

Comune di **Stabio**

PAC

PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE



Comune di **Stabio**

PAC

PROGRAMMA DI AZIONE COMUNALE

VERSIONE **MAGGIO 2026**

SOMMARIO

SOMMARIO ABBREVIAZIONI

LPT	Legge Federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
PD	Piano Direttore Cantonale
PAC	Programma azione comunale
PAM	Programma di agglomerato del Mendrisiotto
PR	Piano regolatore
PRP	Piano regolatore particolareggiato
PQ	Piano di quartiere
ZP	Zona di Pianificazione
PUC	Piano di Utilizzazione Cantonale
OPAC	Ordinanza sulla protezione delle acque
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
PECo	Piano energetico Comunale
PSE	Polo di Sviluppo Economico
DT	Dipartimento del Territorio
ML	Mobilità lenta
TP	Trasporto pubblico
TIM	Trasporto individuale motorizzato

INTRODUZIONE	7
OBIETTIVI, USO E VALENZA GIURIDICA	8
STRUTTURA E RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	10
IL MASTERPLAN DEL 2017	12
ANALISI	15
LETTURA TERRITORIALE	17
AREE NATURALI	21
NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO	23
TESSUTO INSEDIATIVO	25
AREE DI VALENZA PUBBLICA	27
RETE VIARIA E FERROVIARIA	29
LE AREE SULLA STRADA CANTONALE	31
PIANO REGOLATORE	33
LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	34
PIANO DIRETTORE	36
DIMENSIONAMENTO DEL PR IN VIGORE	38
ANALISI SWOT	40
STRATEGIE	43
VOCAZIONE TERRITORIALE	44
LUOGHI	46
RETI	48
AZIONI	51
VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	52
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO	60
SVILUPPO DELLO SPAZIO PUBBLICO	68
SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA	76
VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO	80
SVILUPPO DI AREE	84
RICUCITURA URBANA	86
NUOVE CENTRALITÀ	92
RIQUALIFICA DI AREE	100
RICONVERSIONE DI AREE	106
AREE PARTICOLARI	114
QUALITÀ NELLE ZONE INDUSTRIALI	116
INFRASTRUTTURE VIARIE	122
GESTIONE DEI POSTEGGI	124
SOSTENIBILITÀ	126
BIODIVERSITÀ E COMPENSAZIONE ECOLOGICA	128
INTERCOMUNALITÀ	134
ATTUAZIONE	137

INTRODUZIONE

Il PAC (Programma di Azione Comunale) è uno strumento di pianificazione strategica adottato dal Comune per organizzare e gestire le risorse territoriali in modo sostenibile e coerente con le esigenze della comunità. Il PAC è uno strumento essenziale per definire gli obiettivi di sviluppo in termini di vivibilità, ottimizzando l'uso delle risorse disponibili nell'affrontare le sfide territoriali.

OBIETTIVI, USO E VALENZA GIURIDICA

PREMESSA

Ogni Comune è chiamato ad agire per rendere possibile lo sviluppo centripeto di qualità tenendo conto del proprio contesto.

Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

La particolarità è che mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune. Attraverso lo studio di tematiche precise definisce i concetti urbanistici da sviluppare. Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti di aggiornamento del piano regolatore (PR), suddivise nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico.

Il PAC si applica alla porzione insediata del territorio comunale. Gli ambiti privi di insediamenti e di zone edificabili possono venire inclusi dal PAC se il Comune lo ritiene necessario.

OBIETTIVI

Il Comune di Stabio presenta una situazione insediativa chiara, all'interno della quale vi sono: da una parte, aree ed elementi di pregio che hanno già una qualità intrinseca; dall'altra parte, aree che devono ancora trovare una risposta, in termini qualitativi, al fine di definire un disegno di sviluppo urbano unitario e coerente.

Il tema della salvaguardia paesaggistica e laddove possibile dello sviluppo insediativo, può essere affrontato attraverso un approccio progettuale capace di risolvere le varie tematiche grazie ad interventi puntuali, i quali, connessi tra loro all'interno di una più ampia logica del costruito e degli spazi liberi, possono determinare l'impulso allo sviluppo del comune, nell'arco temporale di un ventennio.

Gli obiettivi del PAC sono:

- **sviluppare i luoghi strategici:**
sviluppare progetti di sviluppo insediativo, per rafforzare il rapporto con il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale; sviluppare concetti capaci di apportare una nuova qualità per tutto l'insediamento, riconoscibile e con una propria identità;
- **preservare i luoghi sensibili:**
adottare misure di tutela di aree e di elementi di pregio meritevoli di conservazione ed integrarli in una visione di sviluppo complessivo dell'insediamento che ne consenta la valorizzazione;
- **realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi:**
rafforzare il valore degli spazi dal valore aggregativo, favorendo la tutela degli spazi liberi naturali e rafforzando la relazione con il paesaggio circostante;
- **mobilitare e riordinare le riserve:**
indicare la via per uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato sulle potenzialità del comune, attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali;

USO

Il PAC aiuta le autorità e i servizi tecnici dei Comuni a esercitare una conduzione attiva e consapevole dell'evoluzione degli insediamenti, poiché rappresenta una base per orientare le loro azioni e decisioni con incidenza territoriale verso:

- una maggiore cura e potenziamento della rete degli spazi liberi verdi e degli spazi pubblici;
- una maggiore integrazione ed efficienza della mobilità lenta e del trasporto pubblico;
- una maggiore compattezza degli insediamenti mediante un uso più efficiente delle zone edificabili;
- una rinnovata attenzione alla salvaguardia di luoghi caratteristici;
- una migliore qualità di vita grazie ad un'urbanistica e ad un'architettura di qualità.

Il PAC rappresenta un documento concettuale-progettuale che analizza il territorio proponendo temi e visioni paesaggistiche in maniera libera ed obiettiva. Prendendo spunto da questo documento, le varianti di PR e i diversi progetti sul territorio potranno essere affrontati e portati a termine in maniera puntuale e coerente nel loro insieme, verso lo sviluppo "centripeto" di qualità.

VALENZA GIURIDICA

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione;
- il PAC è inteso come uno studio strategico di base che potrà essere utilizzato a supporto delle future varianti di PR e potrà essere utile e di supporto a quanto scaturirà dall'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore;
- tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- con l'entrata in vigore della 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.

Il PAC è un documento quindi di motivazione dell'azione politica presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.

STRUTTURA E RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

TEMATICHE TERRITORIALI

L'analisi del territorio, nella propria globalità (economia, politica, società, usi e costumi), porta ad una serie di riflessioni che danno seguito a visioni paesaggistiche e urbanistiche: le tematiche territoriali. Questi ambiti sono ricorrenti all'interno delle dinamiche di sviluppo territoriale, in generale tra le principali tematiche vi sono:

- la valorizzazione del paesaggio
- la promozione dello spazio pubblico e del decoro urbano
- lo sviluppo di contenuti pubblici
- la riqualifica dell'infrastruttura viaria, la mobilità e la gestione dei posteggi
- lo sviluppo di centralità multifunzionali
- la riqualifica, rigenerazione urbana
- la riqualifica delle aree produttive
- le strategie e le necessità di coordinamento intercomunale
- lo sviluppo della mobilità sostenibile
- lo sviluppo degli assi viari principali
- la valorizzazione del territorio
- la visione del territorio, disegno e progetto
- la valorizzazione del patrimonio storico/culturale
- la sostenibilità energetica, l'adattamento al cambiamento climatico
- l'innovazione delle procedure e delle norme
- il carattere dei luoghi.

Ad ogni tematica territoriale che verrà affrontata in seguito nelle singole azioni sarà attribuito un pittogramma, in modo che la relazione tra le azioni specifiche relative al contesto di Stabio possano essere più facilmente correlate alle tematiche di sviluppo territoriale di livello generale.

IL PAC COME STRATEGIA TERRITORIALE

Il PAC rappresenta la strategia di sviluppo territoriale del Comune, che mette in relazione:

- la vocazione del comune;
- i luoghi e le reti di cui è composto;
- le tematiche urbanistiche/architettoniche;
- le tematiche economiche, sociali e di sostenibilità.

Il PAC propone i pilastri e l'orientamento dello sviluppo del territorio insediato e di quello naturale, al fine di migliorare la qualità di vita della popolazione residente e di quella futura.

Con il PAC si definisce una coerenza d'insieme, un "fil rouge", delle azioni che negli anni a venire saranno di volta in volta promosse in precisi luoghi del territorio comunale.

Gli elementi principali che costituiscono la strategia sono:

- le tematiche di sviluppo territoriale da affrontare;
- le specifiche azioni da sviluppare riferite alle tematiche;
- i luoghi e le reti dove prioritariamente sviluppare le azioni.



STRUTTURA DEL PAC

Il presente documento è strutturato secondo le linee guida cantonali e così articolato:

- **ANALISI**

Viene analizzato il territorio comunale nel proprio complesso valutando aspetti urbanistici, architettonici, paesaggistici, infrastrutturali e pianificatori. Sulla base dei quali poter definire la visione dello sviluppo comunale che verrà tradotto in azioni.

- **STRATEGIA**

Vengono individuati i luoghi (strategici/sensibili) e le reti (mobilità e spazi pubblici) che sono preminenti ai fini della strategia di sviluppo territoriale.

- **AZIONI**

Le azioni sono singole proposte sviluppate prevalentemente nei luoghi strategici e sensibili e tramite le reti individuate come preminenti. Le specifiche azioni, rese coerenti nel loro insieme, fanno sempre riferimento alle tematiche di sviluppo territoriale.

- **ATTUAZIONE**

Sono individuate le procedure pianificatorie e/o i progetti concreti, in corso o futuri, che potranno essere portate avanti in maniera coerente con le azioni ed all'interno di un disegno di insieme.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

La rappresentazione grafica del presente documento è di tipo schematico. Attraverso l'uso di disegni semplificati, immagini, simboli e pittogrammi, vengono illustrati i temi trattati e descritti nei testi, con l'obiettivo di rendere comprensibili concetti urbanistici che, se espressi solo a parole, potrebbero risultare troppo astratti e difficili da afferrare. L'adozione di questi strumenti visivi permette di semplificare e chiarire le informazioni, facilitandone la comprensione.

I concetti espressi nel Programma di Azione Comunale (PAC), infatti, si presentano inizialmente in forma schematico-visuale. Tuttavia, tali concetti potranno essere tradotti in piani e norme di dettaglio vincolanti solo in una fase successiva, durante il processo di attuazione e attraverso procedure di modifica del piano regolatore e/o in seguito alla promozione di progetti specifici che verranno sviluppati nel tempo. In ogni caso, tali modifiche e progetti saranno soggetti a procedimenti regolari e democratici, che includono la consultazione pubblica, per garantire una gestione partecipativa e trasparente del territorio.

In questo modo, la rappresentazione proposta in questa sede è una rappresentazione grafica iniziale che funge da strumento di comunicazione e guida, mentre la fase successiva di dettaglio normativo e progettuale consentirà di trasformare queste idee in interventi concreti, rispettando il principio di pianificazione territoriale sostenibile e condivisa.

IL MASTERPLAN DEL 2017

IL MASTERPLAN 2017

Nel 2017 Stabio ha elaborato un Masterplan quale documento strategico territoriale sul quale basare la futura pianificazione.

Difatti, il Masterplan è 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).

L’art. 18 Lst recita (sottolineatura nostra):

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

Il Masterplan, come il PAC, non è sottoposto a particolari procedure ed è libero nella forma e nei contenuti; questi ultimi possono così adattarsi alle esigenze ed agli obiettivi di ogni specifico caso.

Si tratta dunque di uno strumento di natura urbanistica di diretta emanazione del Municipio, che ha permesso di coordinare e guidare, in parte, la pianificazione del Comune fino ad ora.

STRUTTURA DEL MASTERPLAN 2017

Il Masterplan è stato concepito come uno strumento efficace e leggero, in modo tale da essere flessibile, aggiornabile ed espandibile.

Per tale motivo si è ritenuto utile suddividere il Masterplan in due parti:

- La prima, di “Inquadramento generale”, che ha permesso di: inquadrare il piano direttore e gli altri strumenti di pianificazione superiore; proporre una lettura paesaggistica e territoriale generale; individuare il carattere e la vocazione del Comune nell’ambito regionale e dei singoli comparti all’interno del Comune; individuare i principali temi da affrontare. .
- La seconda, di “visione urbanistica” che ha permesso di sviluppare una serie di schede legate a temi di natura paesaggistica e urbanistica capaci di motivare e definire gli indirizzi di sviluppo territoriale a supporto della pianificazione.

Si considerava inoltre sempre possibile aggiungere nuove schede, o ampliare e modificare quelle già elaborate.

La forma del Masterplan è stata definita e disegnata libera rispetto alla forma del PR e rispetto alla struttura del PAC delineata nelle linee guida Cantionali.

Il Masterplan di Stabio è per certi versi un documento precursore rispetto al PAC ed è stato pensato come strumento flessibile e facilmente adattabile.

TEMI DEL MASTERPLAN 2017

I principali temi sviluppati e trattati nel Masterplan 2017, oltre al "DISEGNO D'INSIEME", generatore del concetto urbanistico generale, sono stati i seguenti:

- RICUCITURA URBANA
- NUOVE CENTRALITÀ
- RIQUALIFICA DI AREE
- RICONOSCIBILITÀ DEI NUCLEI
- RICONVERSIONE DI ZONE
- QUALITÀ NELLE ZONE INDUSTRIALI
- AREE PARTICOLARI
- DISEGNO DEL PAESAGGIO
- INFRASTRUTTURE VIARIE
- DENSITÀ URBANA E SVILUPPO CENTRIPETO
- SOSTENIBILITÀ

I temi sono stati sviluppati attraverso l'ausilio di testi, immagini, planimetrie e disegni a diverse scale.

I temi sviluppati, di natura prettamente urbanistica e paesaggistica, hanno permesso di elaborare diversi concetti di evoluzione, come ad esempio la riconversione di zone, la riqualifica di aree, lo sviluppo di centralità, ecc.

All'interno di queste tematiche sono confluiti i diversi comparti strategici del Comune. In questo particolare caso con i termini strategici si intendevano tutti i comparti o gli elementi territoriali interessati da una trasformazione/evoluzione, indipendentemente dalla loro vocazione. In altri termini, anche un'azione o un intervento riferito ad un luogo legato alla natura era inteso come strategico.

TRASPOSIZIONE DEL MASTERPLAN NEL PAC

La struttura del PAC, che è un programma di azione, differisce da quella di un masterplan, che è più un piano di azione. Difatti, come già anticipato alle schede precedenti, il PAC si compone di una struttura maggiormente definita e orientata a delineare una strategia generale all'interno della quale si inseriscano le azioni concrete, sino ad arrivare a fornire un programma preliminare per la loro attuazione (variante di PR, progetti edilizi, ...).

In tal senso, per poter elaborare il PAC si è proceduto ad una trasposizione del Masterplan 2017 con adattamento di alcuni contenuti; si è lavorato in modo tale da non stravolgere la visione di riferimento che il Municipio e l'UTC hanno finora condiviso, da cui hanno attinto e in cui si riconoscono e si ritrovano tuttora.

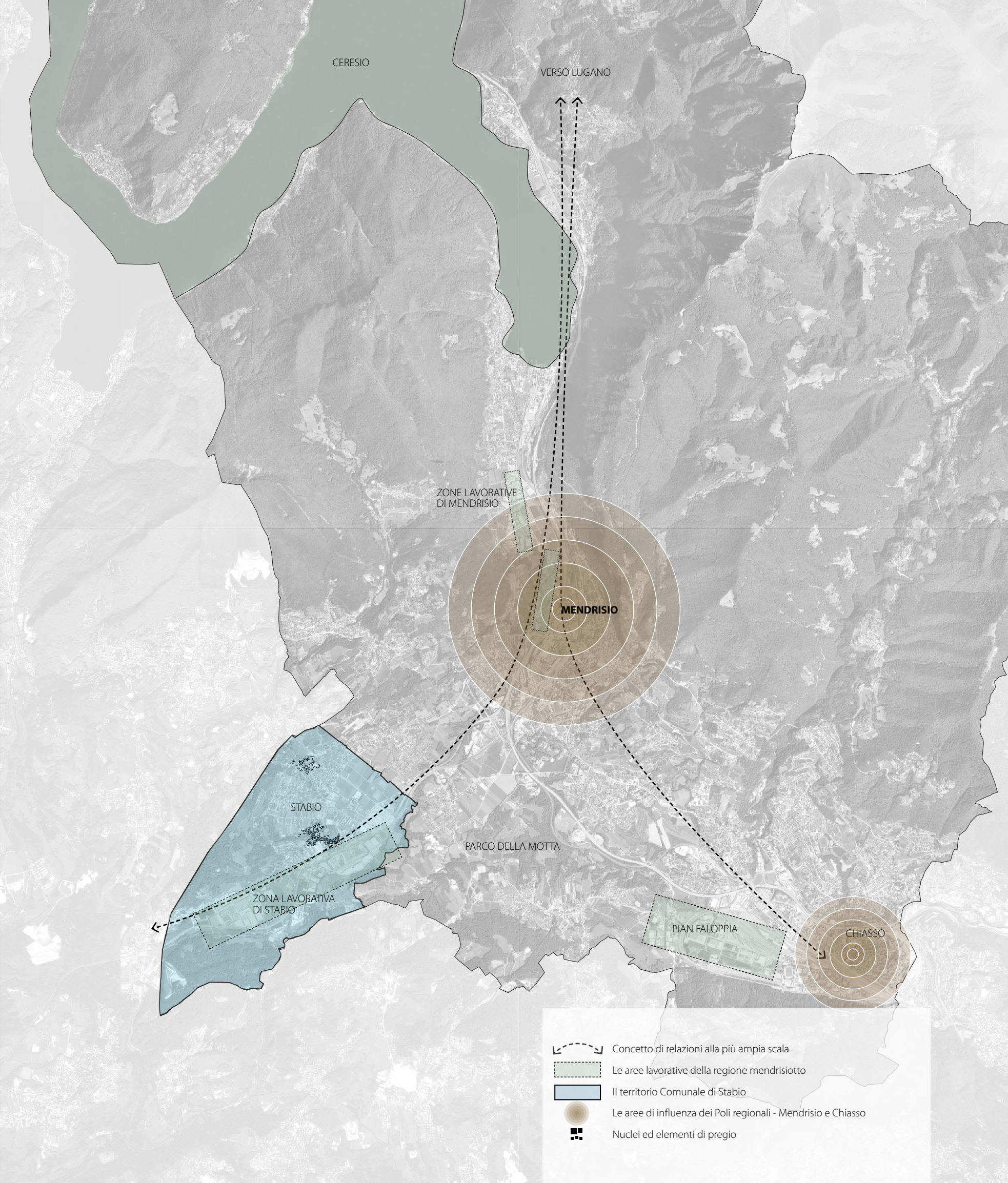
In concreto, la trasposizione del MSP 2017 per l'elaborazione del PAC è stata eseguita attraverso i seguenti lavori di aggiornamento:

- trasposizione dei temi e degli elementi del Masterplan 2017, che in molti casi sono ancora attuali
- valutazione dell'attualità dei temi e degli argomenti contenuti nel Masterplan, con stralcio di quelli non più attuali
- adattamento della forma del masterplan alla struttura del PAC tenendo conto anche delle apposite linee guida cantonali
- inserimento di nuovi temi principali e di nuove schede laddove opportuno
- controllo dei testi e implementazione laddove opportuno
- adeguamento disegni e legende laddove necessario
- Implementazione dei contenuti di "Dati di base e analisi" e "Lettura territoriale" che sono confluiti nel capitolo "Analisi" del PAC
- Implementazione del "Disegno di insieme" che è confluito nel capitolo "Strategie" del PAC
- Implementazioni delle tematiche (parte del "Concetto urbanistico") che esono confluite nel capitolo "Azioni" del PAC
- Elaborazione del capitolo "Attuazione".

ANALISI

L'analisi territoriale rappresenta uno strumento fondamentale per comprendere la realtà di un territorio, in quanto permette di esaminare a fondo le caratteristiche intrinseche del suo contesto, identificando gli elementi che ne definiscono l'identità e le potenzialità di sviluppo. Questa analisi prende in considerazione diversi aspetti, tra cui la morfologia del territorio, le componenti naturali, gli elementi infrastrutturali e gli elementi di pregio che contraddistinguono il Comune.

L'analisi territoriale fornisce la base per comprendere le forze e le debolezze del Comune, nonché le minacce che possono compromettere il suo sviluppo. In questo senso, l'analisi territoriale è essenziale per definire strategie di sviluppo urbano e per pianificare azioni concrete che rispondano alle esigenze della comunità e agli obiettivi di sostenibilità.



Letture alla più ampia scala territoriale - scala 1: 50'000



LETTURA TERRITORIALE

INQUADRAMENTO ALLA PIÙ AMPIA SCALA

Dal punto di vista territoriale, Stabio rappresenta l'estremità sud-occidentale dell'agglomerato del Mendrisiotto, un sistema urbano che negli ultimi due decenni ha conosciuto un significativo sviluppo, consolidandosi come polo industriale e terziario di rilevanza cantonale e transfrontaliera.

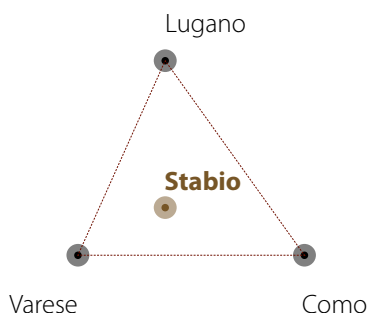
Pur essendo un comune di dimensioni relativamente contenute, Stabio si distingue per la presenza di un'area industriale di notevole estensione e rilevanza funzionale, paragonabile a quelle del Pian Faloppia (Balerna–Novazzano–Chiasso) e del Pian Scairolo (Lugano). Tale carattere produttivo conferisce al Comune anche un ruolo strategico nella rete economica e infrastrutturale del Mendrisiotto.

La posizione di confine conferisce a Stabio una funzione storicamente e tuttora rilevante quale valico transfrontaliero per il traffico merci e le connessioni con i poli lombardi di Varese, Malpensa e Milano. Questa condizione ha influenzato profondamente lo sviluppo economico e urbano del Comune, determinando al contempo criticità in termini di traffico e qualità ambientale.

In particolare, la strada cantonale costituisce un elemento infrastrutturale di grande rilevanza, ma anche una forte cesura urbanistica, che separa in modo netto le aree residenziali da quelle produttive. A tal proposito quarant'anni fa era stato previsto un progetto di circonvallazione volto ad alleggerire il traffico di attraversamento e a ricomporre la continuità territoriale del paese; tuttavia, l'attuazione di tale progetto non è ancora avvenuta né è al momento confermata.

Sotto il profilo socioeconomico, i dati occupazionali indicano per Stabio un trend positivo con una crescita dei posti di lavoro, a conferma del ruolo attrattivo del Comune nel contesto regionale. Tale dinamica è favorita anche dalla sua posizione centrale rispetto a un sistema di forti polarità urbane, costituito da Lugano, Como e Varese. Anche per gli abitanti si è registrato sino ad oggi un trend positivo sostanzialmente costante, ad eccezione di un andamento in leggera decrescita tra il 2016 ed il 2022 che negli ultimi due anni appare in ripresa.

Alla scala territoriale più ampia, la presenza della stazione TILO di Stabio assume una valenza strategica fondamentale. Collocata in posizione baricentrica tra il nucleo storico e l'area industriale, essa rappresenta un nodo di interscambio che favorisce la mobilità sostenibile e la connessione con l'intera rete regionale. Con il completamento della tratta ferroviaria verso Varese, la stazione di Stabio è direttamente collegata anche con l'aeroporto internazionale di Malpensa, rafforzando ulteriormente il ruolo del Comune quale punto di accesso e connessione tra il territorio ticinese e il sistema metropolitano lombardo.



La Zona lavorativa di Stabio

L'area lavorativa di Stabio costituisce una realtà insediativa di rilievo, organizzata in modo longitudinale lungo l'asse della strada Cantonale e collocata sul suo versante sud-est. Tale configurazione lineare riflette una logica insediativa storicamente connessa alla mobilità e all'accessibilità, elementi che hanno guidato lo sviluppo territoriale dell'intero comparto.

In relazione alla struttura urbana complessiva del Comune di Stabio, quest'area rappresenta una porzione significativa di territorio, ampiamente consolidata e caratterizzata da una forte densità funzionale. Nel tempo, differenti tipologie di attività produttive, artigianali e terziarie vi hanno trovato posto, contribuendo a definire un tessuto economico eterogeneo e dinamico.

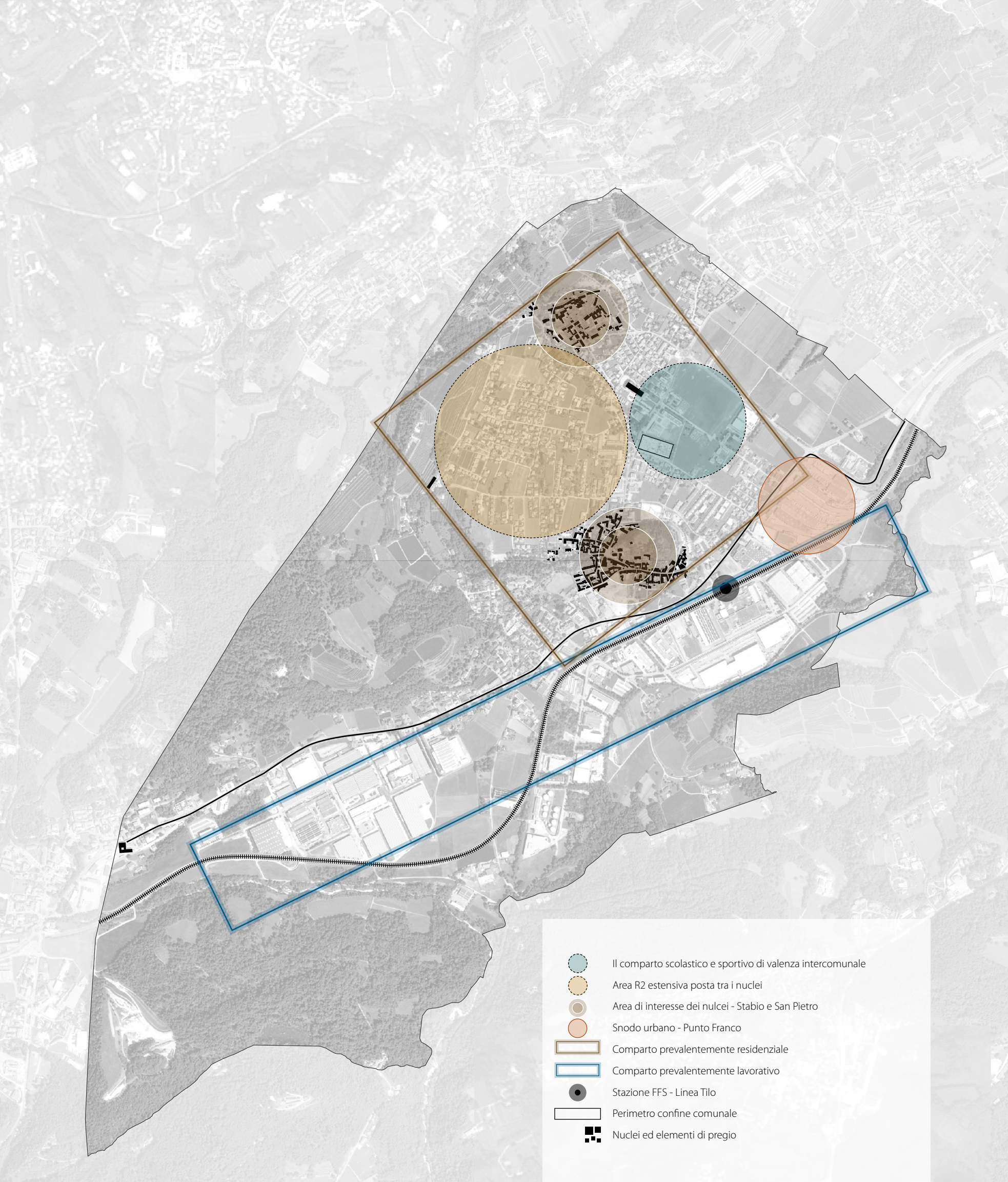
A una scala più ampia, l'area lavorativa di Stabio si inserisce coerentemente nel sistema territoriale del Mendrisiotto, costituendo – insieme al Pian Faloppia e alle aree produttive di Mendrisio – uno dei poli principali del sistema economico della regione. Questa dimensione sovracomunale conferisce all'area un ruolo strategico nella rete delle aree produttive transfrontaliere.

Nonostante la separazione fisica determinata dal tracciato ferroviario, l'area si presenta oggi ben connessa alle principali infrastrutture di mobilità: da un lato, la rete stradale e l'accesso diretto alla vicina autostrada garantiscono una buona accessibilità veicolare; dall'altro, la linea ferroviaria TILO consente un'integrazione alla scala territoriale e internazionale (Milano-Malpensa), rafforzando il carattere intermodale del comparto.

Lo sviluppo urbanistico dell'area può considerarsi pressoché completo sul 90% ca. della superficie edificabile; in diversi casi, gli interventi edilizi hanno perseguito una certa qualità architettonica e paesaggistica, manifestata attraverso la progettazione attenta degli spazi aperti, la compattezza volumetrica degli edifici e una coerenza formale complessiva. Tale approccio ha contribuito a definire un'immagine urbana riconoscibile, in cui il paesaggio produttivo si integra armoniosamente con il contesto territoriale circostante, compatibilmente con le funzioni degli insediamenti.

La pluralità di funzioni e di attività insediate conferisce al comparto una notevole attrattività per imprese innovative e ad alto valore aggiunto, rafforzando la competitività economica del territorio. Tuttavia, alcune porzioni, in particolare quelle connesse al Punto Franco, risultano oggi parzialmente irrisolte. Le logiche insediative originarie, legate a modelli produttivi e logistici superati, non appaiono più coerenti con la struttura urbana e territoriale contemporanea. In tale prospettiva, queste aree residuali rappresentano un'opportunità di ripensamento progettuale: potranno essere reinterpretate attraverso strategie di rigenerazione paesaggistica e funzionale, orientate alla sostenibilità e alla flessibilità d'uso, come componente identitaria del territorio stabiese.

Permane inoltre una quota di terreni edificabili ancora liberi (il 10% ca. dei terreni edificabili), posti in parte in posizioni marginali, sui quali sarà pure possibile chinarsi per definirne destinazione e vocazione.



Letture alla scala comunale - scala 1:15'000



INQUADRAMENTO ALLA SCALA COMUNALE

Il territorio comunale di Stabio si configura come un sistema bipolare, nel quale la strada cantonale rappresenta l'elemento di separazione e, al tempo stesso, di connessione tra le principali componenti funzionali del territorio.

A nord della cantonale si estende l'area residenziale, che comprende pure i nuclei storici di Stabio e San Pietro e la zona pedemontana. Essa è delimitata ai propri estremi dai due nuclei e, verso nord-est, dall'ampia area agricola e dal confine con il territorio di Mendrisio, dove trova posto una significativa zona di interesse pubblico che funge da cerniera tra gli ambiti edificati e quelli rurali. L'area residenziale può infatti essere ulteriormente articolata nelle seguenti componenti principali:

- il nucleo storico di Stabio, che costituisce il fulcro originario del tessuto urbano;
- il nucleo di San Pietro, situato sul margine nord del territorio comunale;
- l'ampia zona residenziale R2, che si sviluppa tra i due nuclei, configurandosi come tessuto di completamento e di connessione;
- l'area scolastica e sportiva, collocata a ridosso delle aree agricole che si estendono anche su Ligornetto (Comune di Mendrisio), che rappresenta un importante ambito di relazione tra il costruito e il paesaggio rurale.

A sud della cantonale si sviluppa invece la grande area produttiva, di carattere industriale e artigianale, che si estende fino al confine con l'Italia. Essa può essere articolata in due principali ambiti:

- l'area Nord, più prossima al centro abitato, è direttamente relazionata al tracciato ferroviario ed alla stazione FFS, la quale rappresenta un nodo infrastrutturale strategico e un potenziale polo di interscambio urbano;
- l'area Sud, che si estende ulteriormente fino al confine con l'Italia, è delimitata dal tracciato ferroviario che, nel suo sviluppo, determina una cesura fisica nei confronti delle aree naturali circostanti, separando in modo netto gli ambiti produttivi dalla più ampia parte degli ambiti ambientali e paesaggistici.

Nel rapporto tra le aree residenziali e industriali trova inoltre collocazione la zona del Punto Franco, che assume un ruolo strategico quale snodo urbano. Quest'area, per la sua posizione e funzione, costituisce un punto di mediazione tra i due principali sistemi funzionali (appunto quello residenziale e quello industriale) e rappresenta un potenziale luogo di riorganizzazione e riqualificazione urbana.

