 - b) Le superfici devono essere gestite prevalentemente a prato/orto.
 - c) Le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori.
 - d) Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 e segg. LPT.
5. Alla zona degli spazi liberi esclusiva è attribuito il grado II di sensibilità al rumore.
6. Per la zona degli spazi liberi sovrapposta valgono le seguenti norme:
 - a) La superficie è computabile nel calcolo degli indici edificatori, ad eccezione delle parti di terreno non costruite appartenenti ai mappali 2355, 510, che non potranno essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori.
 - b) per gli edifici principali esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.

Art. 47 Fasce alberate

1. Le fasce alberate, iscritte nel piano delle zone, sono costituite da superfici destinate a verde e nelle quali sono inseriti filari di piante indigene ad alto fusto.
2. Le superfici soggette a vincolo di fascia alberata comprese nelle zone edificabili sono computate nel calcolo delle quantità edificatorie, ma devono essere mantenute libere da costruzioni.
3. Di principio non possono essere pavimentate, salvo per la formazione degli accessi e/o dei posteggi laddove questi interventi sono ammessi. In corrispondenza di strade, piazze e posteggi pubblici sono ammesse le pavimentazioni necessarie allo scopo di queste infrastrutture.
4. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del proprietario del fondo. Le condizioni di gestione saranno definite in una ordinanza municipale.
5. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Nelle fasce alberate in margine alla zona per il lavoro intensiva e alla zona per la produzione di beni (larghezza 20, 15 e 10 ml - vedi indicazioni sui piani) è ammessa la formazione di accessi e di posteggi. Il Municipio elaborerà un progetto di sistemazione dell'alberatura, la quale sarà costituita da filari di piante ad alto fusto, essenze indigene che non mettano in pericolo la circolazione e non danneggino la struttura viaria.
 - b) Nella fascia alberata a lato del torrente Laveggio (larghezza 10,00 ml - vedi indicazioni sui piani) è vietata la recinzione dei fondi e la formazione di posteggi verso il corso d'acqua.
 - c) Nelle fasce alberate ai lati di via Ponte di Mezzo, di via S. Margherita e di via Roderò (viali alberati, fascia larga 5 metri) deve essere garantita la trasparenza. Sono quindi esclusi gli interventi atti a pregiudicarla, quali la messa a dimora di siepi od arbusti, oppure la formazione di posteggi, terrapieni, muri di cinta o di sostegno. Sono ammessi unicamente gli accessi ai fondi e le recinzioni leggere in cui il vuoto sia preponderante sul pieno, lungo il ciglio stradale. Il Municipio elaborerà un progetto di sistemazione dell'alberatura, in principio costituita da alberi di taglio.