Nel suo insieme, la struttura territoriale di Stabio evidenzia una chiara organizzazione duale e complementare tra ambiti residenziali e produttivi, ma anche la necessità di sviluppare strategie di connessione e ricucitura capaci di restituire continuità e qualità paesaggistica, rafforzando la vivibilità territoriale.



Aree ed elementi naturali - scala 1:15'000



AREE NATURALI

Il territorio di Stabio si caratterizza per un contesto paesaggistico e ambientale di notevole diversità e ricchezza, nel quale gli elementi naturali, agricoli e insediativi si intrecciano in una trama articolata, ma ancora leggibile.

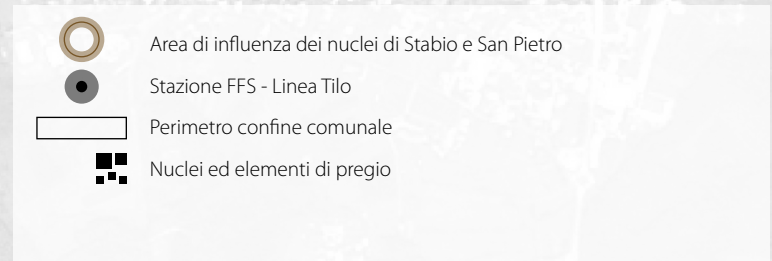
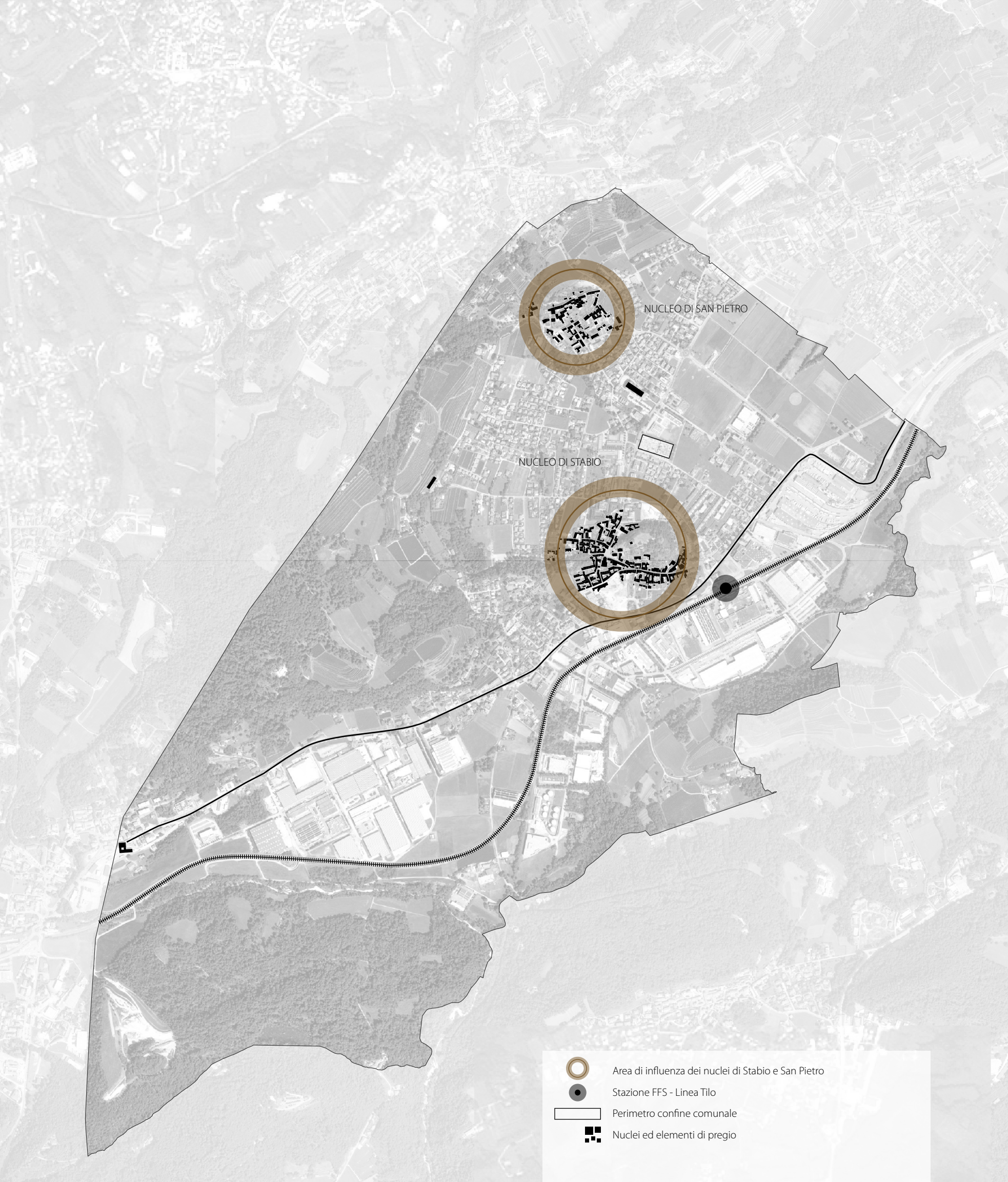
Verso nord, si estende l'ampia area agricola che trova continuità con il territorio di Ligornetto e che definisce un grande spazio aperto pianeggiante, sul quale si staglia lo sfondo scenografico del Monte Generoso. Le vigne che si arrampicano al di sopra del nucleo di San Pietro, e che verso ovest si fondono con le aree pedemontane boscate, conferiscono al paesaggio una forte identità rurale e una percezione visiva di profondità e armonia tra il costruito e la natura.

Verso sud, oltre la zona industriale e al di là del tracciato ferroviario, si apre la vasta area naturale del Laveggio, che rappresenta un corridoio ecologico di primaria importanza e una risorsa ambientale e paesaggistica di grande valore. Quest'area, già oggi ampiamente frequentata e vissuta come spazio di svago e di contatto con la natura, costituisce la base per una futura visione di riconnessione tra il paesaggio naturale e il tessuto abitativo, attraverso interventi mirati a migliorare la permeabilità ecologica e la fruibilità pedonale e ciclabile anche in corrispondenza del comparto industriale.

Le aree naturali e agricole, insieme agli spazi di svago di prossimità, formano un sistema di spazi aperti che avvolge e qualifica il tessuto edificato, pur risultando oggi frammentato da barriere infrastrutturali e insediative. È pertanto necessario promuovere una rete naturalistica e paesaggistica integrata, capace di mettere in relazione tali ambiti, valorizzando la loro funzione ecologica e ricreativa.

In quest'ottica, gli interventi dovranno tendere a rafforzare la continuità visiva e funzionale tra le aree di versante, gli spazi agricoli e le aree di svago, migliorando l'accessibilità e la vivibilità del territorio comunale nel suo insieme. L'obiettivo è quello di favorire una maggiore qualità di vita per la popolazione, offrendo opportunità di fruizione del paesaggio a scala locale e quotidiana, nel rispetto dell'identità rurale e ambientale di Stabio.

Oltre alle grandi aree naturali esterne al costruito, è fondamentale riconoscere e valorizzare anche le aree verdi interne al tessuto urbano, quali giardini, spazi di quartiere e corti alberate, che costituiscono i primi luoghi di socialità e benessere diffuso all'interno del costruito. Tali spazi, se opportunamente connessi e qualificati, possono costituire una rete di "verde di prossimità" in grado di integrare la dimensione paesaggistica con quella della vita quotidiana.



Nuclei ed elementi di pregio - scala 1: 15'000



NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO

NUCLEO DI STABIO

L'Isos classifica il nucleo di Stabio come villaggio di importanza nazionale. Il nucleo di Stabio si situa sul piano del Laveggio, in vicinanza del confine con l'Italia, e occupa i piedi di due colline. L'edificazione più antica è situata in parte nell'incavo della sella fra le due emergenze collinari, al cui centro si trova la piazza principale che è il fulcro spaziale dell'insediamento. L'Isos riconosce a questo nucleo buone qualità spaziali in quanto l'edificazione è in stretto accordo con la topografia del sito (colline): già l'Isos osserva tuttavia che queste qualità sono sminuite dal drastico restringersi della cornice verde all'edificazione storica. Le qualità spaziali sono ottime per il nucleo principale, grazie al ruolo della piazza in cui convergono tutti i percorsi importanti, e per la relazione dell'insieme dei Bagni con questo nucleo e con un nucleo secondario attraverso un viale alberato di platani. Le qualità spaziali sono buone nell'esteso nucleo lungo la strada, che aderisce alla topografia del terreno e si caratterizza per le lunghe schiere di edifici che disegnano il percorso interno. Infine, ottime sono le qualità storico-architettoniche per la ricca rappresentanza dell'edilizia rurale a corte tipica della regione, spesso riadattata alle attività commerciali e artigianali già del XIX secolo; per i numerosi edifici artigianali e industriali nati come tali, sia entro i nuclei sia fuori di essi; per gli edifici religiosi (chiese e camposanto).

In particolare, oltre agli oggetti architettonici di pregio situati all'interno delle aree centrali (ad esempio l'impianto dei bagni), in cui già l'Isos prevede il massimo obiettivo di salvaguardia (A), vengono segnalati i seguenti oggetti:

- ex camiceria Realini, edificio industriale con tratti liberty, e dipendenze (obiettivo di salvaguardia A)
- cimitero monumentale (obiettivo di salvaguardia A)
- complesso scolastico, con tratti da edificio industriale con copertura a shed (Tita Carloni)
- ex Bally, complesso con varie attività artigianali e commerciali, un tempo filanda e poi calzaturificio

L'Isos raccomanda quindi, oltre alla conservazione ed alla valorizzazione della piazza e del nucleo storico, anche il divieto di costruzione nella maggior parte delle aree ai piedi delle due colline; in particolare, indica che eventuali nuovi impianti industriali e artigianali dovranno posizionarsi a sud della ferrovia, preservando quanto ancora esistente della vista sul margine meridionale dell'insediamento.

Oggi si può osservare che l'edificazione ha invaso la maggior parte di quelli che l'Isos identificava come spazi liberi di contorno al nucleo. Restano tuttavia ancora alcuni spazi liberi che costituiscono un'occasione importante per preservare la riconoscibilità e la struttura originale del nucleo, nello spirito delle indicazioni dell'Isos. Si tratta in particolare dello spazio libero tra la cantonale ed il margine sud dell'insediamento che, nonostante alcune edificazioni puntuali recenti, resta ancora l'importante primo piano per l'edificazione storica. Si possono inoltre ancora riconoscere lo spazio libero all'entrata nord-ovest del nucleo (fra la scuola dell'infanzia e la casa anziani), il parco di Villa Borghese, il prato a nord dell'area delle Terme ed altri spazi interstiziali. L'Isos formula inoltre le seguenti raccomandazioni:

- conservazione dell'impianto dei bagni
- conservazione degli edifici industriali e artigianali
- riqualifica dell'estremità est di ingresso al nucleo
- attenzione agli edifici di importanza storico-architettonica e dai muri di recinzione dei parchi.

NUCLEO DI SAN PIETRO

L'Isos classifica il nucleo di San Pietro come villaggio di importanza locale.

Il nucleo di S. Pietro si situa in parte sul dorso (S. Pietro alto) e in parte ai piedi (S. Pietro basso) di uno sperone allungato che si spinge nella pianura vicino a Stabio. Questa particolare posizione determinava le qualità di sito eccezionali delle due parti del nucleo e dell'area ecclesiale, anche se già l'Isos osserva tuttavia che solo certe qualità spaziali rimangono, a causa della vasta edificazione intorno all'edificazione storica. L'Isos riconosce pure certe qualità storico-architettoniche, per la presenza di allineamenti di edifici e di edifici singoli di interesse di varie epoche storiche e per la presenza di muri che accompagnano i percorsi e raccordano gli elementi singoli.

L'Isos raccomanda in particolare di conservare i muri di recinzione ad orti e cortili e i muri di sostegno per garantire l'unitarietà un po' precaria delle singole parti; di eliminare gli elementi alteranti in prossimità dell'edilizia storica per conservare la leggibilità dell'edificazione nel suo insieme e, per il tratto di strada d'accesso, promuovere studi atti a promuovere un'edificazione più confacente ai volumi dell'Ottocento e di inizio Novecento.

ELEMENTI DI PREGIO

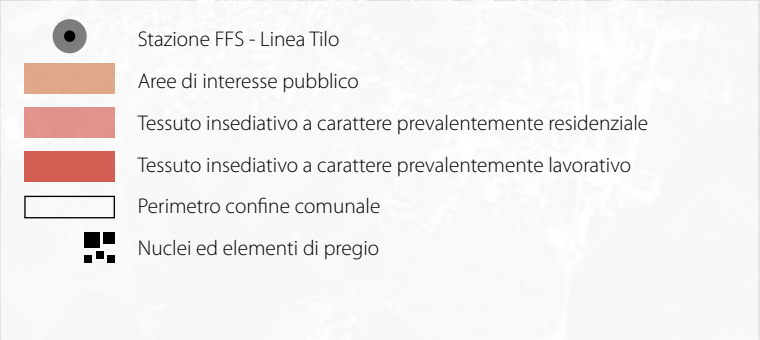
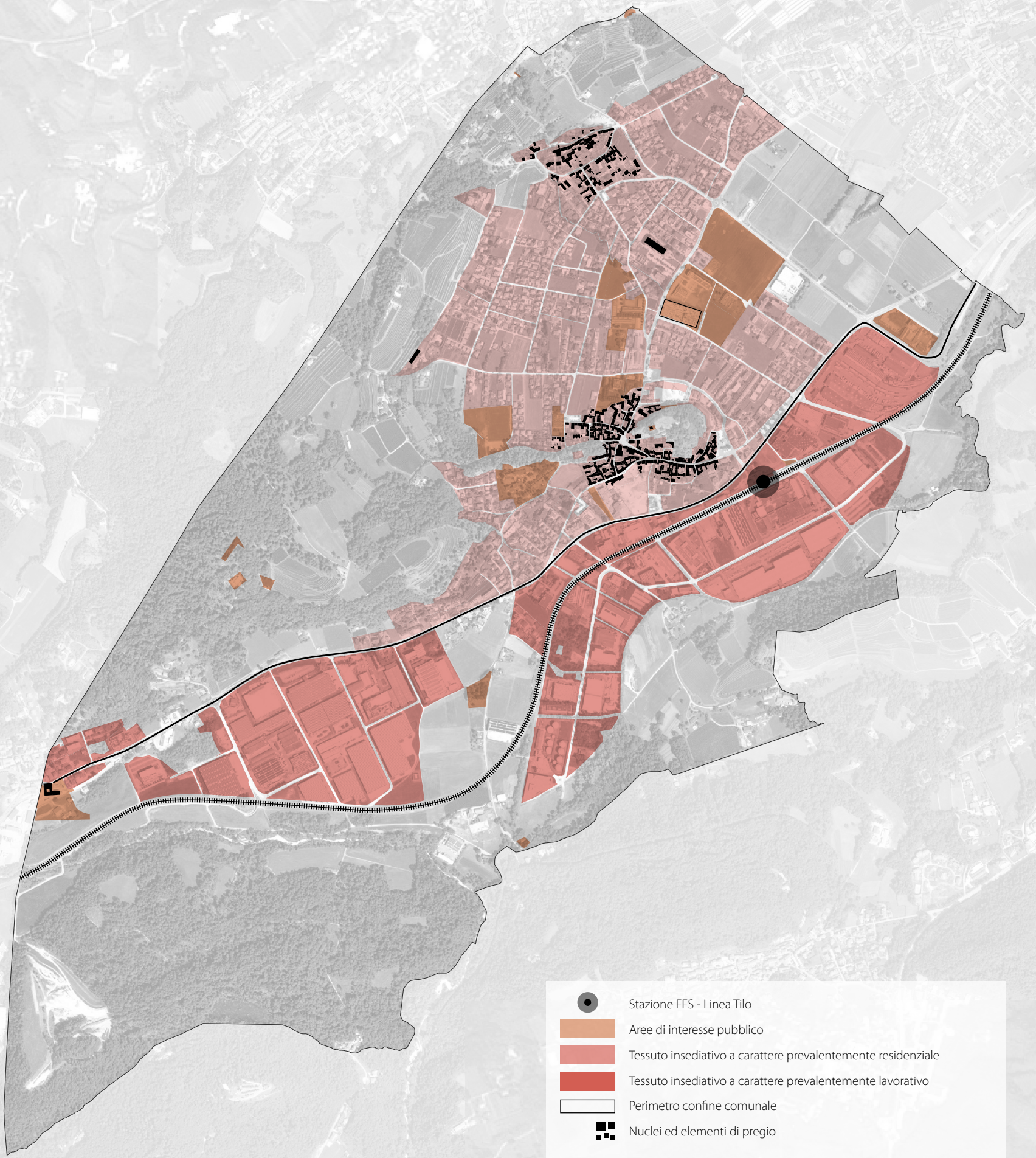
All'interno del paese di Stabio, oltre alle aree naturali circostanti che rappresentano un valore paesaggistico generale, vi sono anche elementi di pregio dalla qualità intrinseca che, se messi in relazione tra loro, determinano una sorta di qualità architettonica avvalorante il tessuto urbano.

Alcuni di questi elementi di pregio sono:

- L'edificio delle Terme (architettura neoclassica)
- La chiesa di San Rocco (del XV secolo)
- Villa "Quisisana" (1870)
- Ex Camiceria Realini
- Casa rotonda (1982 – Arch. Mario Botta)
- Casa Borghese al mappale 362
- Casa al mappale 1502 (1967 – Arch. Mario Botta)
- Edificio delle Vecchie Terme.

Alcuni di questi elementi fanno parte dei beni culturali in vigore; altri invece fanno parte di una lista proposta dall'Ufficio dei beni culturali (UBC) che il Municipio ha già in buona parte condiviso mediante un'apposita variante di PR ("Beni culturali e piani di quartiere", già in fase avanzata della procedura), procedendo cioè alla codifica a PR dei singoli oggetti come beni culturali d'interesse locale. In quest'ambito si è proceduto a rapportare il valore intrinseco di ogni bene in relazione allo sviluppo futuro di alcune aree; si è cioè trattato di mediare il valore storico-culturale con quello della trasformazione legata al concetto di continuità storica del costruito.

Non si esclude in futuro di poter ulteriormente implementare la lista dei beni culturali a seguito di una attenta valutazione di eventuali proposte a livello cantonale o locale, sulla base della ponderazione degli interessi in gioco.



Tessuto insediativo - scala 1:15'000



TESSUTO INSEDIATIVO

SCALA E CARATTERE DEL COSTRUITO

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.

L'impianto insediativo si distingue per una stratificazione in cui convivono:

- il nucleo storico di Stabio posto al centro del sistema e articolato attorno al promontorio del Castelletto, che esprime una propria densità, è caratterizzato da un'edificazione prevalentemente residenziale, con edifici generalmente su due-tre livelli;
- Il nucleo storico di San Pietro, ubicato verso nord e ai piedi del versante, rappresenta una realtà meno compatta rispetto al nucleo di Stabio;
- i comparti a vocazione residenziale collocati 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";
- I comparti lavorativi posti al di sotto della strada cantonale - verso sud-est - presentano una struttura insediativa definita quasi esclusivamente da funzioni industriali e produttive. La presenza di volumetrie imponenti, capannoni e infrastrutture logistiche li distinguono nettamente dal resto del tessuto urbano, generando un tessuto diverso da quello residenziale - di dimensioni più contenute - e che si confronta con le aree naturali a sud.
- Le aree di interesse pubblico, di ampie dimensioni e ben collocate al centro del sistema urbano - attorno ai nuclei e con riserve di spazio ancora utilizzabile - caratteristica che permette di favorire uno sviluppo coordinato e strategico nella logica di evoluzione territoriale. Queste aree rappresentano elementi strategici di valorizzazione del tessuto urbano e miglioramento della vivibilità, oltre che, in alcuni casi, spazi di relazione con i comuni limitrofi, rafforzando le sinergie anche a scala intercomunale.

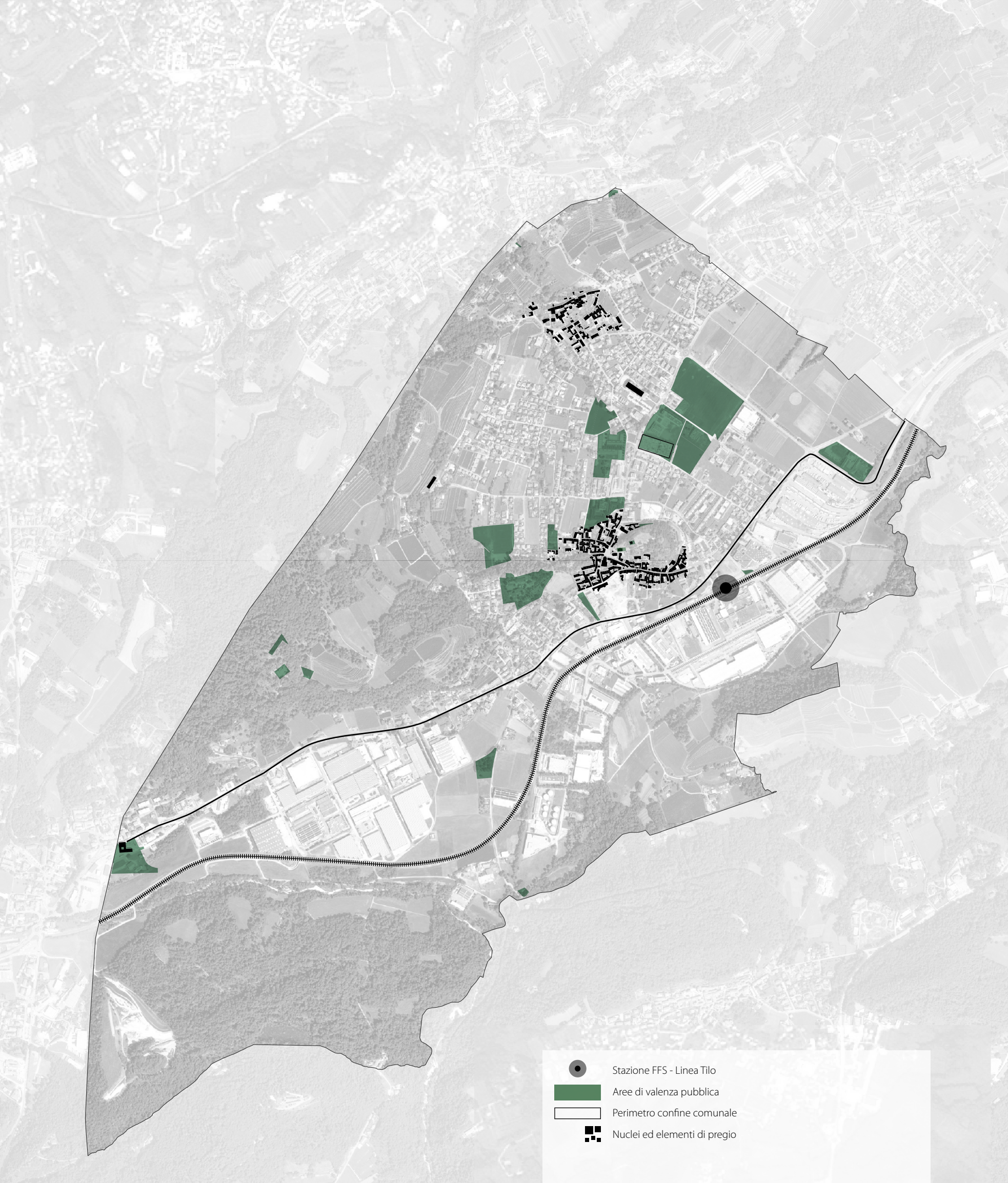
Lungo l'asse principale definito da via Cantonale e Via Gaggiolo, che rappresenta la direttrice principale del sistema urbano, si concentra una puntuale densità edilizia, con edifici a uso misto (residenziale, commerciale, terziario) che si sviluppano su 3-5 livelli, intervallati anche da grandi vuoti non ancora sviluppati. Tale asse rappresenta la dorsale funzionale del comune, dove l'occupazione del suolo è in continua evoluzione.

In generale, il territorio di Stabio presenta una sorta di dualismo tra le aree poste al di sopra della strada Cantonale, che sono più collinari e di versante e prevalente a destinazione residenziale, e le aree poste al di sotto della strada Cantonale che sono più ancorate alla piana e maggiormente interessate da attività produttive e di servizio.

Gli edifici a uso produttivo, commerciale e artigianale risultano distribuiti maggiormente lungo la strada cantonale, con concentrazioni più marcate nei comparti lavorativi. Tali volumetrie variano sensibilmente per scala e morfologia: si registrano edifici di medie e grandi dimensioni, così come strutture di piccola scala a carattere artigianale. Questa compresenza genera a livello generale del comune un tessuto che vive anche della contrapposizione tra insediamenti residenziali a bassa densità e strutture produttive di importante impatto volumetrico.

La morfologia del territorio ha influenzato l'organizzazione insediativa, favorendo la localizzazione delle aree residenziali nelle zone più elevate e panoramiche, mentre le attività economiche si sono concentrate nelle porzioni pianeggianti e maggiormente accessibili. La presenza di importanti infrastrutture stradali, sia principali che secondarie, contribuisce ulteriormente a diversificare il paesaggio urbano, rendendolo dinamico e stratificato.

Infine, all'interno delle zone edificabili si individuano comparti ancora non sviluppati, che costituiscono veri e propri "vuoti urbani". Questi spazi rappresentano una preziosa opportunità per uno 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.



Aree di valenza pubblica - scala 1:15'000



AREE DI VALENZA PUBBLICA

Si tratta degli spazi liberi pubblici o privati rilevanti per la vita collettiva del comune, come le strade, le piazze, i parchi e i giardini, nonché degli spazi legati ad infrastrutture di svago, sport, cultura.

All'interno del comune di Stabio si possono identificare alcune principali "concentrazioni" di spazi di interesse pubblico, alcune delle quali vivono di interessanti sinergie tra funzioni diverse, come ad esempio nel caso dei comparti scolastici che conferiscono qualità al tessuto insediativo del territorio comunale.

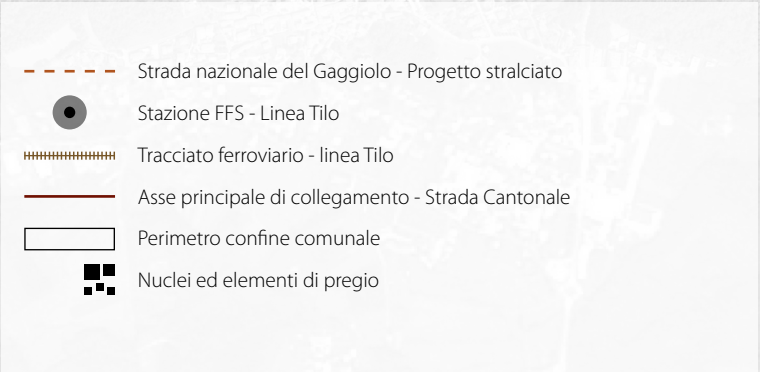
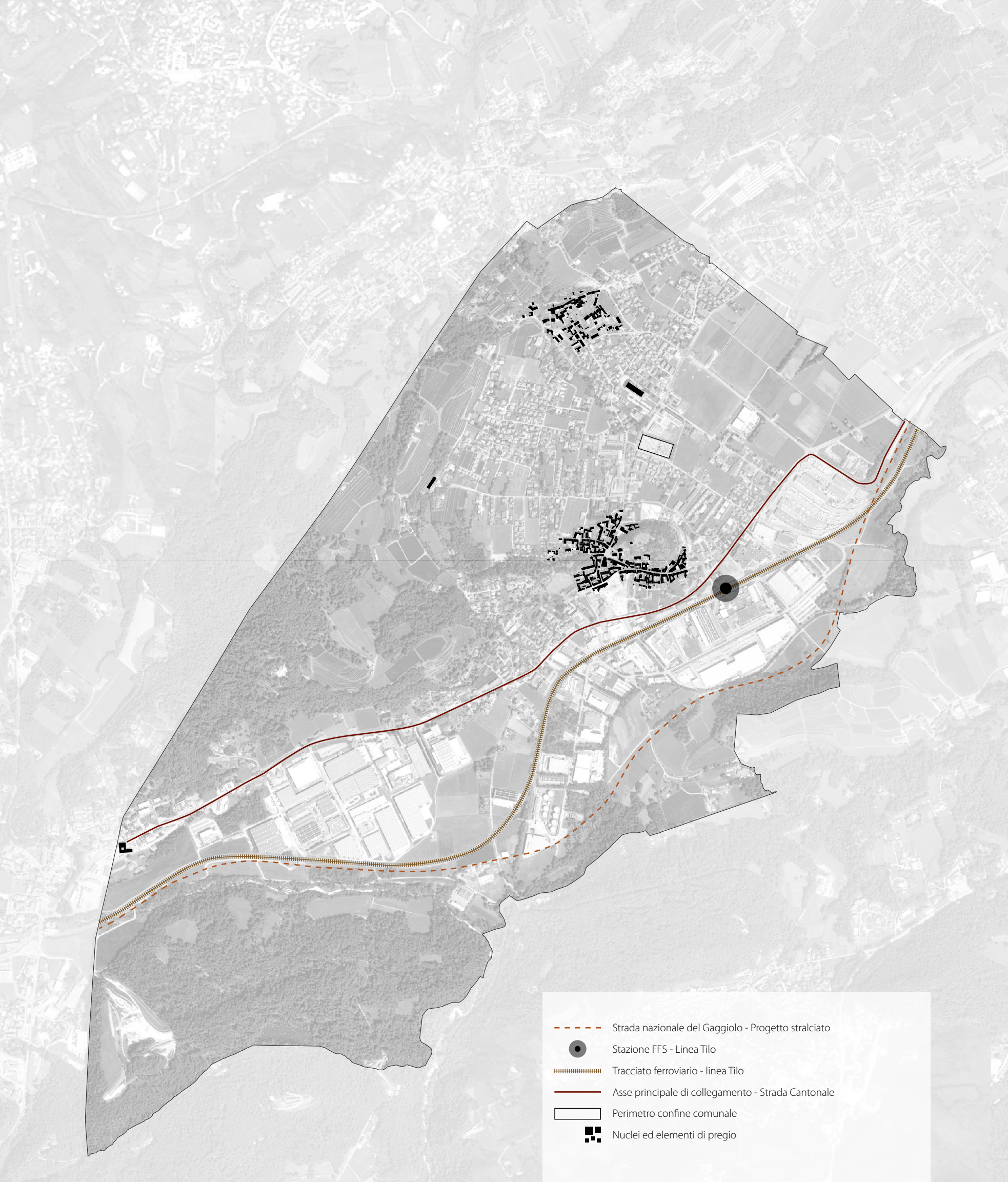
All'interno del comune di Stabio le principali aree dalla valenza pubblica, che partecipano alla vitalità del comune offrendo servizi pubblici o possibilità di incontro e socialità, sono:

- Casa comunale;
- Scuole elementari;
- Scuola per l'infanzia via Arca;
- Scuola per l'infanzia via G. Perucchi
- Centro educativo e centro diurno;
- Scuola media;
- Casa per anziani;
- Centro psico-educativo;
- Dogana Cantinetta;
- Chiesa della Madonna del Castello;
- Chiesa di S. Margherita;
- Nuova dogana commerciale del Gaggiolo;
- Cimitero;
- Area di svago Bruciata;
- Area di svago via Cava;
- Area di svago via Arca;
- Area di svago ex Meotti;
- Nuovo centro sportivo;
- Museo della civiltà contadina.

Le aree di valenza pubblica consentono di disporre di punti di riferimento per gli abitanti e concorrono allo sviluppo urbanistico del comune.

Le aree di valenza pubblica sono già oggetto di specifici approfondimenti in corso da parte del Municipio, attraverso studi e procedure di PR. Si tratta in particolare dell'apposita variante di PR "Regolamentazione delle zone per scopi pubblici" (già in fase avanzata della procedura), che ha consentito di definire in dettaglio le destinazioni ed i parametri delle zone per scopi pubblici in vigore; inoltre, specifiche riflessioni sono in corso per il nuovo centro giovani. È pure in corso una variante di PR sui punti di raccolta rifiuti.

In continuità con quanto già intrapreso, il PAC conferma la volontà di portare avanti o intraprendere le procedure pianificatorie o edilizie necessarie a garantire la disponibilità degli spazi pubblici interessanti per la vita collettiva. Tali spazi pubblici dovranno inoltre essere adeguatamente relazionati fra loro tramite la rete di mobilità lenta e valorizzati attraverso soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte ad assicurare qualità, decoro e attrattività.



Rete viaria - scala 1:15'000



RETE VIARIA E FERROVIARIA

Le infrastrutture principali della rete viaria per Stabio sono rappresentate da:

- la **strada Cantonale**, che si sviluppa prevalentemente sull'asse nord-est / sud-ovest ed è elemento di connessione tra Mendriso e Italia. Essa è vista quale elemento ordinatore ma al tempo stesso di forte separazione del tessuto urbano. Tale infrastruttura attraversa diversi ambiti sui quali sarà necessario intervenire in modo coordinato, con l'obiettivo di elevare la qualità complessiva dello spazio costruito e percepito - sia pubblico che privato - e di migliorare le relazioni tra i comparti urbani oggi frammentati. Risulta pertanto prioritario concepire la strada cantonale non solo come asse di traffico, ma come spazio urbano capace di generare connessioni, relazioni e continuità paesaggistiche, restituendo una maggiore coerenza e leggibilità al sistema territoriale di Stabio.
- la **rete ferroviaria**, costituita dalla linea Tilo, che collega Stabio alla rete regionale e cantonale, permettendo una connessione anche con la più ampia scala internazionale con collegamenti alla Malpensa e a Milano.

L'accessibilità al Comune è ottima e grazie ad essa Stabio può essere attrattivo dal profilo della mobilità lenta, mentre nelle ore di punta legate al passaggio del tranfrontalierato la strada principale - la Cantonale - risulta essere a volte trafficata. Ciò non influisce direttamente nel contesto residenziale o nei nuclei del paese che restano al di fuori di questa dinamica.

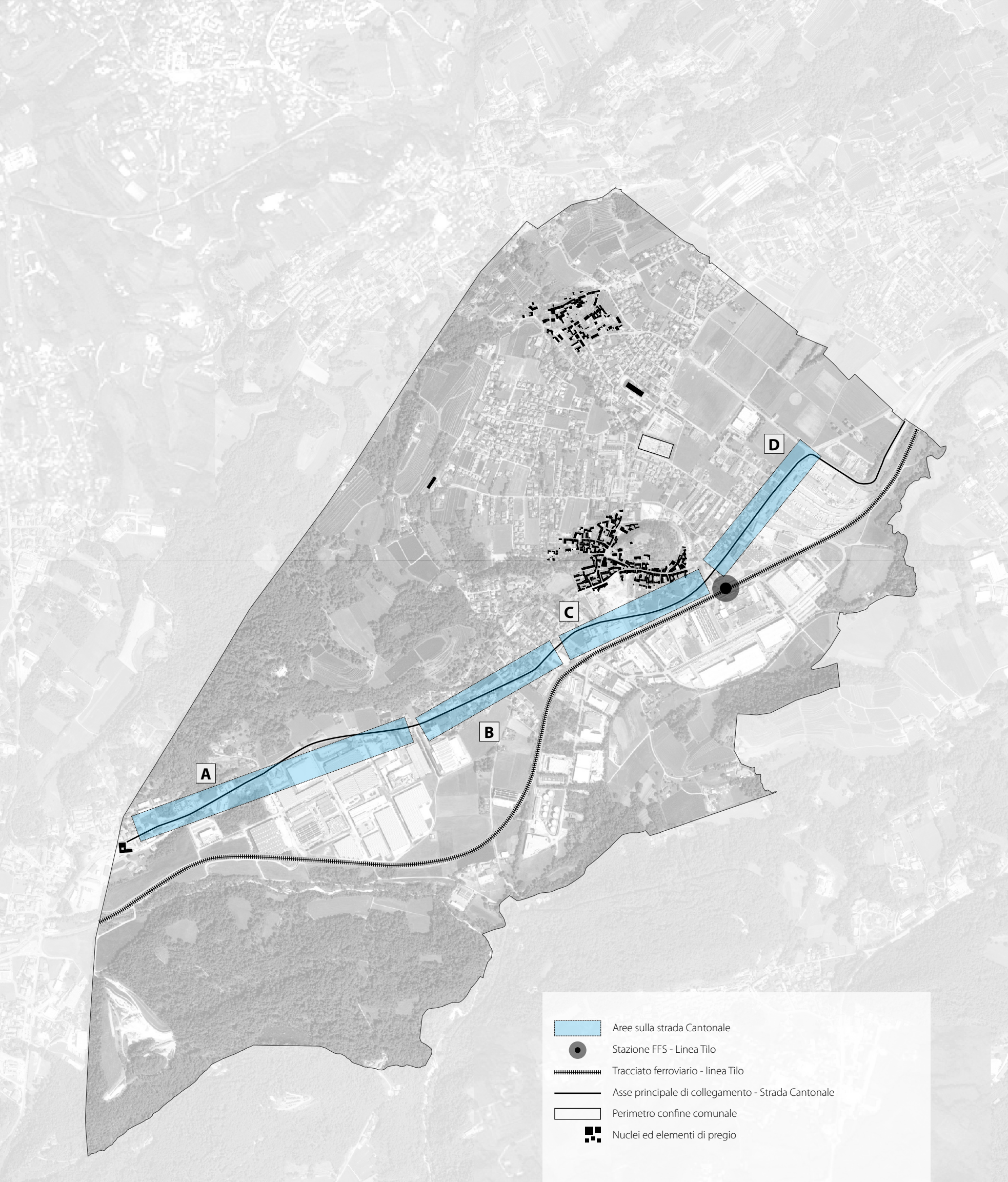
Aldilà della strada cantonale vi è poi una rete secondaria di transito che si può definire di quartiere, che permette di raggiungere le varie parti di territorio comunale e gli insediamenti.

Il territorio di Stabio non sarà più interessato dal tracciato della strada nazionale del Gaggiolo A394, originariamente pianificata negli anni Settanta ma mai concretamente realizzata.

Inoltre, con decisione del 26 gennaio 2022 Il Consiglio federale non ha inserito il progetto della A394 nel Prostra (Programma di sviluppo strategico delle strade nazionali), ritenendolo "non più attuale, non più rispondente in tutti i suoi aspetti ai vigenti requisiti sociali, ambientali e viabilistici oppure non realmente urgente".

Il DT ha di conseguenza dato indicazione al Comune di non più riprendere a PR il tracciato della A 394 (stralcio effettuato nell'ambito della variante di PR per l'Adeguamento alla LST in corso).

Le indicazioni e gli orientamenti urbanistici del PAC sono coerenti e funzionali anche senza questo tracciato. Mirano altresì a promuovere una progettualità capace di sviluppare le aree sulla strada cantonale come veri e propri ambiti urbani di relazione.



Aree sulla Cantonale - scala 1: 15'000



LE AREE SULLA STRADA CANTONALE

Un tema sempre più centrale nel dibattito sullo sviluppo del territorio riguarda le aree prospicienti le strade cantonali, ambiti nei quali si riscontra una notevole eterogeneità morfologica e funzionale. Tali contesti, esito di processi insediativi sviluppatasi secondo logiche prevalentemente legate alla mobilità veicolare e alle attività di tipo commerciale o artigianale, mostrano oggi la necessità di essere ripensati in un'ottica più coerente e integrata con il tessuto urbano e paesaggistico circostante.

Nel caso di Stabio, le aree prospicienti la strada cantonale possono essere articolate in quattro principali tratte, ciascuna caratterizzata da specifiche relazioni con il tessuto insediativo e con il contesto paesaggistico circostante:

- **Tratta A**

costituisce il segmento in cui la strada cantonale separa la zona industriale, situata a valle, dalle aree naturali poste a monte. Tale configurazione genera una chiara discontinuità tra ambiti produttivi e aree di valore ambientale, richiedendo strategie mirate di mitigazione e di connessione paesaggistica.

- **Tratta B**

al di sotto dell'asse viario permangono funzioni industriali, agricole e in parte residenziali, mentre al di sopra si estende la zona residenziale estensiva. In questo tratto la sfida principale consiste nel migliorare la permeabilità (connessioni) coniugando la qualità paesaggistica e la leggibilità del margine urbano.

- **Tratta C**

si configura come un ambito complesso, in cui a monte della strada è presente la zona di ristrutturazione, mentre a valle si colloca la zona artigianale-commerciale. Si tratta del tratto che, sotto il profilo della riqualificazione urbana, presenta le maggiori potenzialità di intervento, richiedendo una riflessione approfondita sulla qualità dello spazio pubblico, sull'accessibilità e sull'integrazione tra le diverse funzioni.

- **Tratta D**

Comprende il segmento in cui la porzione terminale della zona residenziale R4 si confronta con la zona artigianale e con il Punto Franco. Quest'ultimo costituisce un ambito di rilevanza strategica che richiederà uno sviluppo coordinato, sostenibile e integrato sia in una visione comunale che regionale.

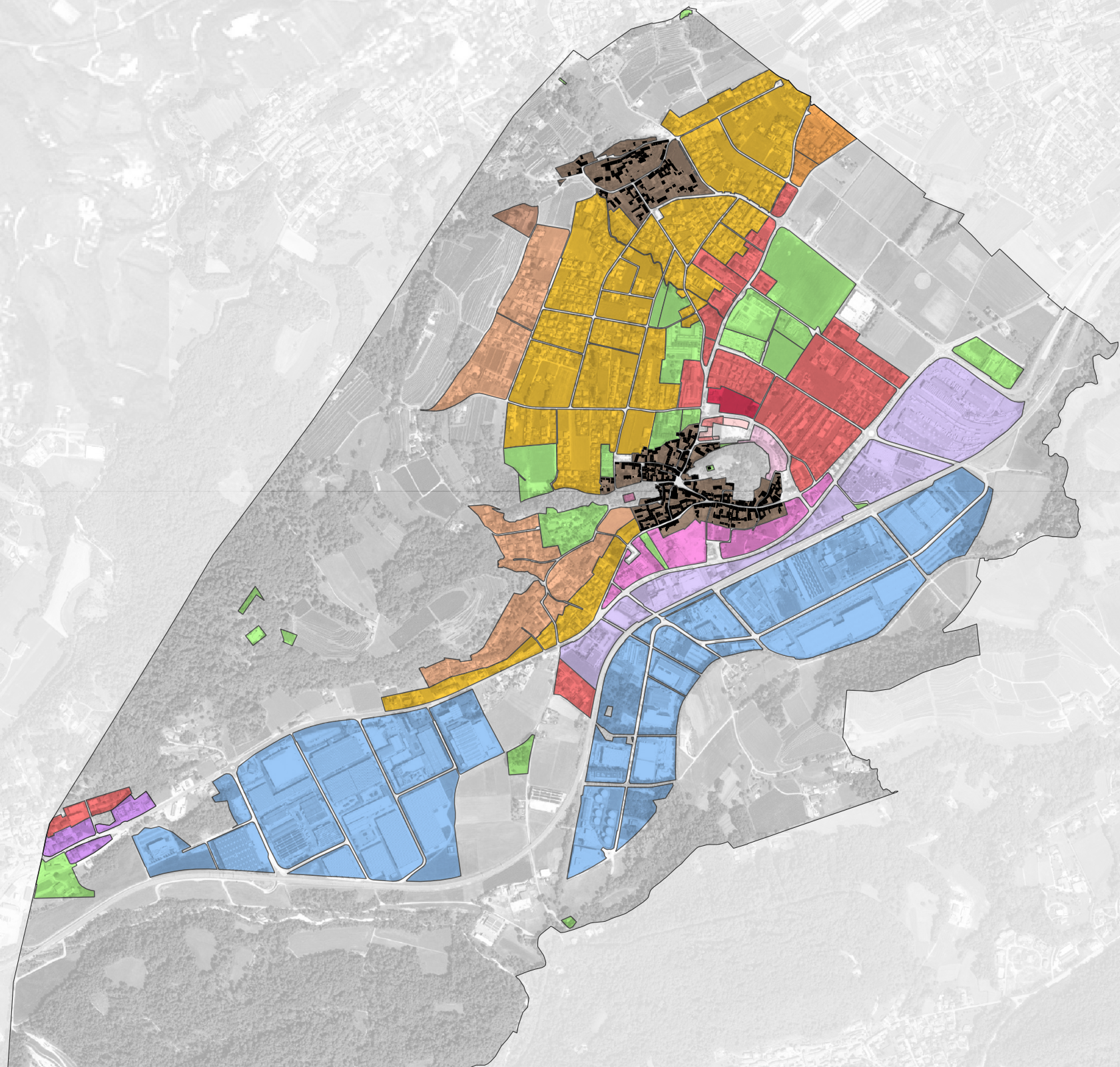
Il PR in vigore di principio pone già le basi pianificatorie (fasce alberate, piste ciclabili, marciapiedi) sulle quali poter sviluppare tali progetti.

















A livello di progettazione e di trattamento degli spazi prospicienti la strada cantonale, occorrerà fare riferimento alle misure e agli indirizzi contenuti nel PAM4, che definiscono i criteri per il raggiungimento di una maggiore qualità urbana e paesaggistica. Tali principi si traducono in linee guida operative volte a qualificare lo spazio pubblico e le relazioni tra edificazione e infrastrutture, attraverso:

- una corretta strutturazione e proporzione dello spazio tra la sede stradale e i fronti edilizi o murari;
- la definizione di spazi urbani principali (slarghi, piazzette, punti di sosta) in grado di favorire la socialità e la leggibilità del contesto;
- l'organizzazione e la regolamentazione dei posteggi e degli stalli, in modo da garantire ordine e coerenza compositiva;
- l'introduzione e la valorizzazione delle alberature e del verde lineare come elementi di continuità paesaggistica e mitigazione;
- la cura della qualità materica delle superfici e dei rivestimenti, coerente con il carattere dei luoghi;
- la promozione di una uniformità dell'arredo urbano, quale strumento di riconoscibilità e di identità territoriale.

L'applicazione di tali principi dovrà guidare la definizione degli interventi lungo la cantonale, favorendo una progressiva trasformazione degli spazi stradali in veri e propri ambiti urbani di relazione, capaci di coniugare funzionalità, sicurezza e qualità percettiva.





	ZCN	Zona di conservazione del nucleo		ZNEF	Zona intensiva per l'abitazione di nuova edificazione Falcette
	R3	Zona intensiva per l'abitazione R3		ZR	Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione
	R3S	Zona intensiva per l'abitazione Stramonte		ZPSF	Zona per la produzione di servizi terme Falcette
	R3P	Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana		ZPSC	Zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro
	R3Q	Zona intensiva per l'abitazione Quisisana		ZM	Zona mista
	R4	Zona intensiva per l'abitazione R4		ZLI	Zona per il lavoro intensiva
	R4F	Zona intensiva per l'abitazione Falcette		ZPB	Zona per la produzione di beni
	ZRF	Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette		ZSP	Zona per scopi pubblici

Trasposizione delle zone edificabili di Piano regolatore (adeguamento alla LST) sovrapposte all'aerofoto - scala 1: 15'000



PIANO REGOLATORE

ADEGUAMENTO ALLA LST

Il PR attualmente in vigore è stato elaborato secondo la precedente legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPLT). Tuttavia, con l'introduzione della nuova Legge sulla pianificazione del territorio (LST), le modifiche future del PR dovranno essere redatte seguendo il nuovo formato LST, per adeguarsi ai requisiti normativi aggiornati. Questo cambiamento non solo risponde a un obbligo di legge, ma offre anche l'opportunità di chiarire la situazione pianificatoria del Comune, migliorando la gestione territoriale e semplificando l'interazione con le normative. L'adeguamento alla LST può avvenire in due modalità: una variante formale del PR che aggiorna i vincoli esistenti al nuovo formato senza modificare i contenuti, o una revisione complessiva del PR, necessaria soprattutto per piani particolarmente datati (il che non è il caso del Comune di Stabio), che prevederebbe l'aggiornamento delle destinazioni d'uso, delle normative di urbanizzazione e delle linee guida paesaggistiche. Secondo la LST, le modifiche e gli aggiornamenti del PR devono essere strutturati come segue:

Gestione del PR tramite geodati digitali:

L'intero PR deve essere gestito in formato digitale tramite geodati certificati dal Cantone, consentendo una gestione precisa, trasparente e dinamica del territorio, nonché facilitando aggiornamenti tempestivi e il monitoraggio continuo dello sviluppo del territorio.

Produzione dei piani grafici:

I dati digitali vengono organizzati in modo da poter produrre i piani:

1. Piano delle zone

Suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge (residenziali, commerciali, industriali, agricole, verdi,...) e integra i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP, fornendo una visione completa dell'utilizzo e della gestione del territorio.

2. Piano dell'urbanizzazione

Definisce la rete delle vie di comunicazione (strade, sentieri, vie ciclabili, ecc.) con le relative linee di arretramento e integra il precedente piano del traffico. L'indicazione dei servizi pubblici non è invece più richiesta.

Allestimento del Regolamento edilizio (RE)

Definisce le specifiche norme per la realizzazione degli edifici dal profilo qualitativo (inserimento nel paesaggio) e quantitativo (parametri). Regola inoltre gli aspetti paesaggistico/ambientali e infrastrutturali di competenza comunale. Il RE integra le precedenti NAPR, seguendo anche le linee guida del Dipartimento del territorio (dicembre 2014). Tale processo mira a garantire una maggiore sicurezza giuridica, all'aggiornamento delle norme e a semplificare l'applicazione delle norme da parte degli operatori del settore.

Elaborazione del programma di urbanizzazione:

Se necessario, viene elaborato un programma di urbanizzazione che è fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione ed è coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario, per definire le priorità future di intervento delle opere di urbanizzazione.

Situazione per Stabio

A Stabio, la procedura relativa all'adeguamento del PR in vigore al formato LST è attualmente in fase di approvazione da parte del CdS. Si è proceduto di principio all'adeguamento formale dei piani e delle norme in vigore alla LST, non alla modifica dei loro contenuti (salvo poche eccezioni). Non trattandosi di una revisione di PR, pertanto essa di principio non ha rimesso in discussione né ridefinito il tipo di azzonamento e le relative normative (parametri edificatori; ...).

ALTRE VARIANTI DI PR

Il Masterplan 2017 ha fornito gli indirizzi e gli input da cui sono scaturite diverse progettazioni e procedure pianificatorie nel frattempo pensate o promosse dal Comune. Alcuni di questi processi pianificatori o progettuali sono tuttora in corso, mentre altri non sono ancora stati avviati. Attualmente, per Stabio le varianti di PR (VPR) in corso o concluse di recente sono le seguenti:

• Varianti di PR attualmente in corso

- VPR relativa alla regolamentazione delle zone per scopi pubblici
- VPR relativa all'adeguamento del PR alla LST
- VPR relativa al corso d'acqua Torrente Bella Cima
- VPR relativa al sovrappasso Stazione
- VPR relativa al comparto Montalbano
- VPR per la regolamentazione degli impianti solari nelle zone per il lavoro
- VPR per la definizione dei punti di raccolta rifiuti
- VPR relativa ai beni culturali e Piani di quartiere
- VPR per la regolamentazione delle opere di cinta
- VPR adeguamento degli indici edificatori in zona residenziale (comparti puntuali) e PQ Arca, Campagnola e Pozzetto

• Le varianti di PR attualmente in sospeso

- VPR relativa al centro Giovani

• Varianti di PR recentemente approvate

- VPR per la ridefinizione del vincolo di PR relativo al PQ Stazione
- VPR Nuova stazione di pompaggio al mappale 1487
- VPR Nuovo serbatoio Bellacima
- VPR per lo spazio riservato alle acque
- VPR per gli impianti di telefonia mobile
- Variante al Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro
- VPR collegamento pedonale tra via Pietane e via Ronchi.

È inoltre in corso la procedura per l'istituzione di una zona di pianificazione su alcuni comparti della zona lavorativa.

Questa lista testimonia l'impegno costante del Comune nel campo della pianificazione territoriale, evidenziando al contempo la molteplicità dei processi di trasformazione in atto.

Il Masterplan dapprima ed ora il PAC sono garanti della coerenza delle azioni intraprese e dell'utilità delle stesse per realizzare la strategia territoriale complessiva. Essa riflette la vivacità di Stabio rispetto alle dinamiche di sviluppo del territorio e mette in luce le diverse potenzialità di cui dispone, nonché le aree che il Comune intende ed è in grado di attivare e valorizzare.

Il presente PAC promuove quindi ora azioni coerenti con gli indirizzi del Masterplan 2017, aggiornandoli ove necessario, e si inserisce nell'attuale iter di pianificazione territoriale.

LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

LEGGI SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

La pianificazione territoriale è regolata da una serie di leggi federali e cantonali che disciplinano lo sviluppo e l'uso del territorio. In particolare, quelle principali sono la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la Legge cantonale sullo sviluppo del territorio (LST). Tali leggi permettono una gestione del territorio che mira a bilanciare la crescita urbana, la protezione delle risorse naturali e la sostenibilità a lungo termine.

LPT - LEGGE FEDERALE

Il Piano Regolatore (PR) è un documento fondamentale per la pianificazione del territorio, che stabilisce le modalità di utilizzo del suolo, specificando scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile. In questo contesto, il PR deve seguire i principi stabiliti dalla Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) che promuove una gestione parsimoniosa del suolo, garantendo l'uso sostenibile delle risorse naturali e prevenendo il consumo eccessivo di terreni agricoli e naturali. La LPT si prefigge di soddisfare le necessità abitative e lavorative attraverso lo sfruttamento delle riserve di suolo, ossia terreni liberi o sottoutilizzati in zona edificabile, e incentivando il recupero delle aree dismesse, ovvero quelle zone già urbanizzate o in disuso.

Nel caso in cui il riutilizzo delle riserve e il recupero delle aree dismesse non siano sufficienti per soddisfare la domanda di nuove abitazioni e spazi di lavoro, la LPT prevede che si promuova lo sviluppo centripeto degli insediamenti. In altre parole, si favorisce l'utilizzazione delle aree già urbanizzate piuttosto che l'occupazione di nuovi terreni, rispettando al contempo il paesaggio e la qualità urbana. Un esempio concreto di sviluppo centripeto è la densificazione di comparti strategici, che possono essere più facilmente serviti da infrastrutture pubbliche come i trasporti. In questo modo si evita il cosiddetto "spreco di suolo", concentrando gli insediamenti in zone già infrastrutturate, riducendo così la necessità di nuove urbanizzazioni in aree agricole o naturali.

Il Programma di azione comunale (PAC) tiene conto di questi principi fondamentali stabiliti dalla LPT e delle modifiche delle schede del Piano direttore, come quelle relative al "Modello territoriale cantonale (R1), allo "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" (R6), e alla "Qualità degli insediamenti" (R10). Queste modifiche sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e successivamente approvate dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022. Tali modifiche implicano una revisione delle strategie territoriali, orientando lo sviluppo verso una sempre maggiore qualità dell'ambiente urbano, la valorizzazione delle aree esistenti e la gestione delle zone edificabili, con un occhio attento alla sostenibilità e alla coerenza con i principi di pianificazione territoriale stabiliti dalla LPT.

In sintesi, il PR, nel rispetto della LPT, si configura come uno strumento che promuove l'uso parsimonioso e razionale del suolo, puntando sul recupero di aree dismesse e sulla densificazione dei centri urbani esistenti, al fine di preservare il paesaggio e migliorare la qualità della vita urbana. Il Piano direttore cantonale ha recepito questi indirizzi attraverso le recenti modifiche citate. A livello comunale, il PAC dapprima e poi gli adattamenti del PR contribuiscono a implementare questi obiettivi, contribuendo ad adeguare la pianificazione alle attuali esigenze di vivibilità e sostenibilità.

LST - LEGGE CANTONALE

La Legge sullo sviluppo del territorio (LST) richiede adattamenti significativi nella forma e nel contenuto del Piano Regolatore (PR) per allinearsi alle normative moderne e soddisfare le esigenze di sostenibilità, qualità ambientale e valorizzazione del territorio. Questi adattamenti non riguardano solo aspetti tecnici, ma in alcuni casi anche la sostanza della pianificazione, garantendo un approccio integrato che rispetti le specificità locali, come la tutela del paesaggio.

Dal profilo formale, gli adeguamenti richiesti dalla LST sono stati descritti al capitolo precedente a cui si rimanda.

Dal profilo dei contenuti, si segnala in particolare che la LST prevede un'accresciuta attenzione alla tutela e valorizzazione del paesaggio, rispondendo alla necessità di uno sviluppo sostenibile e armonioso del territorio in linea con le leggi e direttive superiori. La LST ha inoltre introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), tramite prelievo di un contributo di plusvalore.

ORDINANZE DI ORDINE SUPERIORE

Parallelamente alle leggi territoriali LPT e LST vi sono delle specifiche Ordinanze di ordine superiore che meritano di essere citate nel PAC.

OPAC - ORDINANZA PROTEZIONE ACQUE

Lo spazio riservato ai corsi d'acqua deve essere indicato nel Piano Regolatore (PR), come stabilito dall'art. 36a cpv. 3 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), attraverso la definizione di zone di protezione. Queste zone sono essenziali per garantire il corretto funzionamento ecologico dei corsi d'acqua, proteggere le aree circostanti da piene e alluvioni, nonché per favorire l'utilizzazione delle acque in modo sostenibile. Un altro obiettivo cruciale di queste zone è consentire eventuali interventi di rivitalizzazione dei riali, contribuendo al miglioramento ecologico dei corsi d'acqua e al ripristino degli habitat naturali.

Con l'entrata in vigore delle modifiche all'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), avvenute il 4 maggio 2011, è emersa la necessità di aggiornare i piani regolatori per rispondere alle nuove disposizioni stabilite dagli articoli 41a e 41b dell'OPAC. Questi articoli stabiliscono nuovi criteri per la delimitazione dello spazio riservato alle acque, e dunque è necessario un adeguamento della pianificazione territoriale per rispettare le normative più recenti e garantire una gestione adeguata delle risorse idriche, prevenendo conflitti tra sviluppo urbano e tutela ambientale.

A tal proposito Stabio ha già provveduto nel 2019 all'elaborazione dello studio sullo spazio riservato ai corsi d'acqua e alla formalizzazione della relativa variante di PR che è stata approvata dal CdS con Ris. no. 3599 del 12.07.2023.

OIF - ORDINANZA INQUINAMENTO FONICO

Il territorio di Stabio è interessato dalla presenza di diversi assi viari di rilievo, caratterizzati da un elevato traffico in transito. Negli ultimi anni il Dipartimento del territorio (DT) ha promosso un programma sistematico di risanamento fonico delle strade cantonali e comunali, anche sulla base dei catasti del rumore stradale allestiti per l'agglomerato del Mendrisiotto e zone limitrofe.

In particolare, gli atti predisposti (quali il "Pre-catasto del rumore stradale" del settembre 2017 e il "Progetto di risanamento fonico degli assi stradali cantonali e comunali del Mendrisiotto e Basso Ceresio del febbraio 2018") hanno definito le tratte prioritarie per la posa di pavimentazioni fonoassorbenti.

Sul territorio comunale di Stabio sono stati individuati i seguenti assi su cui intervenire in via prioritaria:

- **Posa asfalto fonoassorbente**
 - lungo l'asse principale P394 dal mappale 2674 dopo la rotonda di Via Croce Campagna fino alla dogana del Gaggiolo
 - lungo la S113 su Via Segeno, dalla rotonda di Via Ligornetto fino all'incrocio con Via Dogana
 - lungo la prima tratta della S113.1 (Via Ligornetto), dal confine con Ligornetto fino al mappale 2069.
- **Riduzione della velocità di cartello**
 - riduzione dagli attuali 60km/h a 50km/h sulla prima parte della P394, dal mappale 2674 (Via Croce Campagna) fino al mappale 5
 - lungo Via Gaggiolo si propone la riduzione dagli attuali 60 km/h a 50km/h dal mappale 1037 al mappale 1016, nonché dagli attuali 80km/h a 60km/h dal mappale 1016 fino alla deviazione con l'asse P394.1.

Alcuni di questi provvedimenti sono già stati realizzati (per esempio lungo l'asse P394) o in corso, in quanto erano previsti entro il 2023.

Tali interventi rientrano nella strategia cantonale che privilegia, come primo presidio tecnico, misure alla fonte del rumore — in particolare l'adozione di pavimentazioni fonoassorbenti e, ove necessario, la moderazione del traffico e la riduzione delle velocità — e solo secondariamente misure sulla propagazione del rumore (barriere, isolamento degli edifici).

Nel dettaglio, la normativa cantonale richiama l'obbligo per il proprietario della strada (in questo caso il Cantone o il Comune) di procedere al risanamento fonico delle vie su cui le immissioni foniche superano i limiti fissati dalla Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

L'adozione di queste misure nel comune di Stabio testimonia:

- l'attenzione dell'Amministrazione comunale e del Cantone alla qualità acustica del territorio;
- l'importanza strategica degli assi viari che attraversano il comune, sia per la mobilità che per l'impatto ambientale;
- la disponibilità di aree e infrastrutture comunali che possono essere attivate e valorizzate in funzione di una pianificazione che integra mobilità, qualità ambientale e sviluppo territoriale.

PIANO DIRETTORE

IL PIANO DIRETTORE

Il Piano Direttore Cantonale (PD) del Ticino è lo strumento guida per la pianificazione territoriale del cantone. Mira a garantire uno sviluppo sostenibile e armonioso, conciliando le esigenze della popolazione, dell'economia e dell'ambiente. Promuove un uso razionale del suolo, proteggendo le aree agricole, forestali e naturali, e contrastando la crescita urbana disordinata. Favorisce invece il consolidamento dei centri e degli agglomerati esistenti, limitando l'espansione verso zone paesaggisticamente sensibili. Il PD definisce le priorità infrastrutturali, incentivando la mobilità sostenibile attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e delle reti ciclabili. Sostiene la riduzione dell'impatto ambientale delle attività umane e l'adozione di pratiche ecocompatibili in tutti i settori. Anche l'ambito abitativo è centrale: il PD punta sulla qualità degli spazi, sull'edilizia energeticamente efficiente e sulla riqualificazione urbana. Inoltre, valorizza le risorse agricole e forestali, promuovendo un'agricoltura sostenibile, e sviluppa gli agglomerati urbani come poli economici, sociali e culturali, evitando l'espansione nelle aree rurali. Trattandosi di uno strumento dinamico, il PD viene aggiornato regolarmente e sottoposto a consultazione pubblica, per adattarsi ai cambiamenti sociali, economici e ambientali del cantone.

GLI AGGLOMERATI DELLA CITTÀ TICINO

Il Piano direttore (PD) propone un progetto di sviluppo territoriale che si basa sul modello "Città Ticino", un'organizzazione territoriale concepita per rispondere in modo armonico alle diverse vocazioni economiche, sociali e culturali del Canton Ticino. Il Modello territoriale è articolato su due piani che riflettono la complessità delle relazioni spaziali nelle quali è inserito, e da cui è costituito, il territorio cantonale:

- il piano delle relazioni esterne, costituito dalle scale internazionale, transfrontaliera e intercantonale;
- il piano delle relazioni interne, qualificato dalle scale cantonale e regionale-locale.

A sua volta, il piano delle relazioni interne è articolato in tre componenti: la Città-Ticino, strutturata in quattro agglomerati - **Mendrisiotto, Luganese, Locarnese e Valli, Bellinzonese e Tre Valli** - con le rispettive aree d'influenza; la rete delle centralità; la suddivisione del territorio cantonale in 5 categorie di spazi funzionali. Promuovendo la rete delle centralità, il Cantone incoraggia lo sviluppo economico e territoriale in funzione delle singole vocazioni e garantisce l'offerta di servizi e infrastrutture di base alla popolazione e alle imprese, evitando nel contempo la dispersione delle risorse e ottimizzando la durata degli spostamenti. A questo scopo agli agglomerati, in particolare alle loro aree centrali, sono attribuite le seguenti categorie di centralità:

- a. Lugano: centro di importanza nazionale; assicura le relazioni del Ticino con le aree urbane nazionali ed internazionali;
- b. Bellinzona, Locarno e Chiasso-Mendrisio: centri di importanza cantonale; garantiscono la ripartizione dei servizi di importanza cantonale tenendo conto delle peculiarità regionali, evitando sovrapposizioni e conflitti di localizzazione.
- c. Biasca: centro di importanza regionale che consolida i servizi e le infrastrutture di importanza regionale nelle Tre Valli e garantisce la connessione di quest'area con l'agglomerato di Bellinzona e il Ticino urbano.
- d. Nelle aree periurbane, di retroterra e di montagna vi sono inoltre alcuni centri di importanza locale in grado di assicurare la presenza di servizi primari di qualità alla popolazione.

COMPONENTI PER STABIO

Di seguito sono riassunte le principali componenti di PD che interessano il comune di Stabio.

- **Patrimonio**
 - Linee di forza del paesaggio - scheda P1
 - Riserve naturali sotto 13 Ha – Scheda P4
 - Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) - scheda P8
 - Bosco - scheda P9
 - Insediamento ISOS di importanza nazionale – scheda P10
- **Rete urbana**
 - Zona abitativa e mista (incluse le zone per edifici pubblici ed escluse le zone per attrezzature pubbliche) - scheda R6 PD
 - Zona lavorativa - scheda R6 PD
 - Polo di sviluppo economico (Stabio / Gaggiolo) - scheda R7
 - Area di svago di prossimità (Santa Margherita-Valle della Motta) – scheda R9
- **Mobilità**
 - Fermata del sistema ferroviario regionale (TILO), della FLP/ Rete tram del Luganese e della Centovallina (Completamento collegamento ferroviario Mendrisio-Varese-Malpensa) – scheda M7
 - Progetti ferroviari Stabio-Arcisate, AlpTransit e Rete Tram del Luganese (Completamento collegamento ferroviario Mendrisio-Varese-Malpensa) - scheda RM5
 - Progetto di svincolo autostradale (Svincolo di Stabio e Gaggiolo) – scheda RM5
- **Vivibilità**
 - Gasdotto -scheda V3
 - Alluvionamento – scheda V5
 - Estrazione inerti non rinnovabili – (Boschi) – scheda V6
 - Discarica di materiali inerti (Cà del Boscat) – scheda V7.

Il progetto di strada nazionale Completamento A394 Stabio est-Gaggiolo, sebbene presente nelle carte di PD, non è più attuale e non viene quindi ripreso in questa sede.



Estratto del Piano direttore cantonale - Carta di base - scala non definita

Vivibilità

- sottostazione principale (esistente)
- elettrodotto FFS (esistente)
- elettrodotto ad altissima tensione (esistente)
- corridoio Piano settoriale elettrodotti
- zona di pianificazione Piano settoriale elettrodotti
- gasdotto
- parco eolico
- fenomeno geologico complesso
- alluvionamento
- valanga
- movimento di versante
- estrazione inerti a lago
- estrazione inerti non rinnovabili
- sbarco e distribuzione inerti
- centro logistico d'importanza cantonale per la gestione integrata dei materiali inerti
- impianto per il trattamento dei rifiuti
- stazione di trasbordo (esistente)
- discarica di materiali inerti
- discarica reattore
- cava
- poligono di tiro
- piazza d'armi
- impianto di risalita
- golf
- centro sportivo nazionale della gioventù
- centro di sci nordico

Patrimonio

- bosco
- riserva forestale
- superficie per l'avvicendamento culturale (SAC)
- riserva naturale
- riserva naturale sotto 13 Ha
- zona di protezione della natura
- zona di protezione della natura sotto 13 Ha
- parco naturale
- corridoio ecologico
- zona di protezione del paesaggio
- linea di forza del paesaggio
- insediamento ISOS di importanza nazionale
- spazio riservato ai grandi corsi d'acqua
- area di protezione delle acque sotterranee
- passeggiata o sentiero a lago
- pianificazione specifica a lago
- porto regionale
- area di svago a lago
- area per attività tecniche d'interesse pubblico a lago
- area libera per attività straordinarie a lago

Rete urbana

- zona abitativa e mista (incluse le zone per gli edifici pubblici escluse le zone per attrezzature pubbliche)
- zona lavorativa
- polo di sviluppo economico
- grande generatore di traffico
- comprensorio speciale AlpTransit
- area di svago di prossimità

Mobilità

- progetti ferroviari Stabio-Arcisate, AlpTransit e Rete Tram del Luganese
- progetti ferroviari Stabio-Arcisate, AlpTransit e Rete Tram del Luganese (galleria)
- varianti AlpTransit a sud di Lugano (galleria)
- altri progetti ferroviari
- perimetro di pianificazione infrastruttura ferroviaria
- nodo intermodale
- nodo d'interscambio strada-ferrovia
- nodo importante del trasporto pubblico
- fermate Sistema ferroviario regionale
- impianto ferroviario
- progetto di strada nazionale
- progetto di strada principale
- progetto di strada principale (galleria)
- progetto di semivincolo autostradale
- progetto di svincolo autostradale
- collegamento stradale in fase di studio
- posteggi d'attestamento

DIMENSIONAMENTO DEL PR IN VIGORE

PREMESSA

Negli ultimi anni, sia nelle città che nelle realtà urbane di dimensioni più contenute, si è cercato di promuovere lo sviluppo centripeto. La Confederazione ha definito gli obiettivi generali, mentre il Cantone, attraverso la nuova Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST), promuove insieme ai singoli Comuni strategie pianificatorie che integrano i concetti di densità, centralità e qualità. Per contrastare il processo di "dispersione" degli insediamenti, è fondamentale adottare misure che permettano un utilizzo più efficiente delle superfici edificabili.

Costruire all'interno del contesto edificato significa intervenire su un sistema già esistente di utilizzazioni e rapporti di vicinato, e per ottenere successo è essenziale armonizzare i diversi interessi in gioco. Pertanto, uno sviluppo centripeto di qualità deve essere accompagnato da una pianificazione integrata con altre attività di rilevanza territoriale, come la pianificazione dei trasporti e la promozione dell'attrattività locale. In altri termini, lo sviluppo insediativo deve essere accompagnato dalla qualità urbana e perseguire in particolare la qualità degli spazi pubblici e delle interconnessioni sociali, implementando la rete del verde.

Nella realtà territoriale di Stabio, il tema della qualità dovrà essere affrontato in modo globale, considerando l'intero territorio. In questo contesto, riferito al termine densificazione, è importante puntare sulla qualità a supporto dell'edificato esistente. A tal proposito, si dovrebbe parlare di "vivibilità" nella trasformazione e nello sviluppo delle aree ritenute più "urbane" e/o adatte allo sviluppo. Questo obiettivo può essere perseguito su diversi fronti:

- Qualità dello spazio pubblico: creando spazi pubblici funzionali e accoglienti, che siano in grado di favorire la vita sociale e la fruizione quotidiana della città.
- Qualità ambientale: promozione del piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore - Asse III.
- Attenzione al contesto naturale: evitando la dispersione edilizia e salvaguardando gli elementi naturali all'interno dell'urbano, come i parchi, i giardini e le alberature lungo le strade, valorizzandoli come parte integrante del tessuto urbano.
- Promozione di buona architettura: progettando edifici che si integrano armoniosamente nel paesaggio e nel tessuto urbano esistente, con particolare attenzione alla riduzione delle superfici stradali, alla cura della sistemazione del terreno, degli spazi liberi e delle aree di svago comuni; adattando l'edilizia al clima futuro, cercando di realizzare edifici resilienti rispetto ai cambiamenti climatici.
- Sviluppo dei vuoti urbani: trasformando i vuoti urbani in quartieri di qualità che siano ben integrati nel tessuto comunale, con connessioni pedonali, un disegno urbanistico coerente, spazi pubblici e una gestione efficiente dei posteggi.

In sintesi, lo sviluppo di Stabio dovrà realizzarsi in modo equilibrato e sensibile, mirando a una qualità urbana che rispetti e valorizzi il contesto naturale, preservando al contempo il benessere dei residenti e garantendo una fruibilità ottimale degli spazi pubblici. Sarà fondamentale integrare in modo armonioso le necessità di crescita con la salvaguardia dell'ambiente, promuovendo un'urbanità sostenibile, inclusiva e vivibile per le generazioni future. Tale processo è già in corso grazie anche alle modifiche del Piano regolatore già avviate o di recente concluse dal Comune sulla base degli indirizzi definiti dal Masterplan 2017. Inoltre, sarà fondamentale integrare in modo sistematico criteri di compensazione ecologica laddove opportuno, non solo in comparti residenziali, ma anche in quelli lavorativi.

LA SCHEDA R6 DEL PIANO DIRETTORE

La scheda R6 del Piano direttore (PD) chiede ai Comuni di verificare il dimensionamento delle zone edificabili del Piano Regolatore (PR) in vigore, includendo un compendio dello stato dell'urbanizzazione e un calcolo delle riserve per i prossimi 15 anni. Il dimensionamento delle zone edificabili per i prossimi 15 anni dipende dal rapporto tra le riserve di terreno edificabile ragionevolmente sfruttabili e i dati di crescita delle unità insediative previste per lo stesso periodo.

Secondo la scheda R6, se le riserve di contenibilità a 15 anni superano del 20% il fabbisogno previsto (cioè se il rapporto tra queste due grandezze è superiore al 120%), è necessario adottare misure di salvaguardia della pianificazione, con l'obiettivo di riportare le potenzialità edificatorie entro le necessità prevedibili per i successivi 15 anni. Il processo di verifica del dimensionamento prevede le seguenti fasi:

- Allestire il compendio dello stato dell'urbanizzazione, che fornisce un quadro della situazione attuale dello sfruttamento delle aree edificabili.
- Calcolare la contenibilità delle riserve edificabili sfruttabili per i prossimi 15 anni, determinando quante unità insediative (rispettivamente abitanti e posti di lavoro) possono essere ospitati nelle riserve di zona edificabile nel medesimo periodo.
- Stimare la crescita presumibile delle unità insediative per i prossimi 15 anni, utilizzando previsioni statistiche di crescita e documenti di pianificazione (come le previsioni USTAT e i piani di agglomerato).

La Sezione dello sviluppo territoriale del Cantone valuta la plausibilità del dimensionamento del PR proposto dal Comune e fornisce un riscontro entro 3 mesi dalla ricezione.

RISULTATI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PR

Nel gennaio 2024, il Municipio di Stabio ha elaborato il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili attualmente in vigore, sottoponendolo alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) per l'esame di plausibilità. Nello specifico, il Municipio ha fornito i dati e i calcoli relativi alle riserve edificatorie, rapportandoli alla crescita demografica prevista, riferita sia all'incremento della popolazione residente sia alla crescita dei posti di lavoro.

Nel maggio 2025 la Sezione dello sviluppo territoriale (SST) ha esperito il proprio esame di plausibilità. In quest'ambito, la SST ha confermato le riserve di contenibilità a 15 anni calcolate dal Comune; ha pure confermato la crescita prevista per i posti di lavoro ma ha riconosciuto una crescita degli abitanti inferiore a quanto stimato dal Municipio. Ne consegue che i valori di dimensionamento del PR sono stati rivisti.

Nello specifico, i dati calcolati da SST mostrano che le riserve del PR in vigore per i prossimi 15 anni:

- sono ampiamente sovradimensionate per rapporto alla crescita prevista degli abitanti (328%);
- sono sottodimensionate per quanto riguarda la crescita prevista dei posti di lavoro (85%).

In base al risultato complessivo del dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore, pari al **137%**, SST ha concluso che:

- complessivamente, il Piano Regolatore del Comune di Stabio risulta sovradimensionato;
- il Comune ha l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione, ai sensi della scheda R6.

Si può dunque concludere che, alla data di maggio 2025, il PR in vigore del Comune di Stabio presenta alcuni problemi di sovradimensionamento da risolvere. Infatti, 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.

IL PAC DI STABIO

Partendo dalla condizione descritta a lato in merito al dimensionamento delle aree edificabili, il presente Programma d'azione comunale (PAC) si configura come un piano strategico territoriale capace di delineare una visione organica del territorio. Articolato in azioni e temi di sviluppo – talvolta trasversali rispetto alle sole logiche legate al dimensionamento – il PAC si propone come uno strumento operativo e adattabile, in grado di orientare l'evoluzione territoriale secondo criteri di coerenza, sostenibilità e integrazione.

Nello specifico, il PAC:

- è concepito per facilitare l'attuazione di interventi mirati che riguardano la gestione e il disegno del territorio, con un'attenzione particolare ai luoghi strategici e a quelli più sensibili dal punto di vista urbanistico e ambientale. Nello specifico, partendo da questa lettura qualitativa, e portando particolare attenzione ai luoghi sensibili, il PAC definisce delle azioni volte a promuovere uno sviluppo armonioso identificando possibili misure volte a ricalibrare il potenziale edificatorio;
- promuove temi centrali quali la mobilità dolce, la qualità dello spazio pubblico e il paesaggio urbano, offrendo la possibilità di attuazione anche in modo indipendente rispetto agli esiti del processo di dimensionamento del Piano regolatore;
- rappresenta uno strumento adattabile nel tempo, in grado di accogliere e integrare nuove esigenze o opportunità che potranno emergere nel futuro, mantenendo una visione dinamica e proattiva.

In questa prospettiva, il PAC si propone come un quadro di riferimento solido e ispiratore per il miglioramento della qualità urbana e territoriale del Comune di Stabio, orientando le scelte verso uno sviluppo armonioso e consapevole.

Si precisa fin da ora che alcuni indirizzi mirano a trattare il tema delle strategie di ridimensionamento; tuttavia, in questa sede non è possibile definire misure precise e concrete di dettaglio. Verranno invece delineati degli indirizzi di base – che non prevedono verifiche numeriche – in grado di orientare i futuri passi pianificatori del Comune per affrontare la situazione specifica del Piano regolatore.

ANALISI SWOT

INTRODUZIONE

L'analisi SWOT applicata allo sviluppo del tessuto urbano è un potente strumento di pianificazione strategica che consente al Comune di valutare in modo sistematico le dinamiche relative al proprio territorio. La SWOT, infatti, offre una visione globale e integrata delle forze in gioco per promuovere un miglioramento dell'area urbana, mettendo in luce le aree su cui concentrarsi e le sfide da affrontare. In questo ambito territoriale la SWOT dovrà essere applicata allo sviluppo urbano, focalizzandosi su aspetti come insediamento, paesaggio, trasporti, demografia. Di seguito, a livello di concetto generale sono riportate le definizioni e elencati a titolo di esempio alcuni punti per capire cosa sia l'analisi swot:

1. Punti di forza (Strengths)

I punti di forza sono quegli aspetti che rappresentano un vantaggio competitivo per il Comune, che possono contribuire positivamente alla crescita del tessuto urbano e al miglioramento della qualità della vita.

2. Punti di debolezza (Weaknesses)

I punti di debolezza sono quegli aspetti in cui il Comune potrebbe essere carente, ostacolando lo sviluppo del tessuto urbano e il miglioramento della qualità della vita.

3. Opportunità (Opportunities)

Le opportunità sono fattori esterni che potrebbero essere sfruttati dal Comune per favorire lo sviluppo urbano, migliorare la qualità della vita e attrarre nuovi investimenti.

4. Minacce (Threats)

Le minacce sono i fattori esterni che potrebbero compromettere lo sviluppo urbano o ostacolare l'efficacia delle azioni intraprese dal Comune.

In base all'analisi SWOT, il Comune potrà in particolare:

Conservare i punti di forza:

- Mantenere e migliorare le infrastrutture di trasporto e i servizi, con un focus sulla sostenibilità.
- Valorizzare il patrimonio storico e culturale, attraverso strategie di sensibilizzazione territoriale e eventi.
- Promuovere una politica di spazi verdi e parchi urbani.

Superare i punti di debolezza:

- Investire nella riqualificazione urbana e nell'aggiornamento delle infrastrutture.
- Migliorare la gestione del traffico, con soluzioni per la mobilità intelligente e la riduzione dell'inquinamento.
- Promuovere politiche inclusive per ridurre le disuguaglianze sociali e migliorare la qualità dei servizi in tutte le aree del territorio.

Sfruttare le opportunità:

- Implementare progetti per la smart city e sostenibilità ambientale.
- Sviluppare politiche di attrazione di investimenti legati alla green economy.
- Valorizzare ulteriormente le aree lavorative anche livello qualitativo e valutando la possibilità di sviluppo come Polo di sviluppo economico
- Rilanciare la città anche come un polo culturale attraverso eventi, mostre e iniziative legate al patrimonio.

Mitigare le minacce:

- Pianificare lo sviluppo urbano con attenzione alla crescita controllata e alla gestione delle risorse.
- Prevenire i rischi derivanti dai cambiamenti climatici con progetti di resilienza urbana.
- Gestire con equilibrio le necessità di espansione e conservazione del paesaggio e del patrimonio.

L'analisi SWOT è riportata in dettaglio alla pagina seguente.

PUNTI DI FORZA



- Patrimonio storico-architettonico dei nuclei e elementi di pregio
- Strutture sportive e ricreative di rilevanza locale e intercomunale
- Disponibilità di punti attrattivi che consentono di preservare identità e carattere del luogo
- Vicinanza alla massa urbana del polo urbano di Mendrisio
- Ottima connessione con le infrastrutture viarie/ferroviarie di livello regionale (cantonale), nazionale (autostrada), internazionale (ferrovia)
- Posizione territoriale strategica nelle logiche di evoluzione della mobilità
- Buona connessione con la rete di trasporto pubblico
- Strutture scolastiche di rilevanza intercomunale
- Importante area lavorativa
- Ampia presenza di aree naturali di valenza locale e intercomunale dal forte valore ecologico e paesaggistico, ben connesse all'edificato
- Museo della civiltà contadina del Mendrisiotto

PUNTI DI DEBOLEZZA



- Elemento pubblico in alcuni casi percepito prettamente come spazio funzionale e non come spazio per l'uomo
- Aspetti paesaggistici talvolta non valorizzati
- Rete degli spazi pubblici migliorabile
- Frammentazione territoriale dovuta alle infrastrutture di mobilità
- Importante traffico di passaggio
- Riserve delle zone residenziali superiori rispetto allo sviluppo demografico degli abitanti previsto nei prossimi 15 anni
- Carezza di spazi pubblici/verde urbano al Gaggiolo

OPPORTUNITÀ



- Valorizzazione degli spazi pubblici
- Valorizzazione del nucleo storico e dei beni culturali tutelati
- Valorizzazione delle aree naturali come elementi di qualità urbana e di connessione al paesaggio
- Sviluppo di aree insediative supportate da qualità urbana laddove opportuno - "vuoti urbani" strategici
- Sviluppo di assi viari principali con alta qualità urbana
- Sviluppo della rete di mobilità coordinata con progetti di interesse regionale e cantonale
- Ridefinizione, laddove opportuno e necessario, del disegno del paesaggio per rapporto alle aree edificabili
- Valorizzazione del territorio atta a favorire il rapporto tra le componenti naturali del paesaggio e le zone edificabili sottosfruttate
- Valorizzazione della componente mista nel tessuto insediativo
- Sviluppo di strategie, sul lungo periodo temporale, di comparti centrali alle logiche infrastrutturali locali e regionali
- Promozione di soluzioni ecocompatibili e energie rinnovabili, con opportunità di attrarre imprese e progetti legati all'ambiente (sostenibilità e green economy)
- Ulteriore valorizzazione delle aree lavorative (ad esempio quale Polo di sviluppo economico PSE)
- Adattamento dell'edilizia al clima futuro, cercando di realizzare edifici resilienti rispetto ai cambiamenti climatici.

MINACCE



- Sviluppo di un'edificazione priva di disegno degli spazi liberi e di elementi di valenza pubblica nei quartieri abitativi
- Sviluppo di un'edificazione eccessiva, che non concorre alla valorizzazione del territorio
- Interventi edilizi prettamente funzionali sugli edifici storici e deturpanti il patrimonio storico e il paesaggio
- Sviluppo a tappeto del tessuto insediativo senza una rete di mobilità lenta adeguata e senza adeguati spazi di valenza pubblica interconnessi tra loro e capaci di generare qualità collettiva
- Aumento della frammentazione territoriale dovuto al carente sviluppo della rete di mobilità lenta all'interno dei quartieri
- Mancanza di una visione strategica a lungo termine per lo sviluppo delle aree strategiche e centrali alla rete infrastrutturale e territoriale.
- Perdita di ricchezza paesaggistica e ecologica all'interno del territorio costruito, con possibili conseguenze a livello ambientale e climatico.

STRATEGIE

Questa parte del PAC definisce le principali strategie territoriali a livello generale, identificando specifici elementi che sono preminenti per lo sviluppo sostenibile e armonioso del territorio. Questi elementi che si rifanno anche alla vocazione del Comune possono essere suddivisi in luoghi e reti:

- Luoghi Strategici

I luoghi strategici sono quelli che svolgono un ruolo centrale nello sviluppo del Comune e per la crescita economica, culturale e sociale.

- Luoghi Sensibili

I luoghi sensibili sono quelli che richiedono una particolare attenzione e gestione per evitare che lo sviluppo urbanistico comprometta l'ambiente, la salute dei cittadini o il patrimonio culturale.

- Rete degli spazi pubblici e delle aree verdi

La rete degli spazi pubblici e delle aree verdi è cruciale per migliorare la qualità della vita urbana, offrendo opportunità di svago, socializzazione e connessione con la natura.

- Rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici

Una rete di mobilità efficiente, inclusiva e sostenibile è essenziale per il buon funzionamento della città. La mobilità lenta (biciclette, camminate, ecc.) e i trasporti pubblici devono essere integrati per favorire una città a misura d'uomo e ridurre l'impatto ambientale.

La strategia, nel suo insieme, punta a valorizzare i principali elementi del territorio comunale per garantire, da un lato, una crescita sostenibile e, dall'altro, la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Allo stesso tempo, mira a creare una rete di spazi pubblici e di mobilità lenta a beneficio degli abitanti, con l'obiettivo di costruire un territorio ben organizzato, resiliente e capace di affrontare le sfide future.

VOCAZIONE TERRITORIALE

Alla scala territoriale ogni ambito geografico può essere interpretato attraverso una propria vocazione, intesa come sintesi delle proprie caratteristiche morfologiche, insediative, ambientali, socioeconomiche e relazionali.

La vocazione territoriale si configura come una impronta originaria, che scaturisce dalla combinazione di fattori quali la conformazione del territorio, la sua dimensione, l'ubicazione rispetto ai poli urbani, la tipologia degli insediamenti, le qualità paesaggistiche, la struttura produttiva e commerciale, il rapporto con le realtà territoriali circostanti e la scala del costruito.

Questa "impronta" rappresenta un elemento fondativo per comprendere il ruolo e l'evoluzione di un territorio all'interno del contesto più ampio in cui si colloca. L'analisi condotta nel presente documento ha permesso di mettere in luce le specificità e le potenzialità del Comune di Stabio, restituendo una lettura coerente della sua identità.

Nel caso di Stabio, emerge con chiarezza una vocazione peri-urbana, caratterizzata da una posizione strategica che lo pone come terminale territoriale a sud-ovest del polo urbano della città di Mendrisio. Questa collocazione conferisce al Comune un duplice carattere: da un lato, quello di quartiere residenziale locale, che si relaziona agli elementi naturali del contesto; dall'altro lato, quello di ambito regionale, con una significativa presenza di attività produttive, commerciali e di servizi.

Stabio si configura quindi come un territorio dalla duplice valenza, in equilibrio tra la dimensione residenziale e quella produttiva, tra il verde collinare e l'edificato dell'area lavorativa, tra la quiete delle aree residenziali e la vitalità delle aree funzionali. Questa composizione è arricchita dalla presenza di elementi storici che contribuiscono a definire un'identità articolata. Inoltre, è importante sottolineare la presenza di un'infrastruttura di carattere regionale che definisce in modo significativo il paesaggio del Comune.

In sintesi, la vocazione territoriale di Stabio si configura come quella di un Comune peri-urbano di confine, integrato nella dinamica urbana del polo di Mendrisio, ma al contempo dotato di una propria identità strutturata e coerente. Tale identità è sostenuta da una solida rete di infrastrutture, servizi pubblici, attività economiche diversificate e da un patrimonio ambientale e paesaggistico di rilievo.

È proprio questa composizione su più livelli – a cavallo tra residenzialità, produttività e paesaggio – a definire il ruolo strategico di Stabio all'interno dell'agglomerato del Mendrisiotto, orientando in modo chiaro le scelte di pianificazione verso uno sviluppo resiliente, capace di valorizzare le specificità locali nel quadro di una visione territoriale più ampia, a cui è fortemente interconnesso. Stabio si configura così come un Comune che potrebbe da un lato esprimere puntualmente e in modo mirato un forte potenziale di sviluppo urbano (densità accompagnata dalla qualità) e dall'altro lato promuovere strategie di valorizzazione del tessuto edificato (paesaggio).

In questa prospettiva territoriale, il Comune di Stabio ha progressivamente investito nel miglioramento della qualità della vita dei cittadini, promuovendo interventi sullo spazio pubblico, progetti di verde urbano e iniziative urbanistiche, oltre ad attivarsi nei settori climatico, energetico e scolastico e a promuovere politiche di promozione del proprio territorio (si veda ad esempio la campagna "Ci vediamo a Stabio"). Tutte queste azioni mirano a valorizzare l'ambiente urbano a beneficio di famiglie e abitanti ed a farne conoscere la ricchezza e le potenzialità.






Per le sue caratteristiche, rispetto ad altre realtà di paese, Stabio esprime anche una vocazione "urbana", articolata in una pluralità di funzioni: dall'abitare ai servizi, dalle infrastrutture scolastiche e sportive fino alla rete viaria che ne struttura il territorio connettendola alla rete regionale.

Tra gli obiettivi strategici di sviluppo emerge un principio guida: accrescere la qualità urbana in termini di vivibilità del comune. Questo obiettivo può essere perseguito attraverso:

- la valorizzazione della struttura urbana esistente;
- la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti visti come luoghi di socialità e identità e lo sviluppo di nuovi spazi pubblici;
- il potenziamento della mobilità lenta, intesa come rete continua e sicura per pedoni e ciclisti;
- l'evoluzione di aree secondo il concetto di sviluppo centripeto (densità supportata dalla qualità) capace di rafforzare il tessuto urbano;
- la valorizzazione delle aree dal carattere prettamente naturale (aree agricole) interconnesse al sistema edificato;
- la valorizzazione delle aree legate al tessuto largamente edificato.

Questa visione mira a rafforzare il ruolo di Stabio come parte integrante del contesto urbano generale, promuovendo uno sviluppo coerente con i principi della città contemporanea, orientato alla qualità della vita, alla sostenibilità e all'equilibrio tra densità e vivibilità.



-  Aree urbane alla macro scala regionale
-  Stazioni FFS - linea Tilo
-  Linea Tilo
-  Area territoriale di Stabio
-  Nuclei ed elementi di pregio

Vocazione territoriale - aree urbane e relazione con i principali poli del Mendrisiotto - scala 1:50'000



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

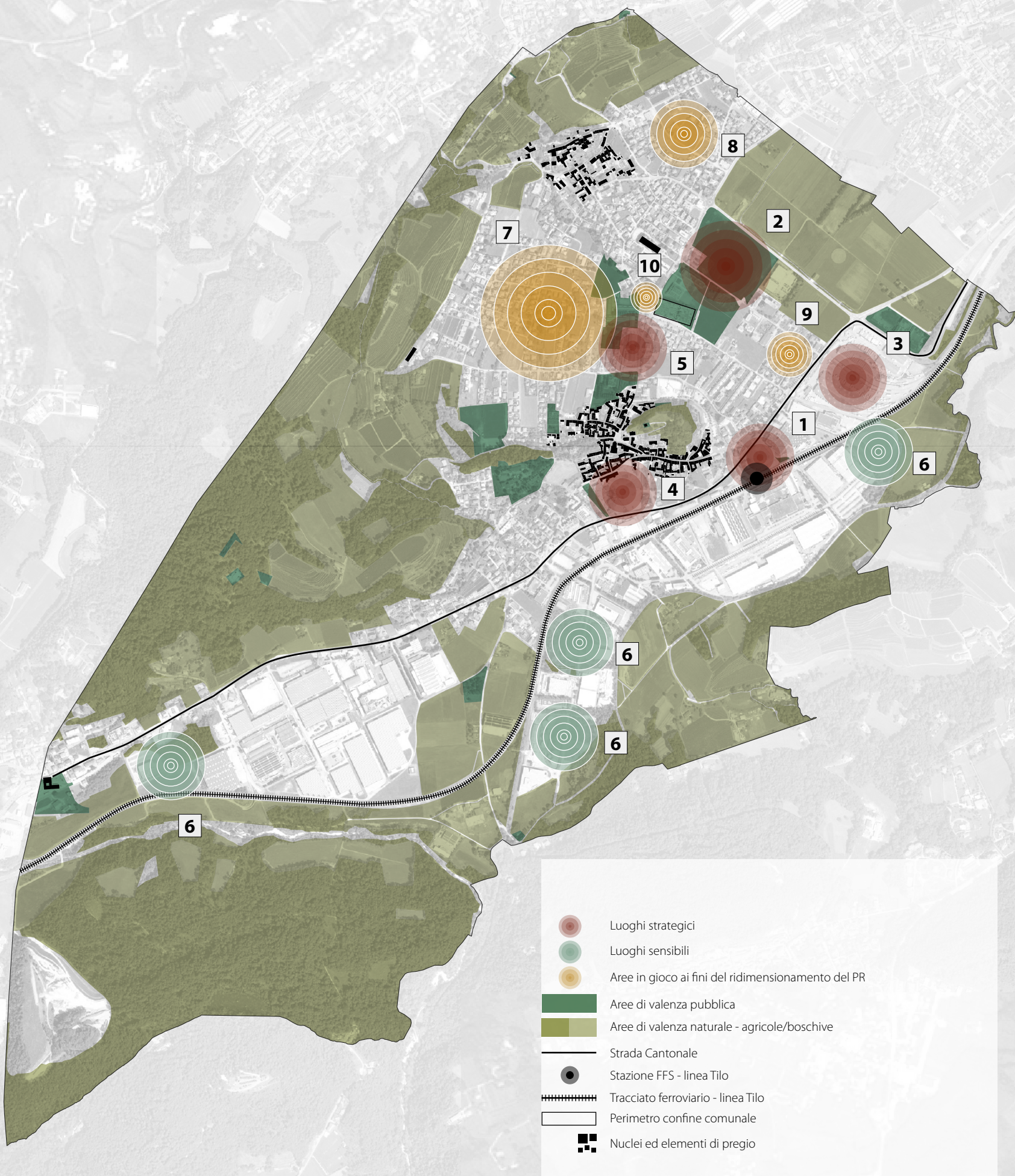
I luoghi strategici sono luoghi in cui gli interventi dovranno tenere in considerazione:

- 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



RETI

SPAZI PUBBLICI, AREE VERDI E MOBILITÀ LENTA

Per uno sviluppo insediativo di qualità, lo spazio libero riveste un ruolo chiave, sia nei nuovi interventi che nei progetti di riqualificazione. Spazi pubblici come piazze, percorsi ciclopedonali e aree esterne agli edifici favoriscono la socialità e la vitalità urbana. Le aree verdi, pubbliche e private, contribuiscono al benessere collettivo, migliorano la qualità ambientale e rafforzano l'identità del paesaggio urbano, anche quando non sono direttamente accessibili.

Le connessioni tra spazi pubblici e aree verdi sono essenziali per costruire una rete capillare di luoghi dedicati allo svago e alla socialità, uniti tra loro da percorsi di mobilità lenta sicuri, attrattivi e funzionali. A livello strategico, le azioni prioritarie sono:

- Riqualificare spazi pubblici e aree con un ruolo strutturante all'interno del territorio comunale;
- Aumentare l'accessibilità e la qualità di questi spazi secondo una visione coerente di disegno urbano complessivo;
- Potenziare le connessioni tra spazi pubblici e aree verdi, ove necessario;
- Mettere in relazione le principali aree verdi anche sul piano paesaggistico, attraverso alberature o soluzioni vegetali capaci di creare un filo conduttore visivo e ambientale.

Il Comune di Stabio è caratterizzato da un'ampia presenza di aree verdi che circondano e si intrecciano con il tessuto insediativo, costituendo una risorsa paesaggistica e ambientale di grande valore. Questa ricchezza naturale rappresenta uno degli elementi identitari del territorio comunale e merita di essere tutelata e valorizzata con attenzione. La sfida attuale consiste nel preservare, ma anche ridisegnare ove necessario, gli spazi liberi in diretto contatto con l'insediamento, affinché essi possano contribuire alla qualità urbana e alla sostenibilità ambientale.

Alcuni spazi pubblici – o comunque di valenza pubblica – sono già presenti e funzionanti; altri, invece, richiedono interventi di riorganizzazione e riqualifica, da considerare come prioritari. Tra questi si segnalano:

- **in particolare**
 - la piazza del Nucleo di Stabio;
 - la piazza della Stazione FFS;
- **in generale**
 - gli spazi pubblici dei nuclei, in cui promuovere la riqualifica urbana;
 - le aree dei comparti scolastici e sportivi.

Per raggiungere questi obiettivi sarà necessario un approccio integrato e trasversale, che coinvolga tanto le aree pubbliche quanto, laddove possibile, quelle di proprietà privata. In questo senso, la rete delle aree verdi dovrà essere implementata anche sui fondi privati in modo diffuso e capillare, anche attraverso modifiche normative che consentano di attuare tale obiettivo. Infatti, la qualità degli elementi naturali e il mantenimento dell'equilibrio ambientale devono essere considerati prioritari, indipendentemente dalla proprietà fondiaria, affinché sia garantito il benessere collettivo e una più elevata qualità della vita per tutti gli abitanti.

A tal proposito per la promozione e lo sviluppo dello spazio pubblico si potrebbe anche valutare di redigere delle linee guida comunali traendo spunti anche dal *"Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore"* adottato dal municipio a luglio 2024.

La rete di mobilità lenta si basa su due elementi che devono lavorare in sinergia: i percorsi pedonali e ciclabili, e le linee del trasporto pubblico con le loro fermate. Curare e potenziare questi due sistemi significa migliorare la qualità della vita quotidiana, facilitare gli incontri e gli scambi tra le persone, promuovere una conoscenza più diretta del territorio e ridurre il traffico delle auto. È importante che i percorsi e i trasporti pubblici siano ben collegati agli spazi pubblici e alle aree verdi, così da renderne più facile e piacevole l'uso sia per chi vive stabilmente sul territorio sia per i visitatori occasionali. In questa prospettiva, gli spazi di valenza pubblica devono, laddove possibile e opportuno, essere interconnessi da una rete di percorsi di mobilità lenta sicura e attrattiva. In tal senso, nei processi di sviluppo urbano, sarà necessario:

- aumentare ulteriormente l'accessibilità e la qualità di questi elementi, secondo un concetto d'insieme;
- potenziare le relazioni tra loro ove ancora necessario;
- trattare le strade interne ai quartieri come veri e propri spazi pubblici, con disegno ed arredo di qualità, in particolare laddove non si dispone di altri spazi liberi da aprire al pubblico;
- sviluppare percorsi di mobilità lenta dedicati e sicuri che siano legati alle principali attività e aree di valenza pubblica del paese.

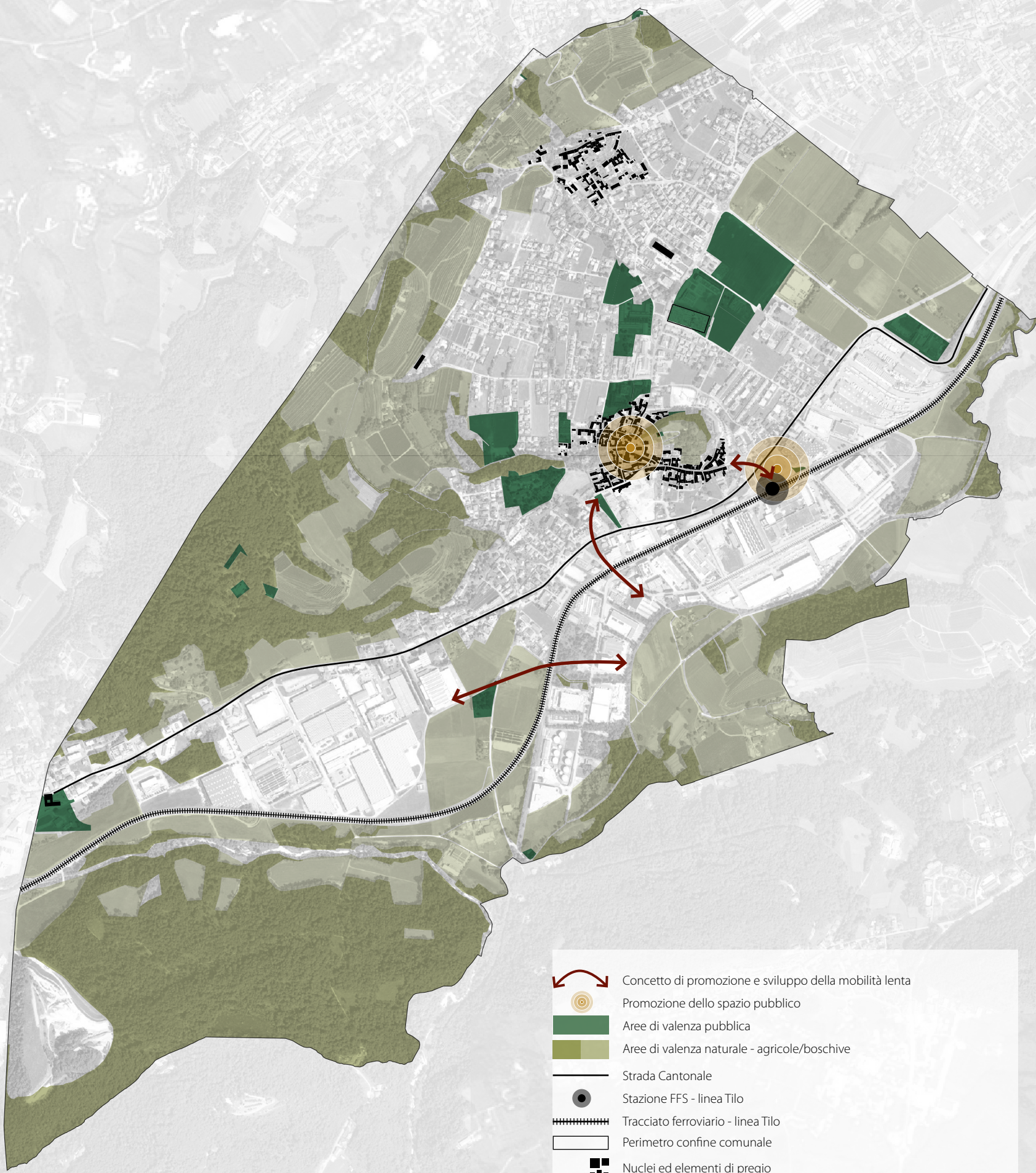
Nell'ottica dello sviluppo di una "rete", è fondamentale garantire l'interconnessione e la continuità dei diversi tracciati, nonché la comodità e la sicurezza, in particolare per i percorsi pedonali e ciclabili e per le fermate dei trasporti pubblici. Inoltre, lo sviluppo di una rete di mobilità lenta, strettamente connessa alla rete dei trasporti pubblici, rappresenta la base fondamentale per migliorare la qualità della vita degli abitanti (residenti e lavoratori), contribuendo a creare una realtà territoriale più attrattiva e sostenibile.

Il comune di Stabio dispone già di una buona rete di mobilità lenta che attraversa le aree insediative. Tuttavia, la strategia da adottare per implementare ulteriormente la rete di mobilità lenta potrebbe consistere nel completare questa rete pedonale mediante interventi puntuali come ad esempio la pedonalizzazione dei nuclei, laddove possibile, e nel verificare l'accessibilità di questi percorsi per le diverse categorie di utenti (anziani, bambini, persone con disabilità, ecc.). Inoltre, sarebbe opportuno promuovere ulteriormente l'uso della bicicletta come mezzo di spostamento quotidiano. L'obiettivo strategico qui promosso consiste nel valorizzare la rete di mobilità lenta esistente, implementandola in modo mirato per completare la rete esistente in modo tale da creare una maglia continua, sicura e di qualità. Lo sviluppo della rete di mobilità lenta e la visione di creare nuove connessioni permetterà di:

- migliorare la mobilità quotidiana degli abitanti, favorendo anche una maggiore sostenibilità ambientale;
- promuovere una vivibilità più elevata del territorio, generando anche coesione sociale e inclusione di tutte le categorie di utenti.

Si propongono i seguenti principali concetti di implementazione della mobilità lenta, andando a creare o a valorizzare/potenziare le connessioni necessarie (riportate in modo indicativo in figura a lato):

- Connessione tra le zone lavorative del Comune;
- Connessioni da valorizzare tra la zona lavorativa nord e la zona di ristrutturazione e il nucleo di Stabio (considerando in particolare l'evoluzione dei movimenti ciclabili e pedonali a seguito della realizzazione del progetto Garden living a sud del nucleo);
- Connessione tra il comparto stazione e il nucleo di Stabio - con passerella (procedura pianificatoria già in corso).



Reti degli spazi pubblici - scala 1: 15'000



AZIONI

Le azioni nel contesto del Programma di Azione Comunale (PAC) sono proposte concrete e mirate, sviluppate principalmente all'interno dei luoghi strategici e sensibili e attraverso le reti che sono state individuate come preminenti per il buon funzionamento e la crescita del Comune.

Le azioni sono concepite in modo tale che ogni singolo tema e/o proposta contribuisca in modo coerente:

- agli obiettivi territoriali complessivi,
- tra loro, al fine di garantire uno sviluppo equilibrato del territorio,
- e ai temi di attualità quali: sostenibilità ambientale, coesione sociale e innovazione tecnologica.

Il PAC si avvale di azioni mirate che, pur affrontando diverse tematiche, contribuiscono a un'unica visione di sviluppo territoriale, capace di rispondere sia alle necessità attuali che a quelle future del Comune.

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.

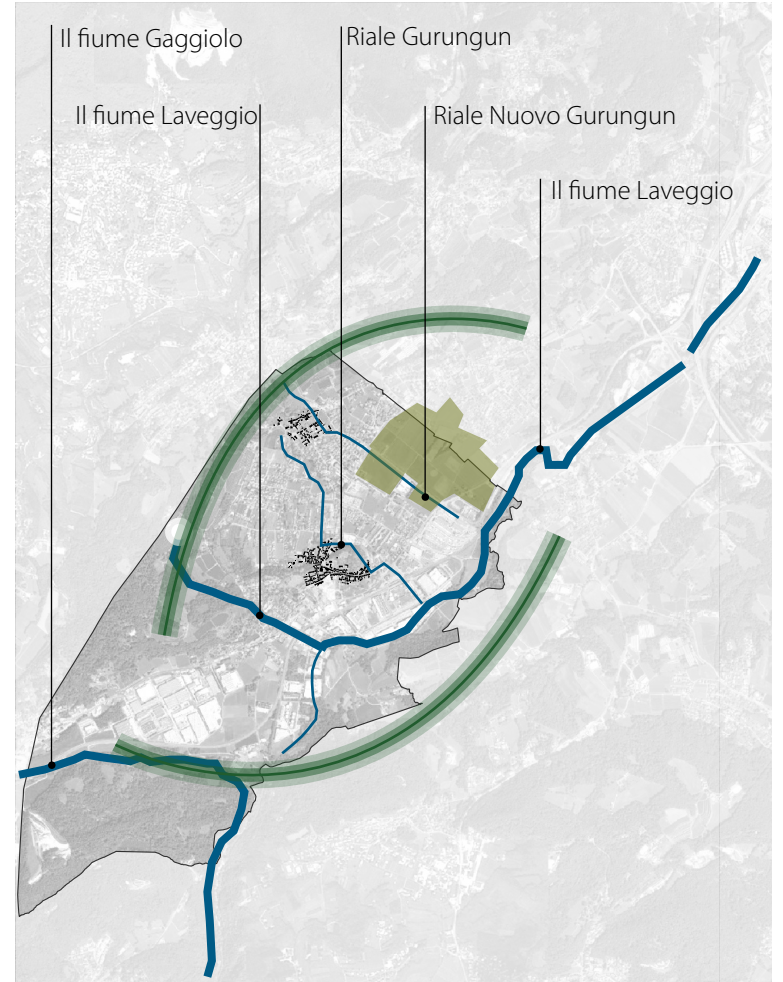
La situazione descritta nello studio delle componenti naturali è nel frattempo evoluta: da un lato, il Comune di Stabio ha assistito a un forte aumento delle superfici edificate, spesso a discapito di aree agricole,

-  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

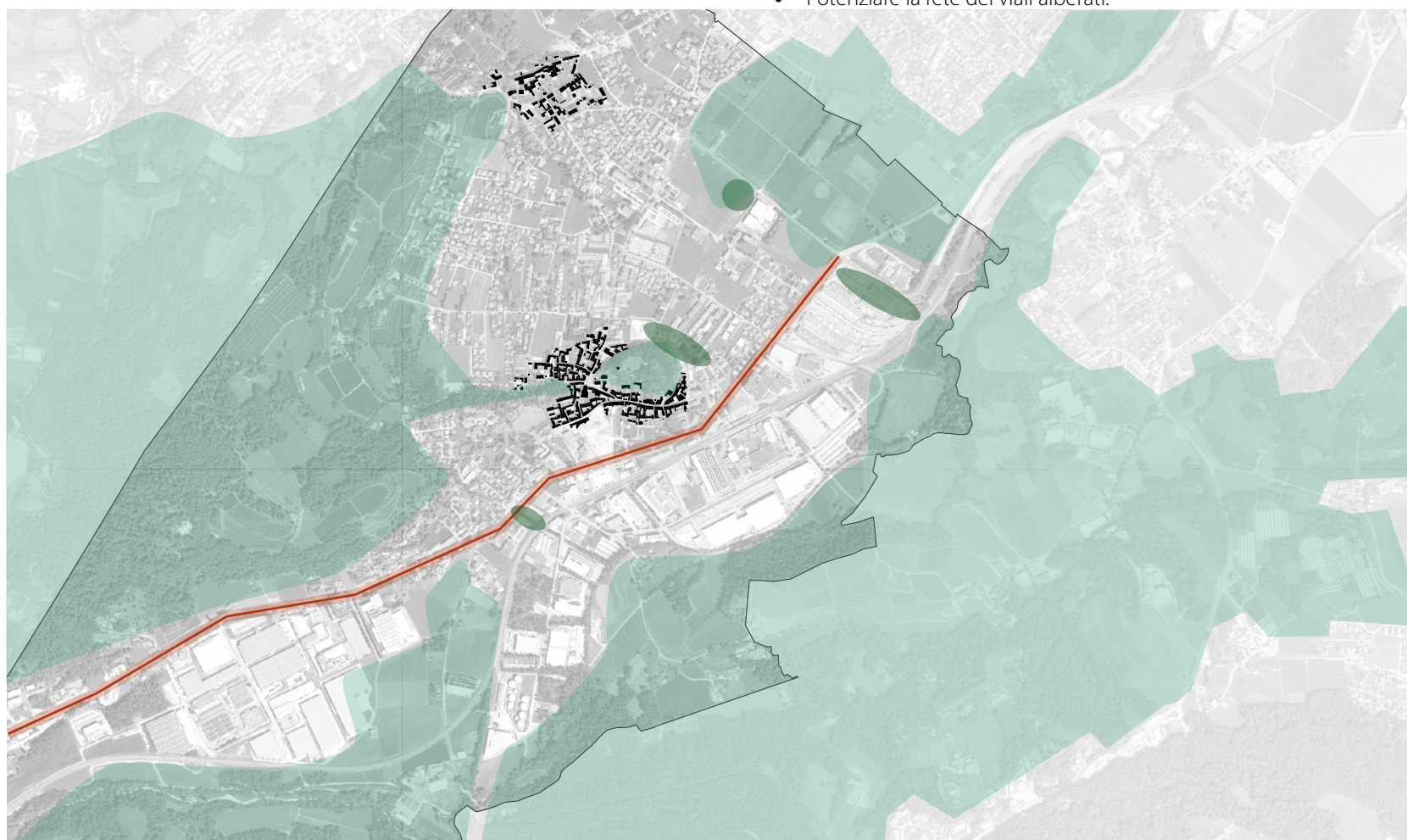


Riali e linee di forza del paesaggio - scala 1: 50'000

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.

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



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



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.

LE AREE AGRICOLE

Le zone agricole rappresentano una componente essenziale del paesaggio del Mendrisiotto, contribuendo in modo determinante all'identità territoriale, alla qualità ambientale e al benessere della collettività. A Stabio queste aree si inseriscono in un contesto fortemente antropizzato, segnato dalla presenza di ampie aree industriali e contesti residenziali largamente edificati. Ciò rende ancora più rilevante la necessità di una strategia di valorizzazione che sappia coniugare la valenza agricola con la tutela del paesaggio e la fruibilità pubblica.

Valorizzare le aree agricole significa innanzitutto riconoscere la loro valenza multifunzionale: esse sono luoghi di produzione, spazi ecologici, percettivi e culturali. Il mosaico di campi, gli elementi lineari come le siepi, i filari e i corsi d'acqua caratterizzano il territorio di Stabio contribuendo alla biodiversità, regolando il microclima e mantenendo la continuità ecologica tra il fondovalle e le aree collinari. Inoltre, questi spazi aperti garantiscono i rapporti visivi e percettivi all'interno del contesto antropizzato, rafforzando la leggibilità del paesaggio e della sua identità rurale.

Una strategia di valorizzazione efficace deve quindi favorire un'agricoltura sostenibile, capace di integrare pratiche tradizionali e innovazione. Incentivare la coltivazione biologica, la diversificazione produttiva e la filiera corta può rafforzare il legame tra territorio e comunità, promuovendo un'economia locale resiliente e di qualità. Parallelamente, è fondamentale garantire la permeabilità e la fruibilità delle aree agricole attraverso una rete di percorsi pedonali e ciclabili che connettano le campagne con i nuclei abitati e le aree naturalistiche.

Nel caso specifico di Stabio, la posizione di confine e la presenza di un ampio paesaggio agricolo connesso alle realtà del parco della Motta e alle aree del Parco del Laveggio, offrono l'opportunità di costruire un sistema territoriale integrato. Le aree agricole possono diventare parte di una più ampia "infrastruttura verde" capace di connettere gli spazi naturali, le zone umide e i corridoi ecologici del Mendrisiotto.

Promuovere la valorizzazione delle zone agricole, oltre a rafforzare la qualità paesaggistica, può fungere da volano per il turismo lento e per iniziative di educazione ambientale e culturale. In tal senso, la valorizzazione delle zone agricole di Stabio non deve essere intesa come semplice conservazione, ma anche come processo dinamico di rigenerazione del paesaggio rurale. Un paesaggio capace di accogliere le trasformazioni contemporanee, mantenendo vive le relazioni tra natura, lavoro e cultura, e restituendo alla popolazione un territorio riconoscibile, produttivo e sostenibile.

Per la valorizzazione delle zone agricole, potrebbe essere interessante, qualora lo si ritenesse opportuno, elaborare uno studio alla più ampia scala territoriale per capire le dinamiche di trasformazione in ambito agricolo e comprendere l'eventuale sviluppo di nuove tecnologie e innovazioni oggi sempre più attuali e rilevanti per la valorizzazione e la gestione sostenibile delle zone agricole. Si tratta, a titolo di esempio, di promuovere, laddove non già presenti:

- **Sistemi di irrigazione intelligente**
impianti che regolano l'apporto idrico in base ai dati raccolti dai sensori, ottimizzando il consumo d'acqua.
- **Fitodepurazione e recupero delle acque meteoriche**
soluzioni naturali e tecnologiche per riutilizzare l'acqua e migliorare la qualità ambientale.
- **Agrivoltaico**
integrazione di impianti fotovoltaici sopra colture o pascoli, che permette la produzione simultanea di energia e prodotti agricoli, riducendo il consumo di suolo e migliorando la resilienza climatica delle colture.
- **Sistemi di gestione energetica integrata**
piattaforme digitali che ottimizzano i flussi energetici tra produzione agricola, stoccaggio e autoconsumo.
- **Agricoltura rigenerativa e carbon farming**
pratiche e tecnologie per aumentare la fertilità del suolo e sequestrare CO₂.
- **Corridoi ecologici digitalmente monitorati**
uso di sensori e GIS per gestire la connettività ecologica tra aree agricole e naturali.
- **Sistemi agroforestali innovativi**
combinazione di colture e alberature per migliorare la produttività e la qualità paesaggistica.
- **Piattaforme digitali di fruizione e educazione ambientale**
applicazioni e strumenti interattivi che valorizzano il paesaggio rurale e ne promuovono la conoscenza.



Le aree agricole - scala 1: 15'000



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'attrattiva 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.

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.

ALTRI ELEMENTI DI PAESAGGIO

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.

LUOGHI SENSIBILI - RELAZIONE DI PAESAGGIO

Premessa: il parco del Laveggio

Nel contesto locale di Stabio e in quello più ampio di Mendrisio il fiume Laveggio rappresenta l'elemento cardine della riqualifica paesaggistica promossa dal progetto territoriale del Parco del Laveggio. Elemento che in alcuni casi è stato incanalato dalle logiche insediative del passato, ma che oggi è stato riscoperto quale spina naturale del territorio, elemento di valorizzazione paesaggistica, corridoio ecologico e spazio di fruizione pubblica. La valorizzazione del parco del Laveggio si fonda su un concetto che restituisce alle aree della piana una forma fluida in cui lo sviluppo e la promozione della mobilità lenta che collega le sorgenti da Stabio al Ceresio, riscatta il ruolo centrale del corso d'acqua che diviene asse nel sistema visivo e funzionale del paesaggio. Lungo questo percorso si alternano boschi ripariali, stagni, zone agricole e ambienti umidi, che costituiscono habitat preziosi per anfibi, uccelli e insetti specialisti.

La promozione del Parco del Laveggio avviene attraverso:

- la promozione e la tutela delle residualità ecosistemiche;
- lo sviluppo di un'apertura al pubblico discreta e calibrata sull'equilibrio ecologico del luogo;
- il recupero della memoria storica del paesaggio attraverso viste, materiali e segnaletica;
- la promozione di ambiti didattici nella natura che consentano al parco di diventare centro di esperienza sensoriale e conoscitiva;
- lo sviluppo di progetti e interventi atti a favorire la biodiversità.

Il Parco del Laveggio è un modello di paesaggio contemporaneo che integra il fiume, le aree naturali ad esso associate, la mobilità lenta e l'educazione ambientale, restituendo al territorio una bellezza intesa come fruizione e connessione, in modo tale da poter vivere il Parco riscoprendo il legame tra comunità e natura, tra infrastruttura e rigenerazione ecologica.

I luoghi sensibili a Stabio

Come già indicato nel capitolo delle "strategie", i luoghi sensibili, sono in generale i comparti che:

- si distinguono per la qualità e il pregio degli spazi liberi;
- sono caratterizzati da insediamenti di rilievo storico, sociale o identitario;
- sono ricchi di elementi di rilevanza naturalistica;
- non si prestano a ulteriori sviluppi insediativi;
- contribuiscono all'armoniosa alternanza tra volumi e spazi liberi.

Nel caso di Stabio sono state individuate quattro aree specifiche considerate come luoghi sensibili dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, quali:

1. Area in località Boscàtt
che costituisce un'area marginale posta a sud-ovest della zona industriale e confinante in parte con la zona agricola e boschiva;
2. Area in località Santa Margherita
che costituisce un comparto ampiamente sottosfruttato nel quale i serbatoi di idrocarburi presenti a lungo termine potrebbero essere dismessi a fronte di una valorizzazione paesaggistica, data la vicina presenza del Laveggio e le aree agricole e boschive legate al parco del Laveggio e alle aree di svago di prossimità Santa Margherita-Valle della Motta;

3. Area in località Palazzetta

che è interessata dalla riserva naturale Palazzetta, la quale ne determina già in parte l'inedificabilità e per la quale l'area diviene potenzialmente valorizzabile nell'ottica dello sviluppo del Parco del Laveggio. In questo comparto potrà essere anche valutata la possibilità di promuovere una connessione pedonale tra le due zone lavorative (nord-est/sud-ovest) di Stabio.

4. Area in località Prella

che costituisce un'area marginale posta a nord-est della zona industriale e confinante con le vicine le aree agricole e boschive legate al parco del Laveggio e alle aree di svago di prossimità Santa Margherita-Valle della Motta.

Per tali aree si propone di rivedere l'edificabilità attuale, valutandone anche la conservazione come spazi liberi dall'edificazione, al fine di favorire lo sviluppo e la valorizzazione del paesaggio. In altri termini, per queste aree, in ragione delle peculiari caratteristiche ambientali e della relazione diretta con le aree naturali circostanti, si ritiene strategico orientare le scelte pianificatorie verso una tutela del paesaggio. Difatti, tali aree assumono anche un ruolo chiave nello sviluppo del più ampio progetto territoriale del Parco del Laveggio.

Si propone pertanto di valutare l'eventuale riduzione del potenziale edificatorio che potrebbe essere parziale o totale a dipendenza dei casi e/o delle opportunità, al fine di consolidare la continuità ecologica, migliorare la qualità del paesaggio e garantire una pianificazione sostenibile e coerente con gli obiettivi del Parco del Laveggio.

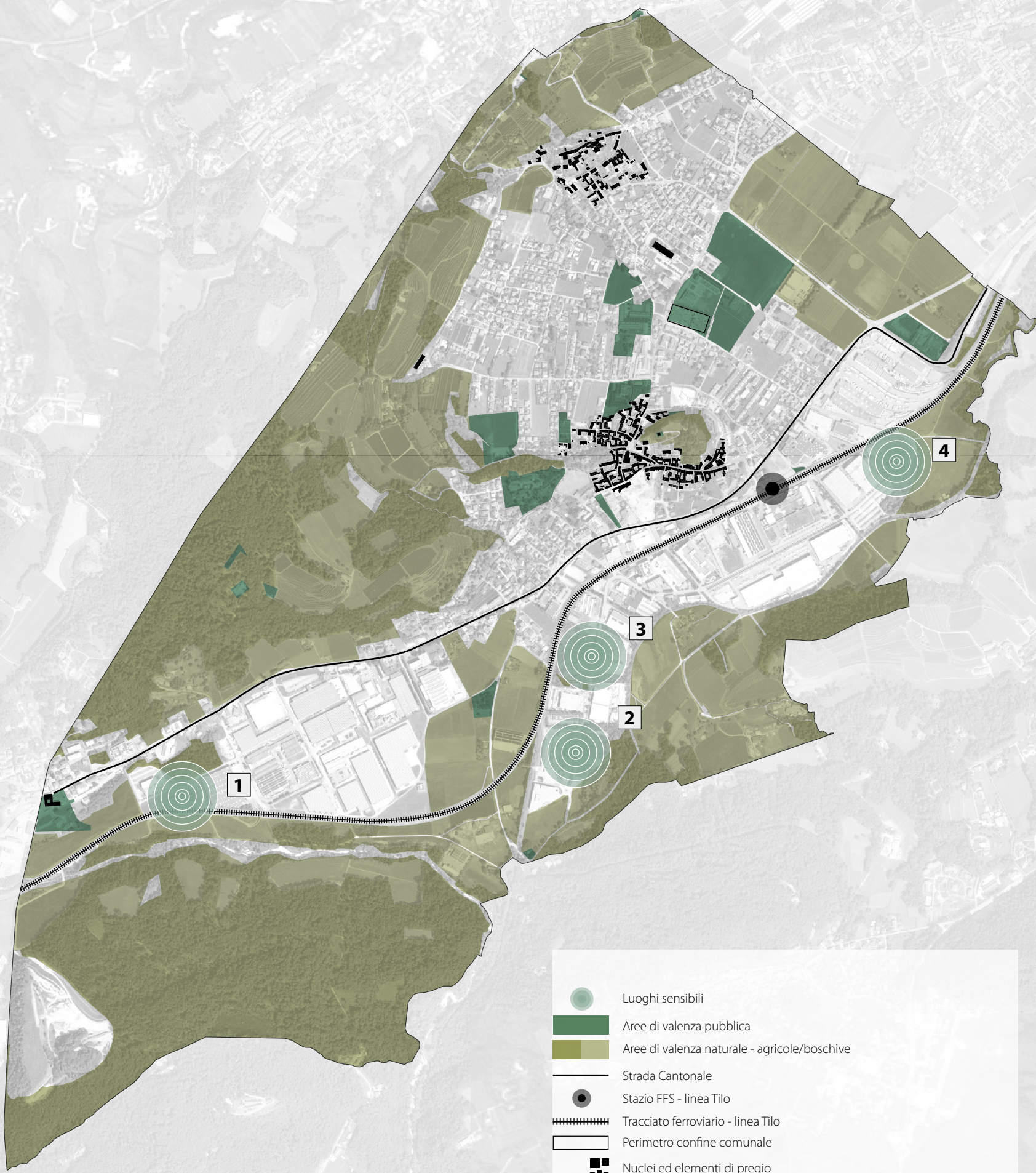
Zona di pianificazione

Dal punto di vista pianificatorio, la Zona di pianificazione è lo strumento scelto dal Municipio salvaguardare la possibilità di tutelare e valorizzare il paesaggio. Essa consente di sospendere temporaneamente le possibilità edificatorie del PR vigente per approfondire gli studi e definire un assetto coerente degli usi del suolo, orientato alla qualità paesaggistica e ambientale. L'obiettivo è preservare la permeabilità e la libertà del territorio, evitando trasformazioni irreversibili e favorendo l'elaborazione di una visione integrata tra tutela del paesaggio, continuità ecologica e sviluppo sostenibile nell'ambito del progetto del Parco del Laveggio.

La zona di pianificazione è una misura di salvaguardia della pianificazione prevista dagli articoli 57-61 della Legge sulla pianificazione del territorio (LST) finalizzata a garantire il tempo necessario per elaborare e promuovere strategie e misure concrete di sviluppo territoriale, nonché per risolvere eventuali conflitti con i principi pianificatori.

Durante la validità della Zona di pianificazione - che può durare cinque anni con una proroga di due ulteriori anni - non è consentita alcuna trasformazione o intervento che risulti in contrasto con gli obiettivi pianificatori che si intendono perseguire.

Una volta istituita la Zona di pianificazione, il Municipio disporrà del tempo necessario per approfondire la tematica e avviare le necessarie procedure pianificatorie (varianti di PR) per adeguare in modo vincolante i contenuti del PR (secondo le modalità esposte in precedenza).



Luoghi sensibili e relazioni di paesaggio - scala 1: 15'000



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO

PREMESSA

Il patrimonio storico di un territorio come quello di Stabio rappresenta, oltre a una testimonianza del passato, una risorsa viva e dinamica che si intreccia con la quotidianità.

I nuclei storici, in generale, rappresentano la memoria tangibile di come le persone abbiano abitato e organizzato lo spazio nel corso dei secoli, riflettendo le evoluzioni sociali, culturali ed economiche che hanno segnato la comunità. La disposizione e la struttura degli edifici, il loro rapporto con il paesaggio circostante, raccontano la storia di una simbiosi tra uomo e ambiente, in cui il senso di comunità ha sempre avuto un ruolo centrale.

Tuttavia, il patrimonio storico non si limita ai soli centri storici. Sebbene questi costituiscano il cuore pulsante dell'identità urbana, l'intero territorio di Stabio è arricchito da diversi elementi architettonici, artistici e culturali che vanno oltre la semplice architettura tradizionale. Il paesaggio del Comune nel suo insieme conserva tracce di storie, memorie e tradizioni che si sono stratificate nel tempo, e che oggi contribuiscono a definire un'identità locale.

Valorizzare questo patrimonio significa non solo preservare i luoghi e gli edifici più rappresentativi, ma anche riconoscere l'importanza di quegli elementi più nascosti ma altrettanto significativi, che raccontano la vita quotidiana e la storia collettiva.

Ogni componente del patrimonio comunale, con la sua singolarità, arricchisce la narrazione del territorio e offre una chiave di lettura preziosa per comprendere la sua evoluzione, mantenendo al contempo un forte legame con il presente e le esigenze della comunità contemporanea.

La valorizzazione di questo patrimonio non è un processo statico, ma una sfida continua, che implica un equilibrio tra la conservazione della memoria storica e l'adattamento alle necessità moderne, senza compromettere l'autenticità e la vitalità del luogo.

Il Comune di Stabio già dispone di un Piano particolareggiato (PP) dei nuclei di Stabio e di San Pietro che disciplina in modo dettagliato le possibilità di intervento sugli edifici e sugli spazi liberi. Tale PP è stato oggetto di modifiche per il suo ulteriore aggiornamento, approvate di recente dal CdS (2023).

Pertanto, oltre a monitorare l'efficacia e l'attualità delle norme in vigore, andando eventualmente ad aggiornarle in modo puntuale se necessario, la sfida è quella di verificarne e promuoverne l'adeguata attuazione. In questo senso, il costante e costruttivo dialogo tra l'autorità comunale ed i privati potrà essere determinante nell'ambito della procedura edilizia sin dalle prime fasi di concezione del progetto. In altri termini, in un contesto sensibile e di valore come quello dei nuclei storici, si rende opportuno un approccio collaborativo e propositivo che abbia come obiettivo comune quello della conservazione e valorizzazione dei valori esistenti e da tramandare alle generazioni future.

INTERVENTI NEI NUCLEI - CONCETTI GENERALI

INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti saranno di principio da promuovere ed indirizzare verso la conservazione della sostanza storica ancora esistente. Aldilà degli obblighi che si potranno mantenere o inserire a PP, occorrerà attuare questi interventi ricercando un equilibrio tra i diversi interessi in gioco: la sostanza storica; le esigenze abitative e/o lavorative contemporanee; i costi di intervento;... In questo senso, il confronto diretto tra privato e pubblico e le occasioni concrete di recupero/valorizzazione degli stabili potranno essere importanti per mantenere i valori storico-architettonici del patrimonio edificato del nucleo.

AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

Il tema degli ampliamenti e delle nuove costruzioni può risultare particolarmente delicato in particolare laddove la struttura del nucleo è fortemente caratterizzata dalla forma dei suoi spazi liberi e da edifici contigui allineati tra loro, laddove tali caratteristiche sono essenziali per la leggibilità e riconoscibilità dei nuclei stessi. Il PP arriva a definire graficamente in pianta (piani grafici) le ubicazioni che ammettono una nuova possibilità edificatoria. Inoltre, il PP in vigore già vincola sostanzialmente il mantenimento della volumetria esistente, con piccoli margini di ampliamento. Si potrebbe anche arrivare a definire nella norma tali possibilità di ampliamento dal profilo quantitativo (estensione massima in pianta e sopraelevazione massima).

TRASFORMAZIONI

Eventuali interventi più importanti rispetto al semplice recupero/riattamento, ovvero quelli di trasformazione, nei nuclei storici devono essere attentamente valutati e regolati per il loro potenziale impatto sull'edificazione storica. La sfida è quella di intervenire sulla sostanza materica e sul carattere esistente dell'oggetto attraverso interventi mirati e puntuali che non snaturino l'oggetto. Significa anche individuare, per ogni oggetto, gli elementi essenziali che consentono di mantenere il carattere originale dell'edificio e con esso la continuità storica e materica con la tradizione. Trasformare in continuità storica e materica è ciò che si intende permettere, imporre ove necessario, ma anche agevolare e promuovere attraverso la conoscenza, la formazione di una sensibilità comune sui valori dei nuclei storici e a base legale solida del PP.

Recuperare, ampliare, costruire, trasformare: con quale linguaggio architettonico? Le norme di PP definiscono delle modalità di intervento differenziate in base alle diverse categorie di edifici. Generalmente definiscono regole di carattere conservativo del linguaggio tradizionale (edifici classificati come soggetti al restauro e da riattare), arrivando però ad ammettere anche un disegno contemporaneo per gli edifici classificati come da ristrutturare, in stato di palese rovina e senza particolare valore architettonico e di edilizia recente; tale possibilità di reintervento in chiave contemporanea sarà comunque da attentamente calibrare e ponderare caso per caso.

Il PP identifica e regola anche diverse tipologie di spazi liberi e i posteggi, tenuto conto che gli spazi liberi costituiscono l'altro elemento, insieme agli edifici, che struttura e caratterizza il nucleo storico.

RICONOSCIBILITÀ DEI NUCLEI

Il tema in questione tratta quelle aree di contorno ai nuclei che si relazionano direttamente con l'edificazione degli stessi e che attualmente, per motivi diversi, sono ancora libere da edificazioni. I rapporti tra queste aree e i nuclei sono molteplici, ma soprattutto vi sono quelli legati alle viste, al rapporto con il paesaggio e con l'edificazione storica.



Valorizzazione del patrimonio storico - scala 1: 15'000



IL NUCLEO DI SAN PIETRO

Di piccole dimensioni, il nucleo di San Pietro risulta essere un agglomerato compatto in cui vi sono delle aree di interesse paesaggistico non ancora edificate. Per queste aree il PP in vigore prevede un'edificazione particolare (stecca a L).

Nella visione di rispetto e salvaguardia del nucleo, nonché di inserimento di nuovi volumi nel paesaggio, si propone di mantenere nella misura massima possibile una fascia libera di distacco intorno al nucleo.

Sarebbe anche interessante prevedere anche:

- la rinaturalizzazione di una parte del riale nuovo Gurungun, in modo da accentuarne il valore paesaggistico e naturalistico e compatibilmente con il posteggio pubblico
- una maggiore qualità in termini di ordine e struttura al posteggio pubblico situato a nord del nucleo che oggi è sterrato e non ha ancora degli stalli, compatibilmente con la sotterranea presenza del riale
- la valorizzazione della strada come spazio pubblico vivibile (oltre che funzionale). Una particolarità interna alla logica di vita del nucleo è quella dettata dal traffico, che secondo i rilevamenti della Sezione della mobilità (Agosto 2015) presenta un passaggio veicolare giornaliero medio di ca. 3'276 veicoli
- la realizzazione del posteggio pubblico San Pietro secondo i dettami delle linee guida comunali
- la valorizzazione della sorgente San Pietro attraverso un progetto di riqualifica. In questo particolare caso è in corso un progetto già approvato dal Consiglio comunale e con domanda di costruzione pubblicata.



Individuazione dei nuclei - scala 1:5'000

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.

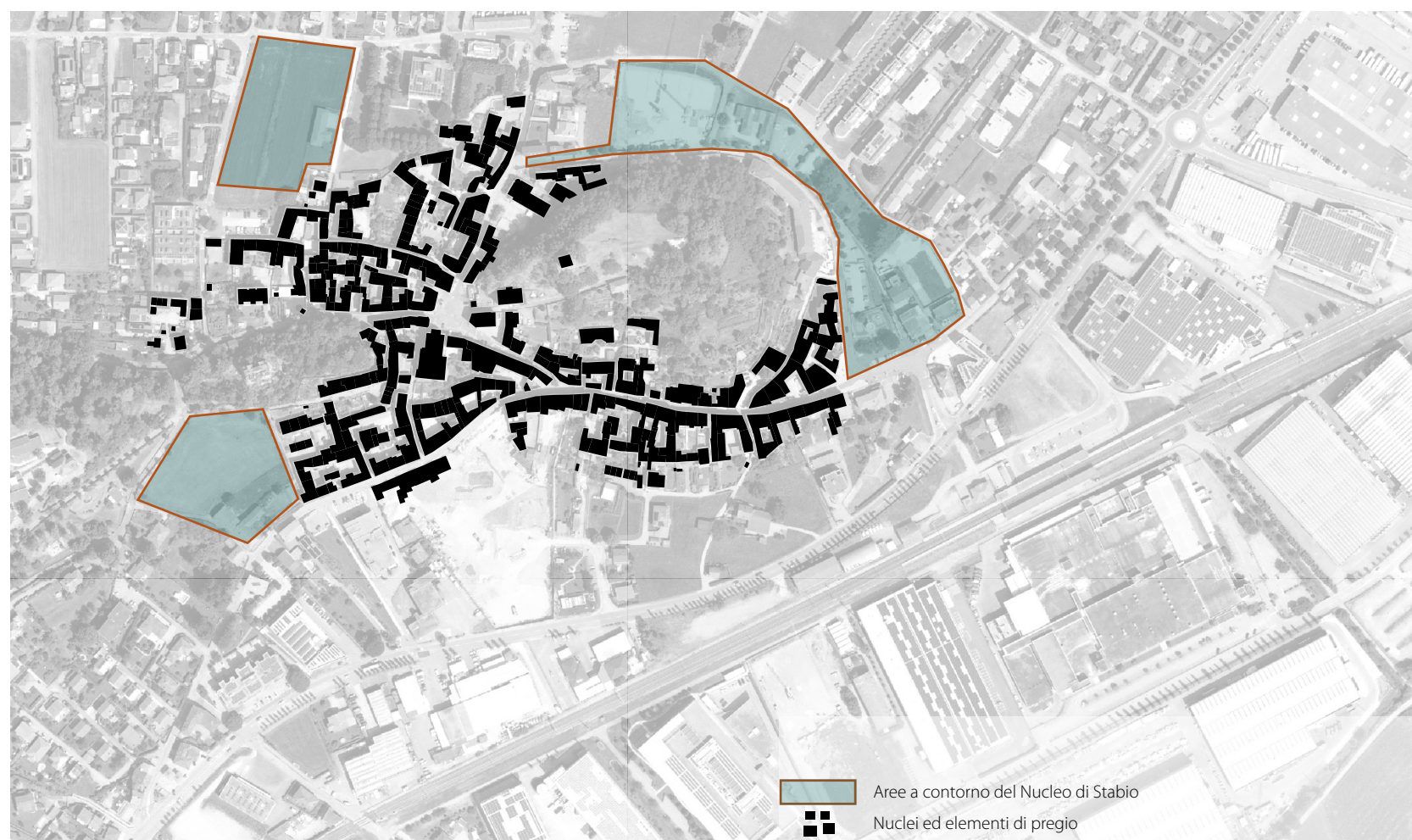
Il comparto a sud-ovest del nucleo, interposto tra il nucleo e la strada cantonale, è interessato da un intervento edilizio in corso di notevoli dimensioni; a sud/sud-est vi sono vuoti urbani di cui si tratterà nel prosieguo del presente PAC.

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

L'AREA DELLE TERME

L'area in oggetto rappresenta un tassello molto importante e strategico del percorso che ci accompagna dalla stazione al Municipio, definendo nel contempo quella fascia di attacco tra la collina di San Rocco e le aree residenziali e scolastiche a nord di essa.

L'area in oggetto oggi presenta una situazione, dal profilo della qualità degli spazi e della loro gerarchia, nonché della funzione, non definita, in cui si intervallano aree a posteggio ed aree di svago (giardinetti). Dal profilo del PR in vigore, tale area è soggetta al piano particolareggiato (PP) Falcette, del 1993; esso prevede misure che in parte possono essere condivise, ma che in parte potrebbero essere ricalibrate per quanto concerne la rivitalizzazione del Gurungun, il concetto di parco e la futura edificazione.

Come detto, l'Isos evidenzia alcuni elementi di questo comparto, da tenere in forte considerazione nella logica progettuale futura, in particolare il filare di platani ancora oggi presente.

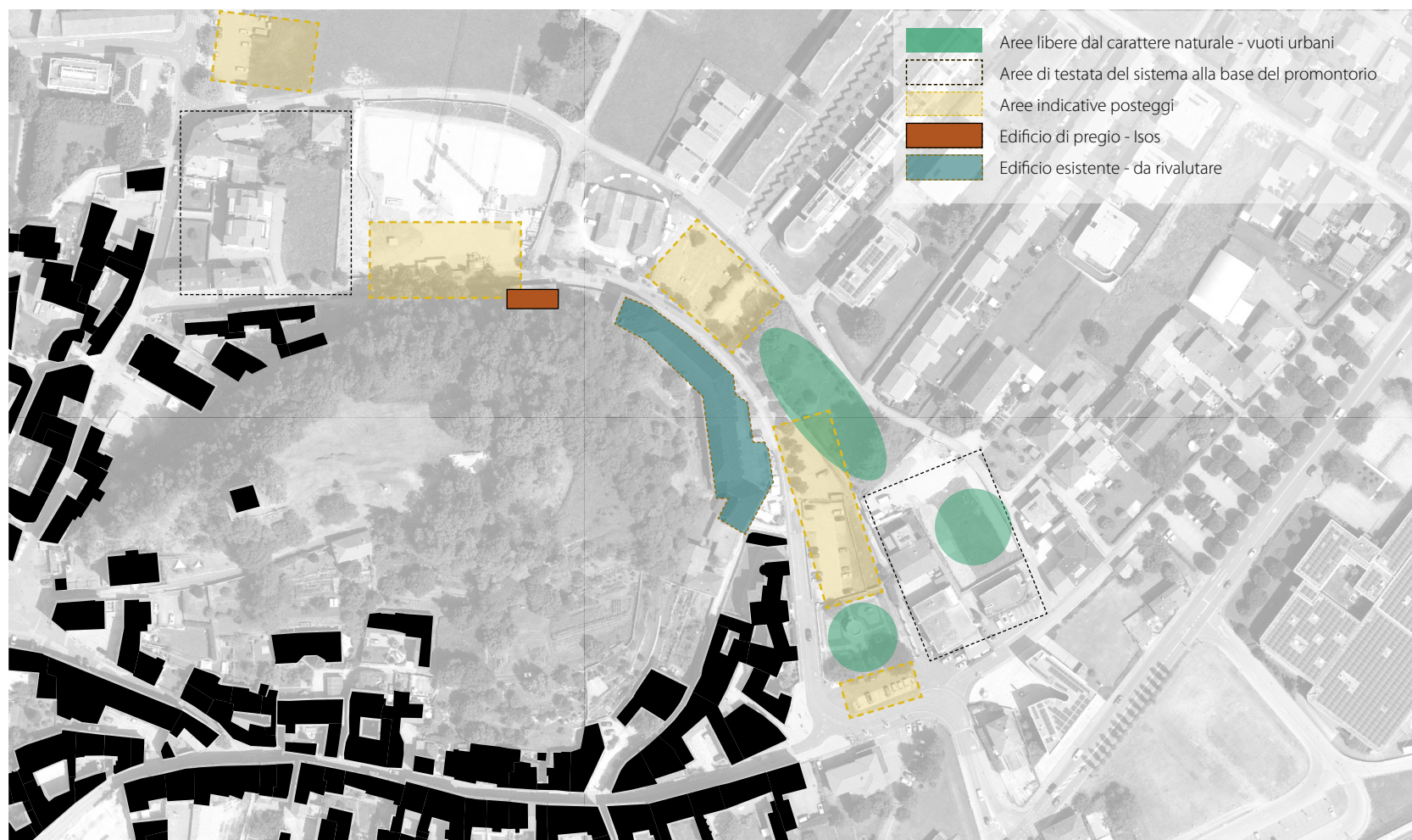
L'area in esame presenta un notevole potenziale sia a livello urbanistico sia a livello di testimonianza storico-architettonica. In questa area già l'Isos infatti indica diversi elementi di pregio, quali in particolare il corpo centrale delle terme e l'alberatura di platani che accompagna dal nucleo verso il Municipio.

Per la sua posizione, tale area, può costituire inoltre un interessante collegamento fra la nuova centralità della stazione ed il Municipio, nonché il comparto nord del comune.

La sistemazione dell'area va quindi intesa sull'intera "lingua" di terreni, in parte liberi in parte edificati, e pensata in modo tale da valorizzarla in modo unitario, in modo che essa costituisca una sorta di continuazione del promontorio.

A questo scopo, il PAC prevede di:

- Riqualificare ove necessario e valorizzare il complesso dei bagni termali, classificati dall'Isos come gruppo edilizio con obiettivo di salvaguardia massimo;
- Raggruppare e razionalizzare i posteggi, che oggi occupano spazi potenzialmente di pregio;
- Valorizzare il filare alberato esistente
- Riprendere e potenziare il progetto già esistente di un nuovo collegamento veicolare, più esterno rispetto alla strada esistente, che è in grado di liberare un notevole potenziale dal profilo paesaggistico. L'attuale sedime stradale potrà infatti essere inglobato nel progetto del nuovo parco che farà da cornice di pregio per il promontorio e per gli edifici che ridisegneranno questa parte del paese.
- Valorizzare e se possibile rivitalizzare il riale esistente, all'interno del disegno del nuovo parco.



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



In conclusione, il PAC propone di valutare il PP partendo anche dai contenuti e dalle premesse tecniche già disponibili (progetto spostamento strada) e promuovendo nel contempo lo sviluppo del valore paesaggistico.

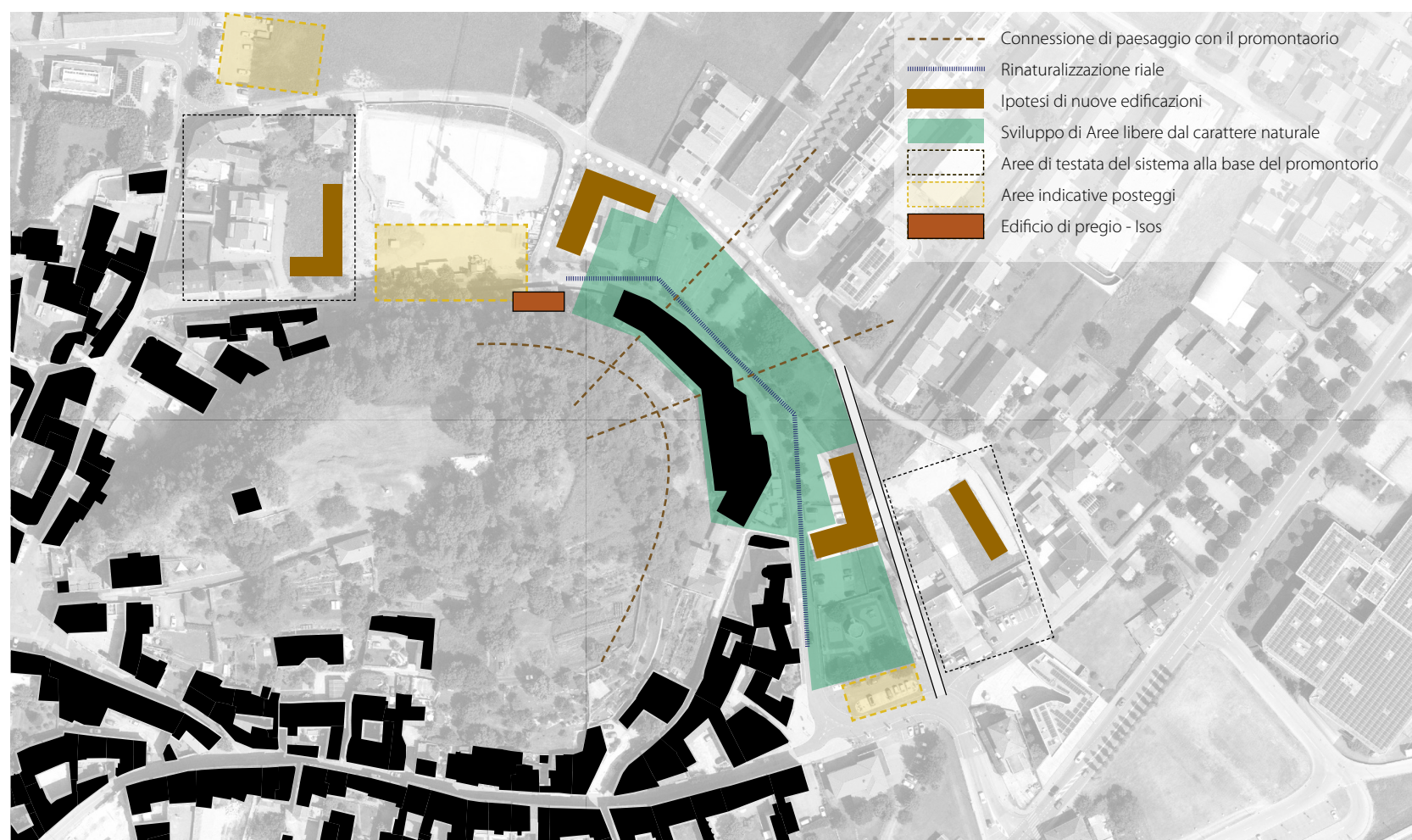
Dal profilo procedurale, si ritiene che il fatto di avere già rilasciato alcune licenze edilizie non pregiudichi la possibilità di intervenire su un PRP del 1993 (approvato nel 1997), che ha ca. 30 anni ed è stato pensato e strutturato in un'altra epoca.

La proposta del PAC rappresenta una visione paesaggistica generale che potrebbe essere approfondita, nel caso in cui se ne presentasse l'opportunità, tenendo conto delle licenze edilizie già rilasciate e dei potenziali edificatori dei singoli fondi. Quello che è importante mantenere sono i concetti di unitarietà degli spazi verdi, di densificazione del costruito e di rinaturalizzazione del riale Gurungun (se risulterà possibile).

Occorre in sostanza capire se sia possibile lavorare su questa area, avviandola in una direzione più favorevole sia per gli investimenti privati che per l'interesse pubblico.



Lo sviluppo del PRP Falcette dovrà comunque e in ogni caso confrontarsi con il dimensionamento di PR, senza portare ad un aumento delle possibilità edificatorie. Per tale sviluppo si ritiene opportuno, in particolare nell'ambito del PQ vincolato nel PRP, collaborare fin dalle prime battute con i proprietari interessati. Lo strumento del PQ risulta in questo senso uno strumento valido per definire l'assetto futuro di tale comparto..



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



COMPARTO ARCA

L'area in oggetto costituisce un ampio vuoto urbano e paesaggistico dal quale si percepisce in modo diretto e integrale il fronte nord del nucleo storico di Stabio. Tale carattere di apertura visiva e spaziale rappresenta un valore identitario del luogo, da preservare e valorizzare nell'ambito delle scelte pianificatorie.

Il tema principale è quindi quello di consentire un'edificazione controllata che salvaguardi questa condizione di permeabilità visiva e spaziale.

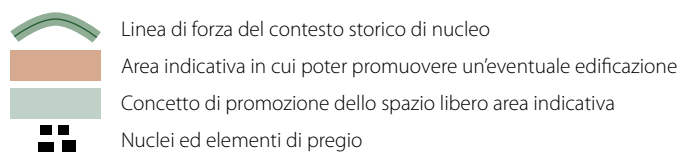
In tale prospettiva, il PAC propone di principio la concentrazione delle volumetrie edificabili verso nord, così da relazionarsi con il volume esistente della Casa Anziani e lasciare libera la fascia di contorno al nucleo.

Quest'ultima potrà mantenere una vocazione di spazio aperto, con una triplice valenza:

- spazio di rispetto e filtro visivo verso il nucleo storico;
- area di svago e socialità, a servizio dei giardini della Casa Anziani e dell'asilo limitrofo;
- spazio di riserva per future attività o funzioni di interesse pubblico.

Dal punto di vista della qualità urbana e paesaggistica, per quest'area era già stata promossa in passato una variante di Piano regolatore, che oltre a confermare i principi sopra descritti, prevedeva la realizzazione di un filare alberato lungo Via Arca. Tale elemento avrebbe assunto un duplice ruolo: qualificare lo spazio stradale e rafforzare la connessione paesaggistica tra il comparto e il tessuto urbano circostante.

Sebbene la relativa procedura pianificatoria non abbia avuto esito sino ad oggi, gli obiettivi e gli indirizzi del Masterplan 2017 restano pienamente attuali. Anzi, essi risultano oggi ulteriormente rafforzati dalle riflessioni in corso sul ridimensionamento del PR vigente, che offrono l'opportunità di orientare l'intervento verso un modello insediativo più equilibrato, rispettoso delle preesistenze e coerente con la struttura paesaggistica del luogo. Quanto previsto a livello di modifica di PR, verosimilmente con lo strumento del Piano di quartiere (PQ), dovrà quindi essere compatibile con la situazione del dimensionamento del PR.



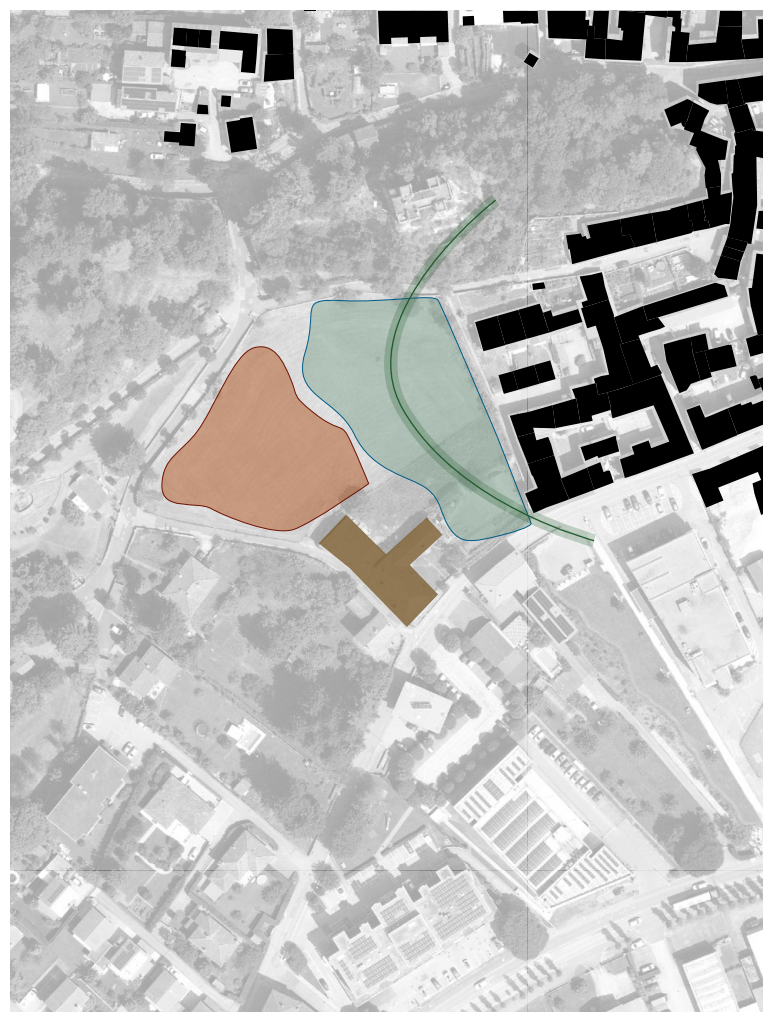
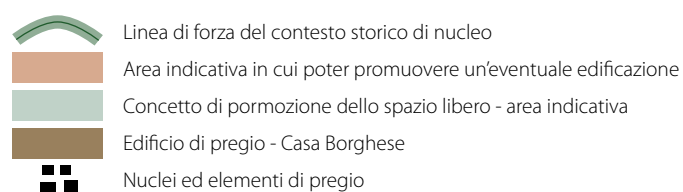
Concetti e ipotesi di sviluppo - scala 1:2'500

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 DELLO SPAZIO PUBBLICO

INTRODUZIONE

Il tema riguarda lo sviluppo degli spazi pubblici nel territorio comunale, sia nelle aree già previste dal Piano regolatore (PR) per scopi pubblici, sia in quelle non incluse ma potenzialmente rilevanti a livello territoriale.

I primi piani regolatori del Ticino, risalenti agli anni '80, hanno generato una configurazione territoriale carente di spazi pubblici, un problema ormai ben noto e percepito dalla popolazione. In questo contesto, lo sviluppo centripeto promuove il concetto di urbanità, in cui gli spazi pubblici diventano un supporto fondamentale per il territorio costruito e per le future edificazioni.

Questi spazi, oltre a rispondere a bisogni funzionali, devono essere progettati per migliorare la vivibilità dei quartieri residenziali e lavorativi, creando una rete capillare che arricchisca il tessuto urbano.

L'urbanistica oggi deve anche concentrarsi sulla promozione degli spazi pubblici, affinché anche le aree più antropizzate siano vivibili e attrattive. Un'urbanistica che si lega al paesaggio e che, nel tempo, possa permettere lo sviluppo di aree pubbliche e/o di valenza pubblica come strumento di valorizzazione del patrimonio costruito locale e dell'intero territorio.

In tal senso si può dire che lo sviluppo degli spazi pubblici aumenta l'attrattiva del territorio, trasformandolo in un'alternativa valida per affrontare le sfide infrastrutturali e sociali con cui siamo oggi confrontati. Promuovere la qualità a supporto della densità è un tema attuale e valido soprattutto in contesti urbani come quello di Stabio, che sviluppando urbanità (città) possono valorizzare il proprio tessuto in termini di paesaggio costruito.

Anche se il tema è di carattere generale ed è sempre implementabile in ogni situazione insediativa, a prescindere dal contesto e dalla dimensione, nel territorio di Stabio vi sono alcuni luoghi in cui si concentrano spazi ed attività di rilievo per l'intero Comune, o potenzialmente tali, rispetto ad altri in cui ciò non avviene.

Si tratta di spazi pubblici, o dalla valenza pubblica, in cui la popolazione può riconoscersi ed in cui in qualche modo si gioca in modo particolare la vitalità e la qualità di un Comune.

Il presente PAC definisce questi spazi/attività come "spazi pubblici" (elementi centralità), da valorizzare.

Per Stabio sono stati individuati diversi comparti che possono essere oggetto in modo particolare di una riqualifica e/o di una valorizzazione dello spazio pubblico (inteso come piazze, parchi, o luoghi urbani di ritrovo), quali ad esempio:

1. la Piazza Maggiore - nel nucleo di Stabio, quale Piazza principale del Comune;
2. la Piazza Stazione, quale porta di accesso di mobilità lenta;
3. la Piazza Solza, oggetto di riqualifica;
4. il nuovo posteggio pubblico San Pietro;
5. il nuovo frutteto comunale;
6. il parco del Municipio, oggetto di riqualifica;
7. il nuovo parco urbano;
8. il nuovo biotopo con pista finlandese.

Le proposte di valorizzazione di questi comparti sono in parte previste e in parte già realizzate; sono approfondite alle pagine seguenti.

La rete degli spazi di valenza pubblica potrà essere inoltre implementata, ove possibile, all'interno di fondi privati, in occasione di procedure pianificatorie e interventi edilizi.

EXCURSUS: DECORO URBANO

Il termine decoro, dal latino *decorum* significa "ciò che sta bene, è ben fatto, conviene". Per Vitruvio il "*decor*" è l'aspetto dell'opera libera da difetti, composta di elementi il cui valore è da tutti riconosciuto. Analogamente, il decoro urbano definisce la bellezza e la dignità dello spazio urbano, soprattutto nelle sue parti di uso collettivo. In senso lato, il decoro urbano esprime un concetto estetico e morale che concerne la qualità sociale della città, in quanto corrisponde alla responsabilità civile del cittadino nei confronti della collettività. Nella pratica urbanistica lo sviluppo del decoro urbano è una competenza dell'amministrazione comunale che provvede alla progettazione, alla realizzazione e alla manutenzione a volte anche grazie alla cooperazione e alla sinergia con i proprietari privati.

Il decoro urbano è segno di civiltà e necessita di una visione generale all'interno della quale inserire elementi di arredo, naturali e minerali, che siano coerenti con il disegno dello spazio pubblico di cui sono componenti essenziali. Il decoro urbano non è solo legato all'estetica, ma serve anche come strumento per progettare la sicurezza degli spazi pubblici e per migliorare la qualità spaziale tra carreggiata stradale e edificio.

Il valore del decoro dev'essere visivo e funzionale. La qualità dello spazio pubblico o percepito come pubblico e dello spazio privato dalla valenza pubblica passa attraverso la coerenza di disegno. In questo contesto, le regole da fissare a PR dovranno definire un linguaggio comune tra i diversi ambienti, tra il pubblico e il privato, un concetto d'arredo unitario.

Il decoro urbano si deve occupare anche del limite, inteso come linea fisica tra le diverse proprietà, dei limiti che sulla carta hanno forme e valenze legate a logiche di diritto, ma che nella realtà costruita determinano il paesaggio. Disegnare e pensare questi limiti (opere di cinta, ecc.) diviene un lavoro che può contribuire al decoro urbano di qualità.

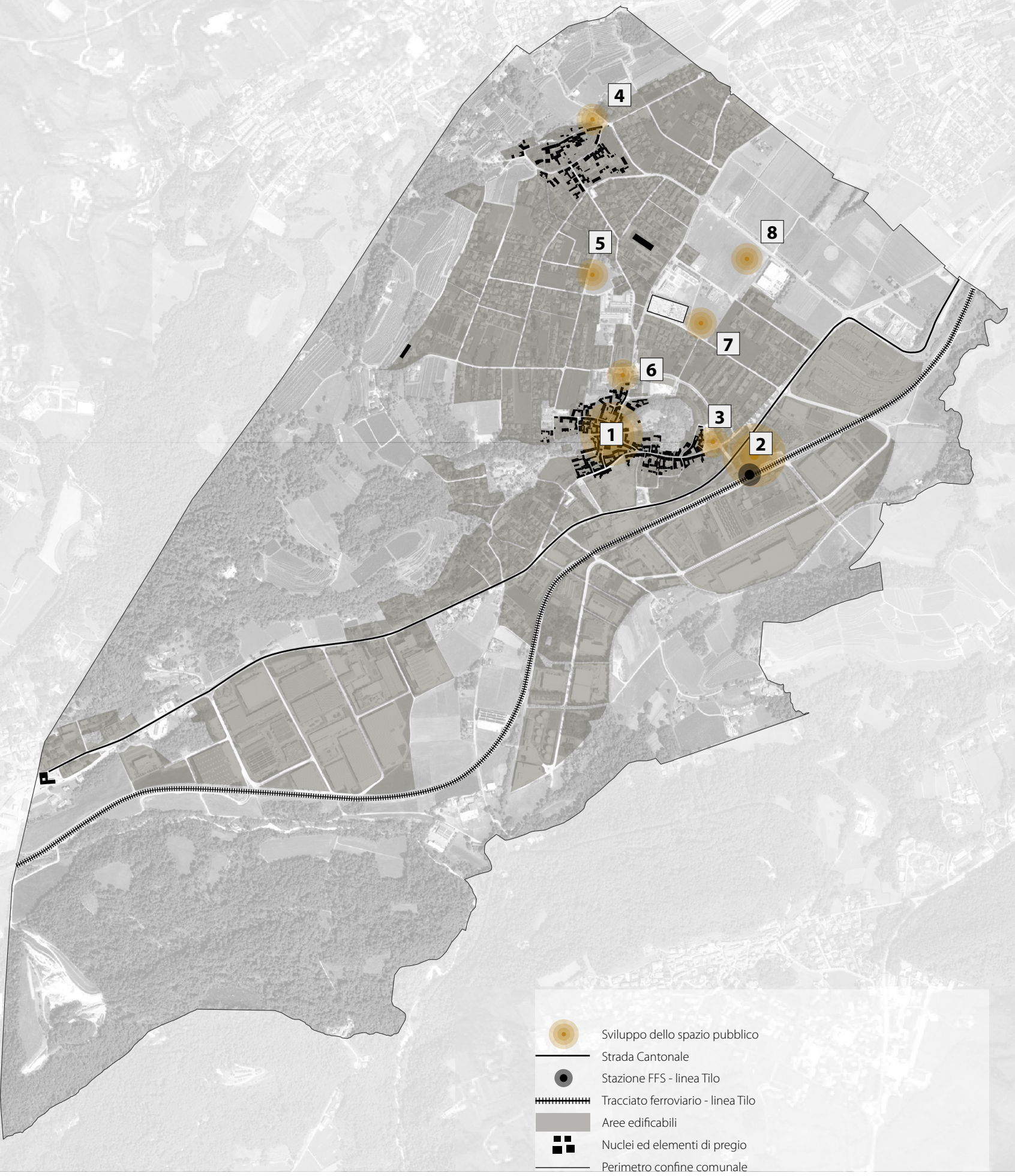
La struttura edificata più "urbana" è lo spazio dell'uomo: disegno, dimensione, proporzione e coerenza tra elementi, tra colori, tra materiali, determinano le relazioni tra pieni e vuoti, tra estetica collettiva ed estetica privata.








Il decoro urbano è un segno che caratterizza il luogo e ne avvalorata la qualità estetica e funzionale nonché di riflesso quella economica.

Promuovere il decoro urbano non sempre necessita di progetti di riqualifica estremamente complessi, a volte è sufficiente avere una visione d'insieme generale e intervenire con azioni puntuali che poi nel tempo possono essere implementate. In questo caso il piano regolatore può ad esempio prevedere delle alberature, può suggerire delle zone d'incontro, può arrivare a definire modelli e colori (ad esempio in caso di piani particolareggiati).

L'arredo urbano concorre a definire il decoro generale di un luogo, esso comprende diversi elementi, sia tecnici che ludici, sia minerali che naturali, quali: alberature, illuminazione a terra, candelabri, sedute, fontane, cestini porta rifiuti, cartelloni pubblicitari, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale, paletti e/o elementi dissuasori, ecc.

L'arredo urbano deve tendere ad inserirsi in modo armonioso ed equilibrato all'interno dello spazio pubblico, in maniera tale da caratterizzare un luogo, diventando uno sfondo discreto e importante per qualificare il contesto sociale e delle attività dell'uomo. Ad esempio, potrà caratterizzare e definire i nuclei storici, valorizzandoli e mettendoli in relazione tra loro.



-  Sviluppo dello spazio pubblico
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

Aree particolari - scala 1: 15000



LA PIAZZA MAGGIORE DI STABIO

La Piazza del nucleo di Stabio riveste una funzione storica, urbana e culturale centrale. Essa è il "salotto" del Comune, testimonianza dell'identità collettiva, non solo per la sua posizione ma anche perché segna la trama originaria del nucleo storico e funge da luogo di incontro e rappresentanza della comunità.

Nel 2019 è stato promosso un concorso di architettura volto a selezionare il progetto maggiormente coerente e condiviso con la realtà locale. Il concorso ha individuato il progetto vincitore, denominato "Epicentro" che definisce un disegno unitario in grado di raccogliere le differenti parti del nucleo, porre in evidenza gli elementi storici e riqualificare lo spazio pubblico.

Al momento la realizzazione del progetto ha subito dei rallentamenti a causa di ricorsi in procedura edilizia. Tuttavia, si ribadisce l'importanza di procedere con la realizzazione effettiva di quanto previsto dal progetto vincitore e dagli strumenti urbanistici collegati. Si tratta infatti di un intervento dal forte valore strategico che mira a rafforzare l'identità spaziale, a valorizzare il tessuto urbano, a generare una nuova coesione fra gli abitanti e ad attribuire alla piazza una presenza fisica e materica che, pur essendo già storicamente rilevante, non è ancora pienamente realizzata.

Per questo motivo, nel breve-medio periodo si promuove quest'area come una priorità per lo sviluppo del Comune: la Piazza deve essere vista come asset centrale della città.

Il presente PAC prevede pertanto che tale tema sia portato avanti in quanto di interesse collettivo – e dunque pubblico – per poter disporre finalmente di una piazza vera e propria, dotata di qualità materiche e spaziali elevate; una piazza capace di generare un valore urbano nuovo non solo per il nucleo storico, ma per l'intera comunità e per tutti i suoi abitanti.

Si tiene infine a sottolineare che la progettazione di uno spazio pubblico di questa portata dovrà essere realizzato anche attraverso l'introduzione di alberature e l'implementazione, ove possibile, di elementi di mitigazione ambientale (lotta contro le isole di calore) atte a favorire l'uso della Piazza e la permanenza delle persone.



Realizzazione della piazza del nucleo di Stabio - scala 1:2'000

LA PIAZZA DELLA STAZIONE

Il comparto in oggetto, individuato nelle strategie comunali come ambito strategico di trasformazione urbana, rappresenta oggi un vuoto centrale nel sistema territoriale di Stabio. Si colloca in posizione di rilievo, quale porta di accesso al paese e punto di connessione privilegiato tra la mobilità lenta e la rete ferroviaria FFS – linea TILO.

Per l'ubicazione e per le potenzialità che offre dal punto di vista urbanistico, quest'area possiede tutte le condizioni per accogliere non solo un nuovo sviluppo insediativo, ma anche una Piazza della Stazione: uno spazio pubblico di qualità, capace di qualificare l'ingresso al paese e di instaurare un dialogo visivo e percettivo con il nucleo storico e il suo promontorio.

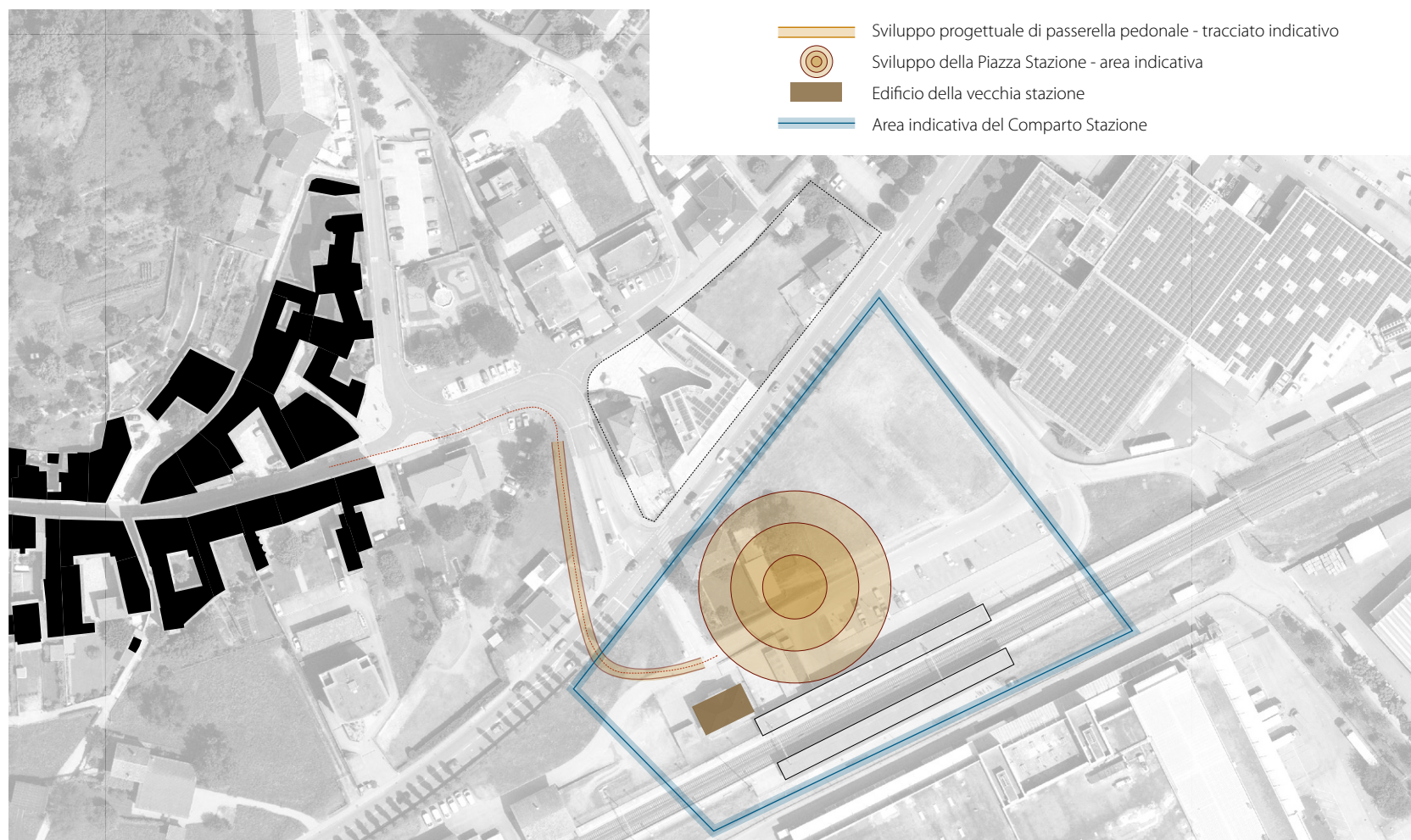
Tale piazza non si pone in alternativa alla Piazza Maggiore del nucleo storico, ma come porta urbana di rappresentanza, un luogo di arrivo e di transito che restituisce identità e riconoscibilità ad un ambito oggi percepito come marginale. La presenza della linea TILO conferisce inoltre al comparto una valenza sovralocale e regionale, rendendo l'intervento potenzialmente attrattivo anche in termini di interscambio e servizi.





In quest'ottica, lo sviluppo edilizio, la definizione dello spazio pubblico e la gestione dei posteggi dovranno essere affrontati in modo coordinato e unitario, secondo una visione d'insieme che privilegi la qualità architettonica, la funzionalità e la sostenibilità.

Va inoltre ricordato che, a seguito del Masterplan del 2017, il Municipio ha promosso una Variante di piano regolatore (VPR) relativa alla realizzazione di una passerella ciclopedonale che connette il comparto stazione con il nucleo, consentendo di superare in sicurezza la strada Cantonale. Tale infrastruttura, insieme alla futura piazza, rappresenta un elemento chiave per il rafforzamento della rete di mobilità lenta e per la ricucitura urbana tra le diverse parti del territorio. Tutti questi elementi concorrono a delineare una prospettiva di evoluzione coerente e integrata del comparto.

In questa direzione, il PR definisce un perimetro di Piano di quartiere (PQ), quale strumento operativo per promuovere una progettazione dettagliata, coordinata e di qualità. Tale vincolo di PQ è stato di recente oggetto di una variante di PR, già conclusa, volta a ridurre tale perimetro alla sola area della stazione (proprietà FFS). In questo modo, il Municipio ha voluto rendere il PQ indipendente dai sedimi limitrofi, differenti per funzione e/o per proprietà, e sbloccare una situazione che non ha sinora consentito lo sviluppo adeguato di queste aree.

Le aree in questione, potranno così essere valorizzate e rese operative nel momento in cui anche le stesse Ferrovie esprimeranno un interesse attivo alla loro trasformazione. Sarà pertanto necessario instaurare un coordinamento stretto tra Comune e FFS, al fine di sviluppare una progettazione coerente, sostenibile e contemporanea, capace di rispondere ai principi di densificazione di qualità e di sviluppo centripeto attorno ai nodi intermodali e alle reti di mobilità lenta.



-  Sviluppo progettuale di passerella pedonale - tracciato indicativo
-  Sviluppo della Piazza Stazione - area indicativa
-  Edificio della vecchia stazione
-  Area indicativa del Comparto Stazione

Promozione della piazza stazione - scala 1:2'000



RIQUALIFICA DI PIAZZA SOLZA

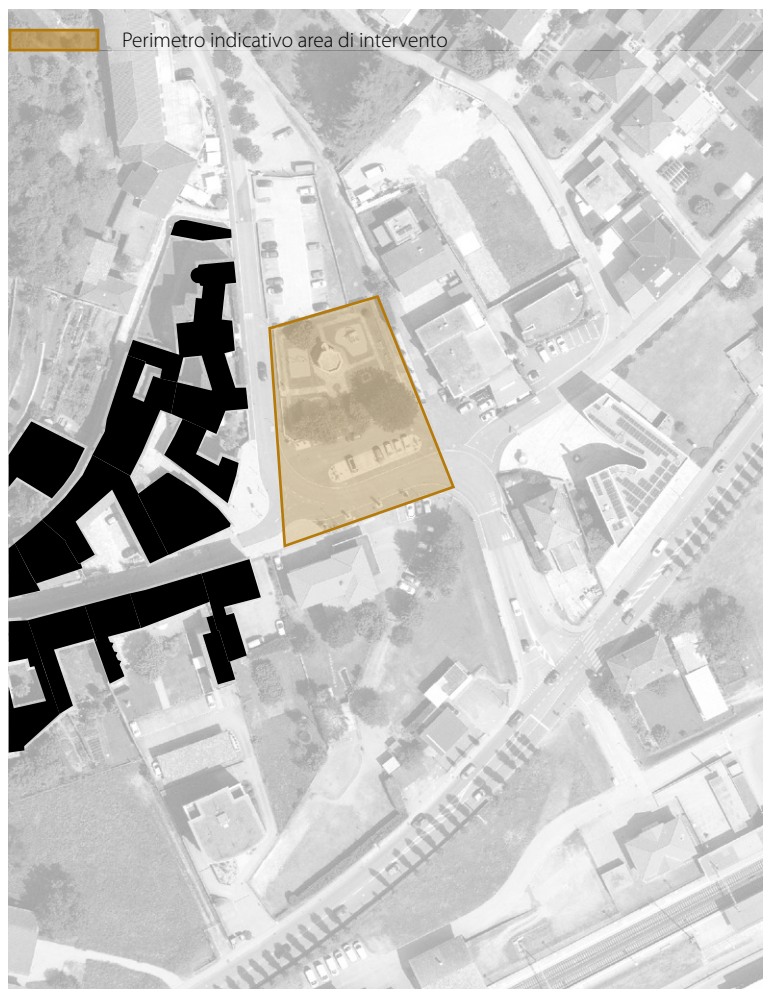
Di recente il Municipio ha realizzato un intervento di riqualifica di Piazza Solza, finalizzato a ridefinire questo spazio come ambito di prossimità, maggiormente fruibile e integrato nel tessuto urbano circostante.

Il progetto ha previsto l'inserimento di un'area gioco destinata agli abitanti e in particolare ai bambini, concepita secondo criteri di sicurezza, accessibilità e integrazione paesaggistica. Le attrezzature ludiche sono state collocate all'interno dello spazio verde.

Parallelamente, è stata operata una riorganizzazione degli stalli per le auto, con una ridefinizione più ordinata e funzionale degli spazi, volta a migliorare la leggibilità complessiva della piazza e a ottimizzare la convivenza tra mobilità veicolare e fruizione pedonale.

Un ulteriore elemento qualificante è rappresentato dalla promozione di nuove alberature lungo Via Boff, che contribuiscono a incrementare l'ombreggiamento e strutturare visivamente l'asse stradale, rafforzando la continuità del verde urbano.

Nel complesso, l'intervento si configura come un'azione puntuale di rigenerazione urbana, che dimostra come anche interventi mirati e di scala contenuta possano incidere positivamente sulla qualità dello spazio pubblico, contribuendo a costruire un paesaggio urbano più vivibile, attrattivo e attento alle esigenze degli abitanti.



Riqualifica di Piazza Solza - scala 1:2'000

NUOVO POSTEGGIO SAN PIETRO

Di recente il Municipio ha promosso un progetto per la realizzazione del posteggio pubblico San Pietro, ubicato a nord-est del nucleo, con l'obiettivo di trasformare un'area privata prettamente funzionale in uno spazio integrato dal profilo paesaggistico e ambientale. L'intervento prevede:

- la ridefinizione dei flussi veicolari, con accesso da Via Peritt e uscita su Via Viriana, al fine di ottimizzare la sicurezza e la fluidità della circolazione interna.
- gli stalli realizzati in grigliato erboso drenante, soluzione che consente di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche e mitigare l'effetto isola di calore.
- l'inserimento di nuove alberature che svolgono una funzione di ombreggiamento e miglioramento microclimatico, assorbimento di inquinanti e strutturazione spaziale dell'area di sosta.
- l'integrazione di una colonnina per la ricarica di veicoli elettrici, in linea con le strategie di transizione energetica e mobilità sostenibile;
- la definizione della zona destinata ai cassonetti per i rifiuti solidi urbani (RSU), integrata nel disegno complessivo.

Si tratta di un progetto coerente con le disposizioni del regolamento comunale per la realizzazione dei posteggi pubblici e che dimostra come anche spazi prettamente funzionali possano essere ripensati come elementi qualificanti del paesaggio urbano, contribuendo a una maggiore qualità ambientale e territoriale.



Nuovo posteggio San Pietro - scala 1:2'000

NUOVO FRUTTETO COMUNALE

Recentemente il Municipio ha realizzato un frutteto comunale nell'area situata a nord delle scuole primarie ed elementari, su terreno di proprietà pubblica lungo Via Arca. Si tratta di un intervento concepito come nuovo spazio pubblico di prossimità, caratterizzato da una forte impronta naturalistica e da un'elevata valenza ecologico-paesaggistica.

L'intervento è consistito nell'impianto di un frutteto con varietà arboree autoctone e tradizionali che si configura come un dispositivo agro-ecologico che reinterpreta il paesaggio rurale tradizionale, introducendo elementi di stagionalità, variabilità cromatica e valore percettivo. La presenza di alberature da frutto contribuisce inoltre alla definizione di uno spazio ombreggiato, fruibile e riconoscibile, in grado di rafforzare il contesto.

L'intervento assume anche una funzione sociale e didattica, offrendo opportunità di fruizione collettiva e educazione ambientale.

Interventi di questo tipo, laddove compatibili con il contesto, risultano particolarmente strategici e meritevoli di promozione, in quanto coniugano qualità paesaggistica, valore ecologico e coesione sociale.

Essi rappresentano infatti spazi di prossimità che contribuiscono a qualificare il tessuto insediativo, rafforzando l'identità locale e migliorando la vivibilità complessiva del quartiere per gli abitanti.



Nuovo Frutteto Comunale - scala 1:2'000

RIQUALIFICA PARCO DEL MUNICIPIO

Di recente il Municipio ha realizzato un intervento di riqualifica e valorizzazione del comparto civico, con particolare attenzione agli spazi aperti antistanti la Casa comunale e al parco. L'intervento si configura come riordino e qualificazione dello spazio pubblico, volto a rafforzarne il ruolo rappresentativo, migliorandone al contempo l'accessibilità e la qualità ambientale. L'intervento si articola attraverso una serie di azioni integrate secondo una coerenza spaziale e compositiva che prevede:

- la ridefinizione dell'ingresso alla Casa comunale mediante la realizzazione di un sistema verde strutturato che contribuisce a gerarchizzare gli spazi e guidare i flussi;
- la riqualifica del laghetto esistente che diviene fulcro ecologico;
- la realizzazione di uno spazio aperto polifunzionale per eventi, costituito da un sistema di sedute a semicerchio affacciate su una pedana attrezzata.
- il potenziamento del sistema vegetazionale, attraverso nuove piantumazioni arboree e arbustive.
- la creazione di un'area di incontro in prossimità del centro diurno "Casa del Sole", concepita come spazio relazionale accessibile e accogliente, in grado di favorire l'interazione e l'inclusione sociale.

Nel suo complesso, l'intervento si inserisce nella più ampia strategia comunale di valorizzazione puntuale e diffusa dello spazio pubblico, atto a definire un sistema paesaggistico urbano più qualificato, resiliente e orientato al benessere degli abitanti.



Riqualifica parco del Municipio - scala 1:2'000

NUOVO PARCO URBANO

Il Municipio, a partire dal 2023, ha avviato un percorso strutturato volto alla valorizzazione del mappale 684, collocato in posizione strategica a sud della Scuola dell'infanzia. Tale iniziativa si inserisce in una visione integrata di riqualificazione e potenziamento dell'intero comparto scolastico e sportivo, già interessato da interventi in corso e in fase di attuazione.

In questo quadro pianificatorio, il mappale 684 assume un ruolo chiave quale ambito di transizione paesaggistica tra le attrezzature pubbliche esistenti e il tessuto residenziale circostante. La sua valorizzazione è intesa come parte di una strategia più ampia di una rete di spazi pubblici coerente, accessibile e qualitativamente riconoscibile.

In particolare, il Comune intende promuovere la realizzazione di un nuovo parco urbano lungo Via Cava, concepito come dispositivo paesaggistico e infrastruttura verde capace di assolvere a molteplici funzioni. Il parco si configura infatti come porta di accesso al comparto pubblico per chi proviene da sud, svolgendo una funzione di soglia tra il sistema insediativo residenziale e il polo scolastico-sportivo.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento contribuisce a rafforzare la permeabilità e la leggibilità degli spazi, migliorando le connessioni pedonali e ciclabili e favorendo una mobilità dolce e sicura, in particolare per l'utenza scolastica. Sul piano paesaggistico, il nuovo parco si propone come elemento di continuità ecologica e visiva, capace di integrare componenti vegetazionali, spazi di sosta e aree ludico-ricreative, in coerenza con i caratteri identitari del contesto.

La creazione del parco urbano su Via Cava rappresenta un elemento di grande qualità in grado di valorizzare ulteriormente il comparto, e consolidarne il ruolo di centralità all'interno del territorio comunale.

NUOVO BIOTOPO E PISTA FINLANDESE

Sempre nell'ottica di valorizzazione e qualificazione del comparto scolastico e sportivo, il Municipio ha avviato una progettazione finalizzata alla realizzazione di un biotopo e di una nuova pista finlandese, collocati a nord-est del comparto.

L'intervento si configura come un'infrastruttura verde multifunzionale, in grado di integrare esigenze ricreative, didattiche ed ecologiche all'interno di un disegno unitario di paesaggio.

La pista finlandese, inserita in un tracciato sinuoso, favorisce la fruizione sportiva a basso impatto e rafforza il sistema di mobilità lenta all'interno del comparto.

Il biotopo rappresenta un dispositivo ecologico strategico, volto alla creazione e al potenziamento di habitat diversificati (zone umide, prati estensivi, fasce arbustive e arboree autoctone), con l'obiettivo di incrementare la biodiversità in ambito urbano e rafforzare la resilienza ecosistemica del sito. Esso svolge inoltre una funzione didattico-ambientale, offrendo anche l'opportunità di educazione naturalistica per le vicine scuole e gli abitanti.

Dal punto di vista paesaggistico, l'inserimento coordinato di questi elementi contribuisce a strutturare un margine verde qualificato, capace di mediare tra le attrezzature sportive e il contesto circostante, migliorando la qualità percettiva e ambientale dell'intero comparto.

L'intervento si configura come ampliamento dell'offerta di svago, e come azione di rigenerazione ecologica, orientata alla costruzione di un paesaggio urbano più sostenibile.



Nuovo Parco Urbano - Biotopo e pista finlandese - scala 1: 2'000



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.

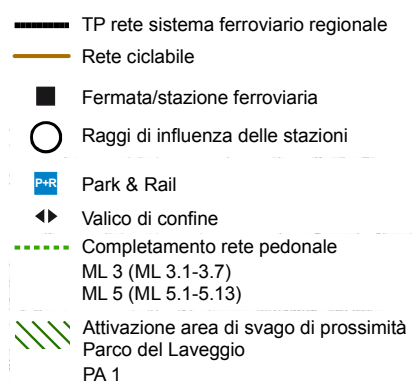
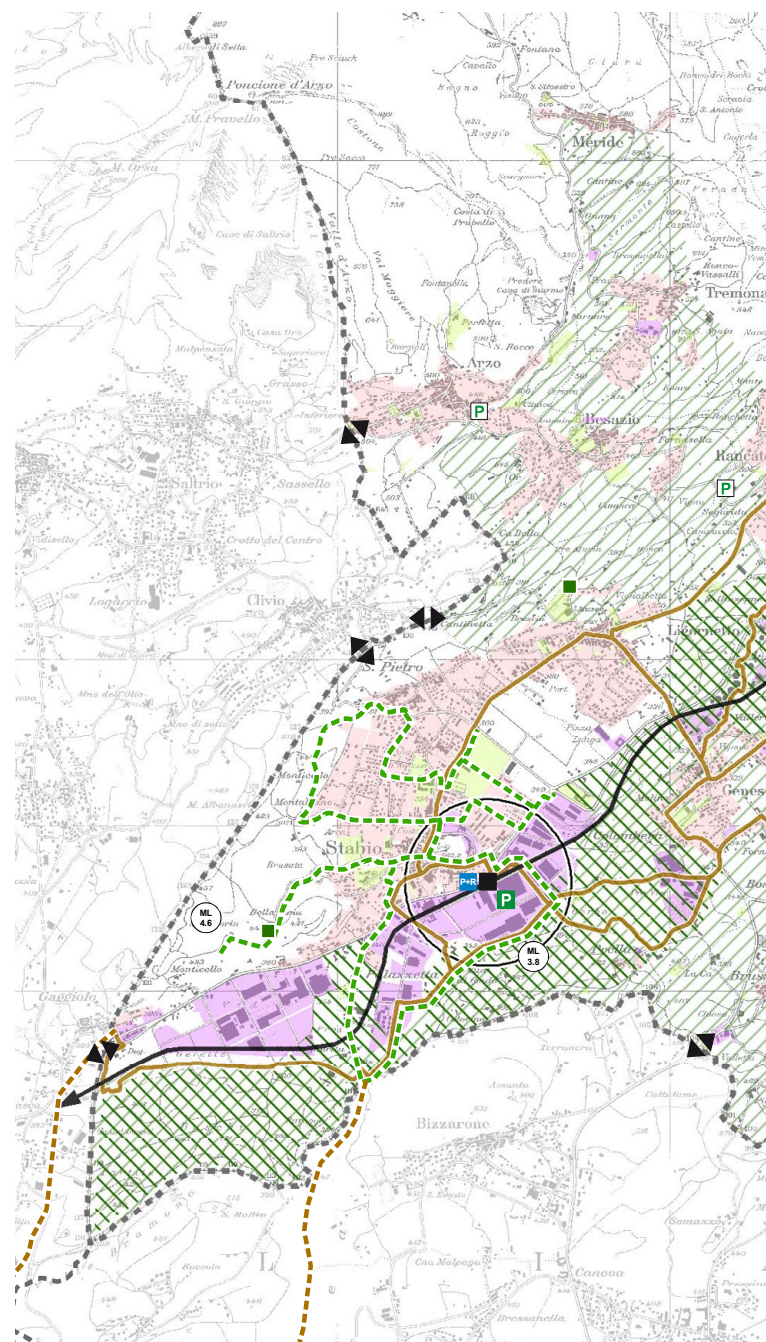
Infine, il PAM propone misure mirate per la valorizzazione ed il potenziamento delle reti della mobilità lenta (pedonali e ciclabili).

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



PROMOZIONE DELLA ML SULLA CANTONALE

All'interno della visione strategica del Comune di Stabio, risulta fondamentale porre particolare attenzione alla qualità urbana da promuovere lungo gli assi stradali primari. Tali infrastrutture rappresentano infatti importanti vie di comunicazione a scala comunale e sovracomunale, sulle quali si affacciano numerose attività commerciali, produttive e di servizio. Allo stesso tempo, esse costituiscono elementi fortemente sollecitati dal traffico di transito, in particolare durante le ore di punta legate ai flussi di ingresso e rientro del frontalierato lavorativo.

È opportuno premettere un principio generale: un'azione efficace e strutturale sul traffico di transito può avvenire solo attraverso un rafforzamento del trasporto pubblico e una politica di incentivo allo spostamento delle persone mediante il TP, accompagnata dalla promozione di dinamiche abitative attrattive e di qualità, capaci di rendere il territorio comunale attrattivo nel contesto regionale.

Tuttavia, alla luce della situazione attuale e considerata la presenza di spazi, si ritiene opportuno promuovere un concetto di valorizzazione degli assi di Via Cantonale e Via Gaggiolo, orientato a favorire la mobilità lenta e a migliorare complessivamente la qualità dello spazio stradale. In generale, tale concetto si fonda su alcuni elementi principali, tra cui:

- la realizzazione e il rafforzamento di infrastrutture ciclabili continue, sicure e gerarchizzate, progettate per garantire protezione, riconoscibilità e continuità lungo l'intero asse;
- l'inserimento di alberature e sistemi di verde lineare, concepiti come infrastruttura ecologica con funzioni di mitigazione ambientale, regolazione microclimatica, ombreggiamento e qualificazione percettiva dello spazio stradale;
- il miglioramento delle connessioni con la rete esistente di mobilità lenta, al fine di costruire un sistema continuo e integrato a scala comunale;
- la riqualificazione dello spazio pedonale, attraverso l'ampliamento e la messa in sicurezza dei marciapiedi, l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'introduzione di superfici accessibili e inclusive;
- la moderazione del traffico mediante soluzioni progettuali che inducano una riduzione della velocità veicolare e migliorino la convivenza tra le diverse modalità di spostamento;
- l'integrazione di sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche quali superfici permeabili, trincee drenanti e aiuole filtranti, per ridurre il carico sulla rete fognaria e favorire l'infiltrazione naturale;
- la valorizzazione degli attraversamenti pedonali, attraverso soluzioni evidenziate e protette che ne migliorino visibilità e sicurezza, soprattutto in prossimità di poli sensibili;
- l'adozione di soluzioni illuminotecniche efficienti e coerenti con il contesto, in grado di garantire sicurezza, ridurre l'inquinamento luminoso e valorizzare l'asse anche nelle ore serali.

La qualità urbana così introdotta, a supporto della funzione viaria, è concepita come un fattore in grado di generare maggiore attrattività sia per le aziende e le attività affacciate lungo la strada, sia per l'insieme degli utenti. In particolare, essa contribuisce a una percezione più elevata dello spazio pubblico, al rafforzamento della rete di mobilità lenta e alla facilitazione dell'intermodalità tra trasporto pubblico, bicicletta e spostamenti pedonali, favorendo sistemi di mobilità più sostenibili e integrati.

IL PROGETTO STRADALE CANTONALE

Il progetto della strada cantonale (progetto definitivo 2022) prevede la riorganizzazione della sezione stradale attraverso l'inserimento di corsie di marcia veicolare, infrastrutture ciclabili dedicate e una corsia preferenziale per il trasporto pubblico. Dal punto di vista funzionale, l'intervento si orienta verso un uso più efficiente e gerarchizzato dello spazio stradale, promuovendo forme di mobilità sostenibile e rafforzando il ruolo del trasporto collettivo.







Tuttavia, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il progetto evidenzia una limitata integrazione di elementi di qualità capaci di qualificare questo asse come spazio pubblico strutturante e non esclusivamente come infrastruttura di transito.

In quest'ottica, il Municipio auspica un'evoluzione progettuale che integri, accanto agli aspetti funzionali, anche una maggiore attenzione alla qualità urbana complessiva. In particolare, si ritiene opportuno intervenire attraverso le seguenti principali azioni:

- il potenziamento e la razionalizzazione della segnaletica, al fine di migliorare la leggibilità dello spazio e la sicurezza per tutte le categorie di utenti;
- la realizzazione e il consolidamento di una rete ciclabile continua, sicura e coerentemente connessa con il sistema esistente;
- l'inserimento di alberature stradali e di elementi di verde lineare, concepiti come infrastruttura ecologica, con funzione di mitigazione ambientale, regolazione microclimatica e qualificazione percettiva dell'asse;
- il rafforzamento delle connessioni con i percorsi di mobilità lenta presenti sul territorio comunale, al fine di garantire continuità, accessibilità e integrazione tra i diversi sistemi di spostamento.

L'obiettivo è quello di trasformare l'asse della strada Cantonale da semplice corridoio infrastrutturale a spazio urbano complesso, capace di coniugare efficienza trasportistica, qualità paesaggistica e vivibilità, contribuendo così alla definizione di un sistema infrastrutturale maggiormente integrato nel territorio, più equilibrato e sostenibile.



-  Concetto di valorizzazione della strada Cantonale
-  Strada Cantonale
-  Stazio FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Perimetro confine comunale
-  Nuclei ed elementi di pregio

Valorizzazione della Cantonale - scala 1: 15'000



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 azzonamento 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 azzonamento 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, fondiari, 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

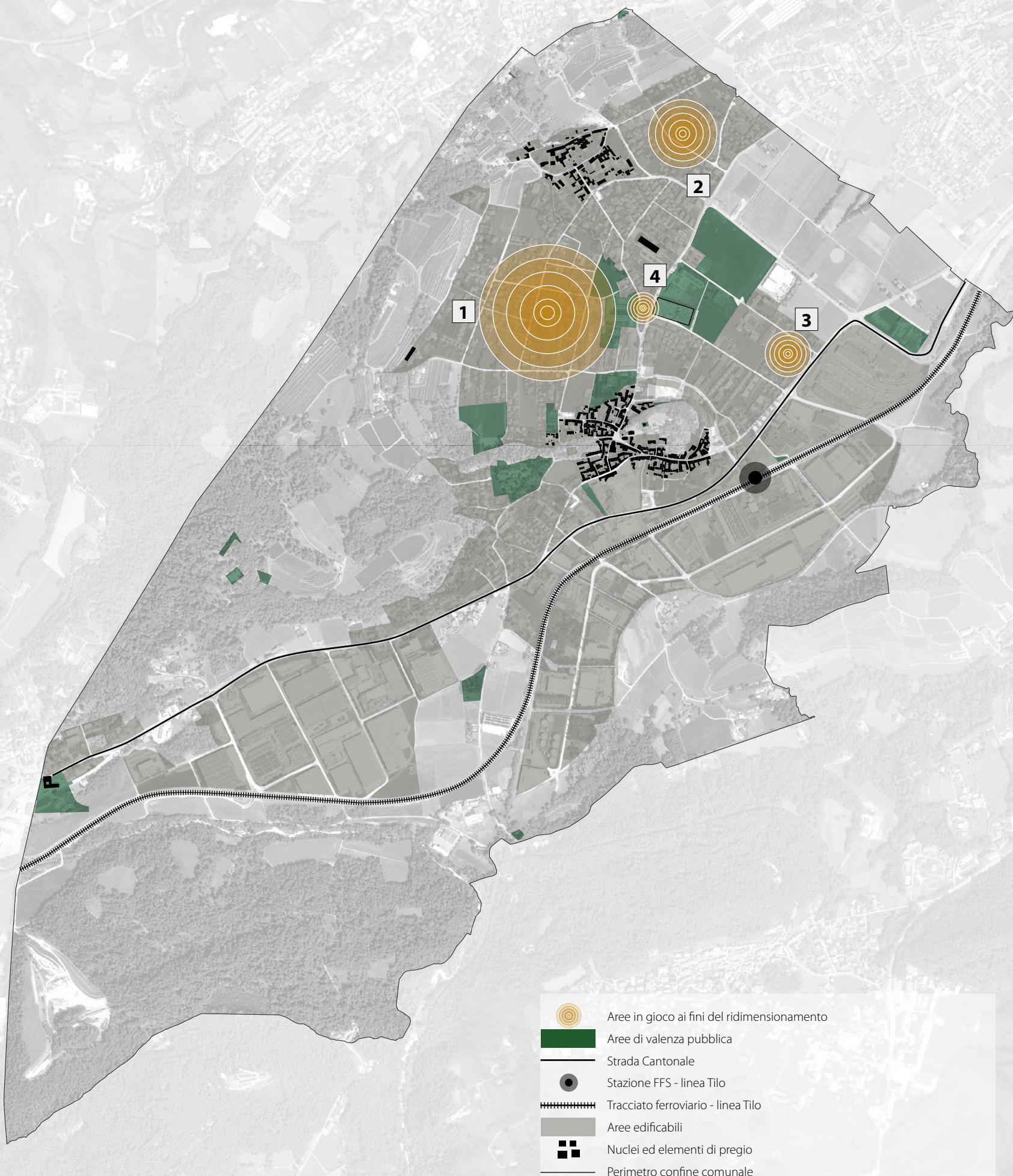
Si tratta dell'area edificata in zona residenziale estensiva (R3 - 0.5), ubicata a nord del nucleo di San Pietro. Quest'area, da un lato, presenta ancora diversi terreni non edificati e, dall'altro, oltre a relazionarsi con il vicino nucleo di San Pietro, si colloca tra le aree naturali di versante poste 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 Ligornetto. 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.



-  Aree in gioco ai fini del ridimensionamento
-  Aree di valenza pubblica
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

SVILUPPO DI AREE

INTRODUZIONE

Oggi nelle città del Ticino, e già da anni nelle città della Svizzera interna, il tema della “densificazione” è sempre più ricorrente. Si tratta di un tema estremamente complesso e delicato che è necessario affrontare quale tema di primaria importanza nella logica urbanistica.

Prima di entrare nel merito del tema riferito alla realtà di Stabio è opportuno fare alcune considerazioni di carattere generale che tengono conto anche delle raccomandazioni promosse dall’Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).

Occorre ricordare che l’aggiornamento della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), le cui modifiche sono entrate in vigore il 1° maggio 2014, all’art. 1 cpv. abis. e cpv. b, impone di promuovere lo sviluppo centripeto e compatto degli insediamenti preservando una qualità abitativa adeguata.

In tal senso, per frenare il processo di “dispersione” degli insediamenti, occorre adottare una serie di misure con un approccio costituito fondamentalmente da un’utilizzazione più efficiente delle superfici edificabili.

Costruire nella sostanza edificata significa interferire in un sistema esistente di utilizzazioni e di rapporti di vicinato ed è auspicabile armonizzare i diversi interessi per ottenere successo. Pertanto, uno sviluppo centripeto e di qualità degli insediamenti deve essere ben armonizzato con le altre attività d’incidenza territoriale, come ad esempio la pianificazione dei trasporti e la promozione dell’attrattiva locale.

E’importante comprendere che in termini di concetto generale il termine “densificare” non significa per forza aumentare gli indici o creare nuove aree edificabili. A volte tale concetto coincide con quello di “trasformare/ concentrare” l’edificazione laddove le necessità e gli sviluppi volumetrici e architettonici potranno determinare la “città”.

Lo sviluppo insediativo deve essere accompagnato dalla qualità urbana e per la qualità urbana. Ciò significa pensare a nuovi spazi urbani, determinati da nuovi contenuti che dovranno rapportarsi alla logica di sviluppo futuro, in maniera che vi sia relazione tra essi e la dinamica di vita del paese. Un caso tipico è rappresentato dalla densificazione di qualità intorno ai poli intermodali, per renderli maggiormente attrattivi e parte integrante del tessuto urbano.

SVILUPPO NELLA REALTÀ DI STABIO

Come detto, densificare tanto per densificare, fine a se stesso, non ha senso (ed è spesso pure controproducente) se non si persegue contemporaneamente la qualità dello spazio pubblico.

In tal senso, le future varianti del Piano regolatore preciseranno le modalità di intervento da applicare nelle aree strategiche, alcune delle quali già individuate nell’ambito del presente PAC e la cui salvaguardia temporanea è sancita da proposte di istituzione di zone di pianificazione o di piani di quartiere.

In altri termini, si tratterà di precisare le regole del gioco di quei comparti territoriali dove le misure di densificazione saranno supportate da spazi urbani che abbiano una qualità intrinseca e pure di interesse collettivo.

Il PAC, in questo senso, ha prestato particolare attenzione ad alcune aree che già oggi:

- presentano una certa densità, ma in cui manca la qualità degli spazi costruiti e degli spazi liberi (privati e pubblici);
- possiedono determinate potenzialità, ma che ciò nonostante non hanno ancora trovato realizzazione.

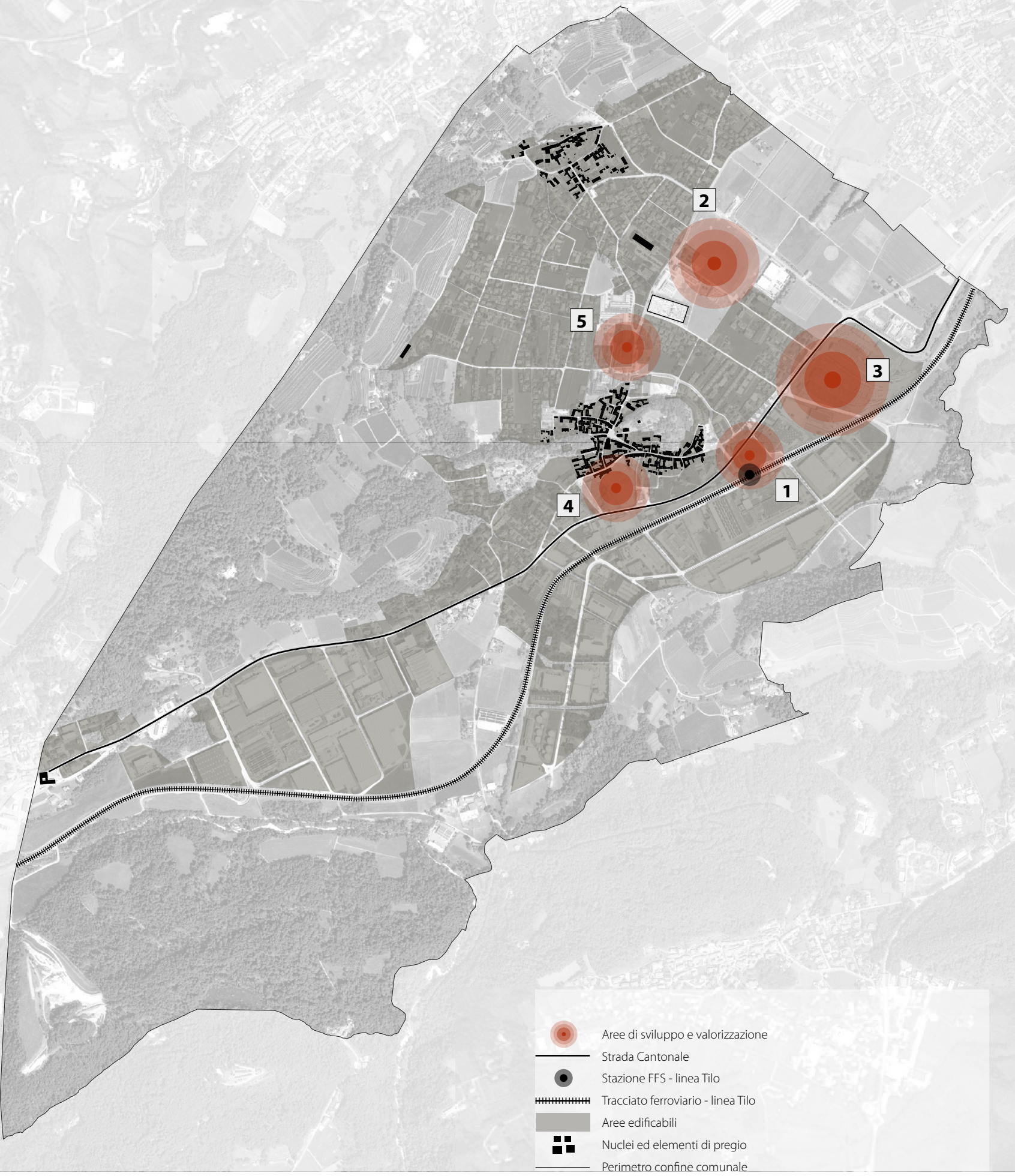
I comparti che possono rientrare in questa logica sono quelli, come già detto, su cui si propone di istituire zone di pianificazione o piani di quartiere, laddove non ancora previsti, ad esempio:








1. comparto Stazione FFS
2. comparto sportivo/scolastico
3. Punto franco
4. Comparto di ricucitura tra nucleo di Stabio e ferrovia
5. PQ ex fabbrica Bally (ed altri PQ).

In linea di principio il tema della densificazione non sarà perseguito solo in determinati comparti, ma più in generale in tutto il territorio edificabile, anche per i fondi assegnati a destinazioni d’uso estensive.

In questi casi la densificazione è da intendere come promozione della buona architettura, con edifici progettati con determinati criteri qualitativi, in modo da garantire un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio e nel tessuto urbano esistente (limitazione superfici stradali, particolare attenzione alla sistemazione del terreno, agli spazi liberi e alle eventuali aree di svago comuni, ecc.), perseguendo un’utilizzazione più efficiente del territorio.

Le norme edilizie di PR integreranno questi principi generali sanciti dalla LST e dalla LPT.



-  Aree di sviluppo e valorizzazione
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

Sviluppo e valorizzazione di aree - scala 1: 15'000



RICUCITURA URBANA

COMPARTO DI RICUCITURA

In campo urbanistico il tema della ricucitura urbana è sempre più attuale, soprattutto nelle nostre realtà che, figlie di logiche di sviluppo passate, in alcuni casi oggi, sono realtà non risolte ed incomplete, determinanti uno stato di fatto "infelice".

A fronte di questa premessa, il termine "ricucire" è inteso come porre degli elementi costruiti, secondo un concetto di pieni e di vuoti, affinché le aree interessate possano assumere un carattere ed un valore di unitarietà sia alla logica più ampia che a quella più piccola.

Nel caso di Stabio, l'area in cui si può parlare di ricucitura urbana è rappresentata dalla zona di ristrutturazione antistante il nucleo e dalla zona artigianale al di là della strada cantonale.

In questo caso la visione progettuale è intenta a determinare quelle premesse affinché i due comparti citati, differenti per carattere e destinazione, possano dialogare.

Riassumendo, la ricucitura può essere attuata lavorando attraverso:

- l'elemento costruito che determina massa
- i vuoti (passaggi, canali di vista, giardini e spazi comuni)
- gli elementi caratterizzanti (porte di ingresso)
- le nuove connessioni (passerella stazione)
- la struttura architettonica e urbana sulla strada cantonale.



Comparto di ricucitura - scala 1: 20'000



PORTE DI INGRESSO INTERNE AL COMPARTO

Si sente spesso parlare di "porte d'ingresso" ed in effetti, il tema in oggetto rappresenta uno dei "Must" dell'urbanistica. L'importanza di questo tema è definito da ciò che rappresenta : con il termine "Porta d'ingresso", si vuole definire una sorta di "Soglia" tra interno ed esterno, tra minerale e naturale, tra nucleo e campagna, tra inizio e fine del paese, tra nord e sud ecc.....

La porta d'ingresso, a seconda del contesto e degli elementi interni ed esterni ad essa, può essere pensata e progettata in diversi modi, ad esempio attraverso l'inserimento di un volume rappresentativo, oppure attraverso il disegno dello spazio orizzontale, oppure attraverso una pavimentazione pregiata, un sistema di verde disegnato, attraverso la rivitalizzazione di un riale, ecc....

Vi sono diversi modi di attuare un intervento affinché questo possa generare una particolarità capace di caratterizzare il tessuto urbano e definire dunque una sorta di punto d'accesso al paese.

La porta d'ingresso non coincide, o meglio, non sempre coincide con il confine comunale o con l'inizio della zona residenziale e di nucleo.

Nel caso di Stabio possiamo definire due aree indicate ad essere le porte d'ingresso del paese; due aree importanti sia rispetto alle funzioni che possono assumere ed al loro potenziale sviluppo, sia per la posizione che hanno rispetto al nucleo e al passaggio veicolare sulla cantonale.

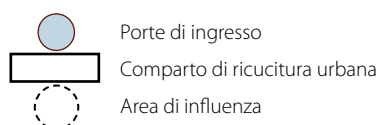
Possiamo dunque definire come porte d'ingresso di Stabio le seguenti aree:

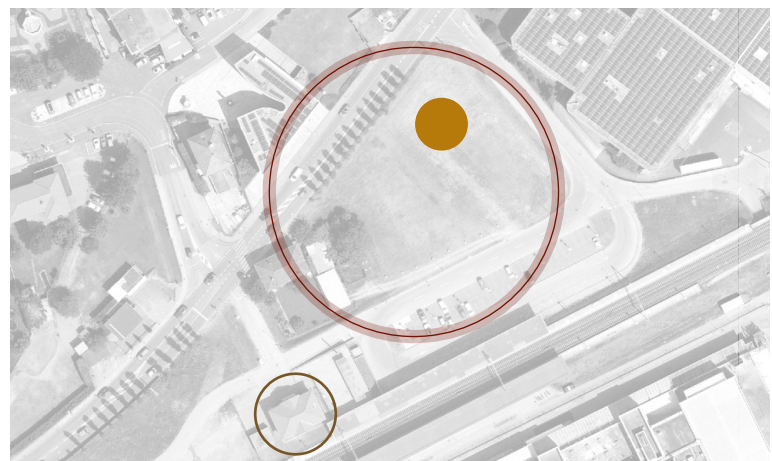
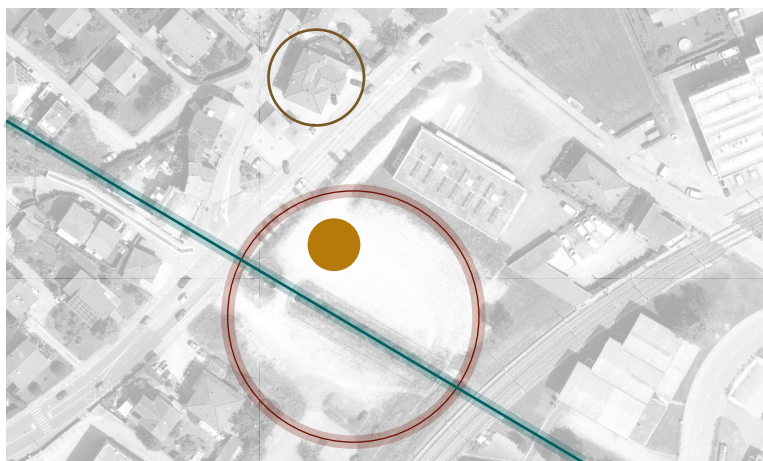
- l'area della stazione, PORTA EST
- l'area in zona Palazzetta, PORTA OVEST

In queste due aree vi sono spazi vuoti che possono essere pensati e progettati con l'intento di definire una nuova densità del costruito accompagnata da una nuova qualità dello spazio pubblico e delle connessioni con il nucleo.

Per queste aree si dovrà ragionare sui seguenti punti:

- edifici in altezza
- posteggi interrati
- spazi pubblici
- nuove connessioni, passerella, ecc
- rivitalizzazione del riale (porta sud)
- contenuti amministrativi, terziari e abitativi, ristorazione, ecc.....





Porte di ingresso - scala 1:5'000



PROPOSTA DI RICUCITURA URBANA

Il grande spazio antistante il nucleo, rappresenta oggi un grande vuoto urbano all'interno del quale vi sono :

- edificazioni che ragionano con una logica ancorata alla strada cantonale;
- edificazioni che nel mezzo dello spazio determinano un'incertezza urbanistica che non si lega né alla strada cantonale né al nucleo e che definisce anche un difficile rapporto architettonico, in termini di linguaggio ed estetica, con gli edifici circostanti;
- aree verdi e giardini di gradevole visione e che ci proiettano verso il nucleo;
- aree sterrate disordinate e dequalificanti il paesaggio urbano.

L'area in oggetto è un grande spazio che, pur appartenendo al comparto a nord della strada cantonale, si rapporta anche con la zona artigianale a sud di essa. In quest'ottica, tale area rappresenta un tassello di fondamentale importanza nella logica di uno sviluppo armonico tra i comparti suddetti, di ricucitura urbana.

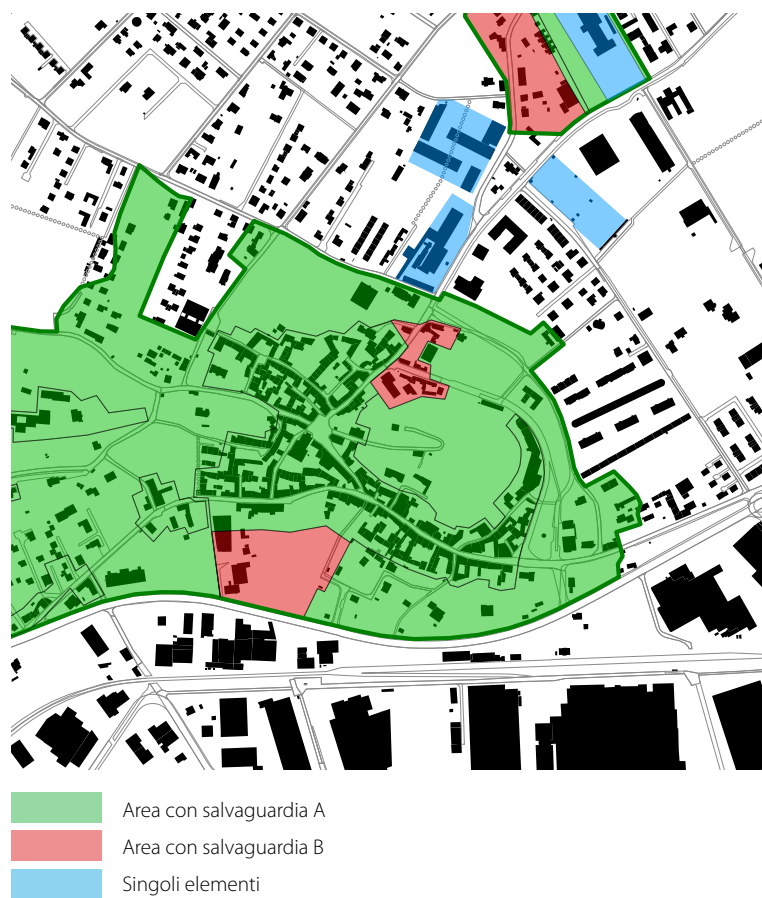
Tale area dovrà dunque dare delle risposte capaci di creare una nuova qualità in termini di nuova edificazione e ricucitura tra comparti considerando alcuni aspetti, tra i quali:

- preservare il nucleo e la percezione di esso, compatibilmente con gli interventi edilizi già in corso;
- edificare in modo ordinato e compatto lungo la strada cantonale;
- disegnare un fronte costruito e coerente intervallato da spazi di vista che ci accompagnano al nucleo.

Limiti edificabili auspicati dall'Isos

Come si vedrà nel dettaglio a proposito dei nuclei storici, l'Isos in generale raccomanda di mantenere gli spazi liberi ai piedi delle due colline.

In particolare, negli spazi di contorno a sud del nucleo di Stabio, posti fra la cantonale e il nucleo stesso, in base all'Isos non si dovrebbero realizzare nuove edificazioni (obiettivo di salvaguardia a); tali spazi costituiscono infatti il primo piano per l'edificazione storica. Fa eccezione la parte ovest di questo spazio, che è già occupata da edifici ed in cui la nuova edificazione è possibile (obiettivo di salvaguardia b); in questo caso, particolare attenzione deve essere posta alla qualità della nuova edificazione.



Area in cui promuovere la ricucitura urbana - sequenza di foto messe insieme tra loro



Area in cui promuovere la ricucitura urbana - scala 1:2'500



Nella visione urbanistica si intravede la possibilità di lavorare attraverso un concetto di pieni e di vuoti atti a preservare le aree nobili esistenti e densificare laddove oggi vi è uno spazio compromesso. Il tema della ricucitura in questo caso si interseca con quello della centralità dettata dal comparto stazione e con quello delle porte d'ingresso. In tal senso, lo schema riportato a lato illustra il sistema di vuoti e di pieni nell'ottica di:

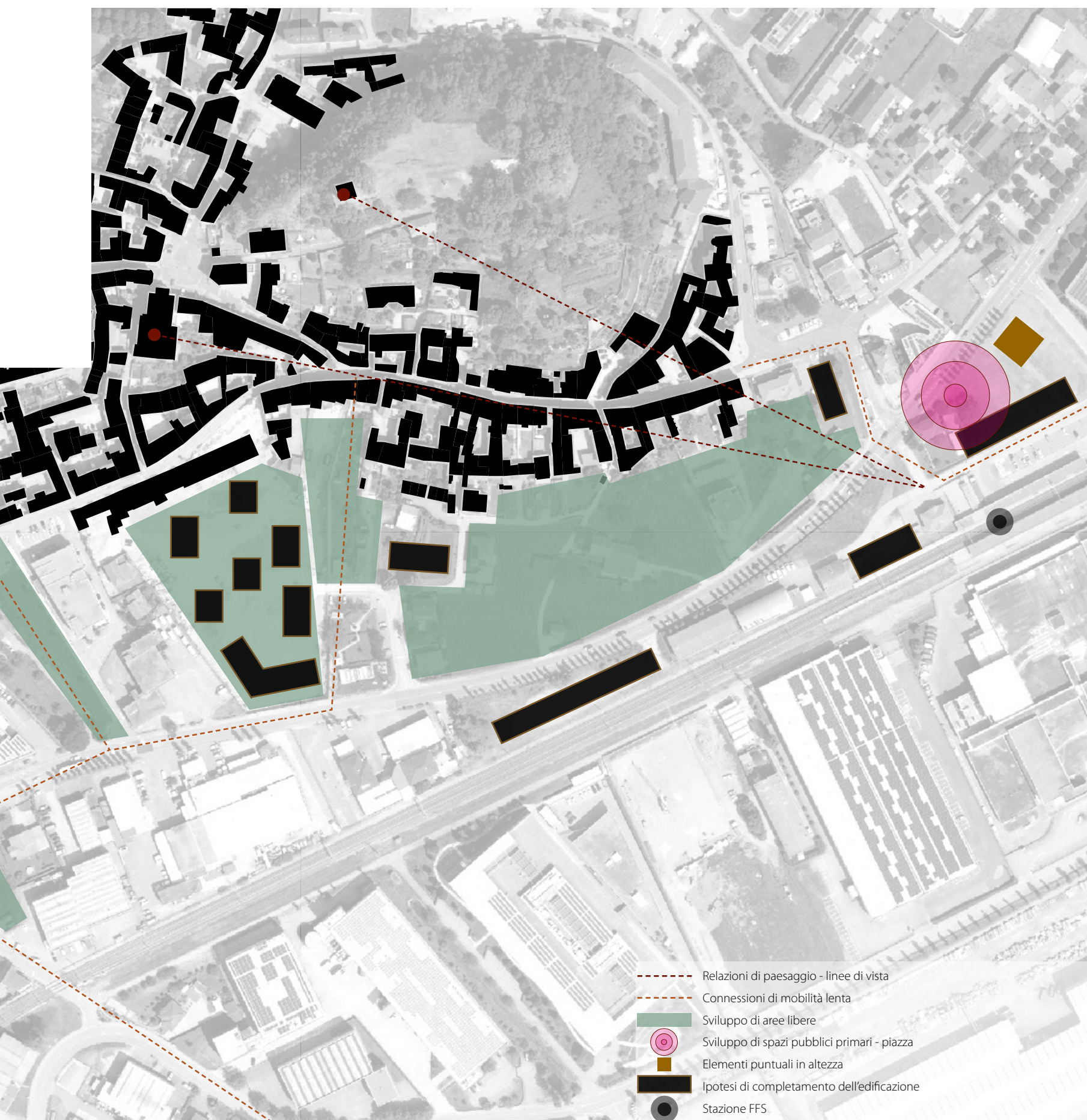
- determinare una qualità degli spazi tra l'edificato e la strada cantonale, quale esempio da attuare anche dall'altra parte della cantonale;
- trattare la nuova edificazione come se avesse due fronti e non uno solo – rapporto con il nucleo;
- definire una libertà di linguaggio architettonico in grado determinare una certa coerenza generale nella complessità del costruito e nella diversità dei volumi e dei loro contenuti.
- definire degli spazi passanti, dei tagli, che intervallati tra loro possano determinare il rapporto tra nucleo e cantonale, tra nucleo e zona artigianale.

Dato che, nella logica di sviluppo urbano di Stabio, l'area in oggetto rappresenta un tassello di importanza fondamentale, si potrà prendere in considerazione ad esempio l'istituzione di una zona di pianificazione (ai sensi dell'art. 57 Lst.), in particolare laddove permangono i terreni liberi o sottosfruttati. all'interno della quale poter lavorare in modo preciso e con una tempistica opportunamente adatta (entro i 5 anni di validità di una ZP). Si potrà così operare in relazione al tessuto urbano esistente, densificando in maniera opportuna laddove necessario, in modo tale da garantire parte del potenziale edilizio attuale, creando spazi interessanti, naturali e minerali per i diversi fruitori. Per meglio risolvere lo sviluppo di questo territorio, sciogliere situazioni complesse e garantire parità di trattamento e di opportunità a tutti gli attori coinvolti, potrà essere interessante anche considerare lo strumento della permuta di terreni, previsto e codificato dalla LST.



Piani di concetto - scala 1:5'000





Ipotesi di sviluppo insediativo - concetto di grande massima - scala 1:2'500



NUOVE CENTRALITÀ

PREMESSA

Nel contesto della pianificazione urbana contemporanea, il concetto di centralità assume un ruolo strategico nella definizione dell'equilibrio territoriale e nella costruzione di un sistema urbano policentrico.

Le centralità non si configurano più unicamente come luoghi di concentrazione di funzioni, ma come nodi di relazione, accessibilità e identità collettiva. Nel territorio comunale, esse rappresentano punti di riferimento capaci di generare dinamiche sociali, economiche e culturali, e di favorire la coesione tra le diverse parti del tessuto urbano. L'obiettivo è quello di individuare e potenziare tali polarità in modo complementare rispetto alla centralità storica principale, valorizzando funzioni emergenti e opportunità di sviluppo diffuse sul territorio.

Il tema in oggetto tratta dunque gli elementi e le aree che possono, nella logica di sviluppo del Comune, determinare diverse forme di centralità, comunque non antagoniste di quelle già esistenti o percepite come tali dagli abitanti.

Tali centralità si configurano come poli funzionali e relazionali, capaci di generare attrattività e servizi a scala locale e intercomunale.

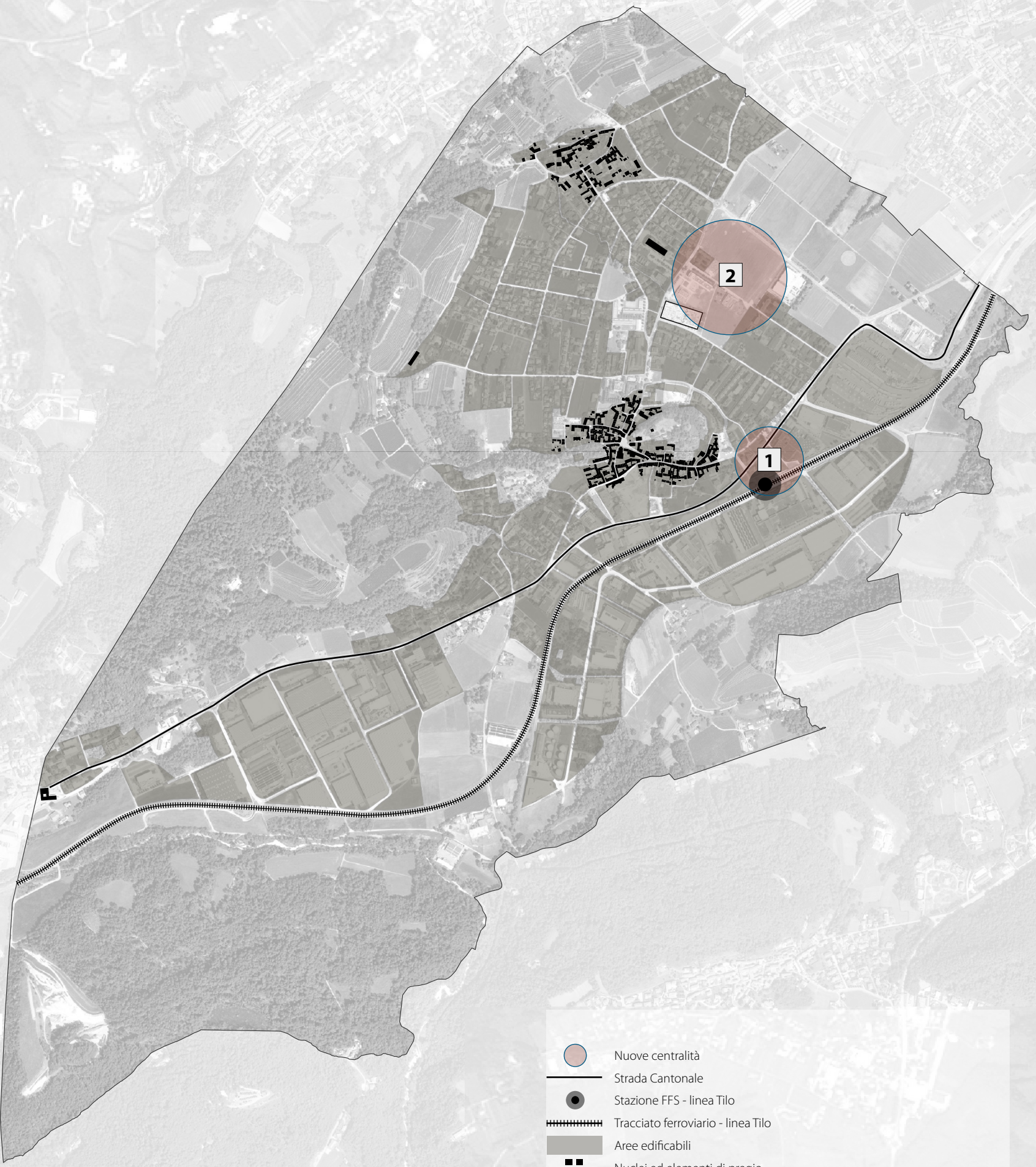
Nel caso di Stabio si individuano, in particolare, le seguenti aree strategiche:

1. La Stazione ferroviaria

quale polo intermodale, centro e fulcro di connessioni territoriali. L'area può accogliere una nuova densità urbana e funzionale, coerente con la sua vocazione di "porta di ingresso" al sistema urbano, favorendo la qualificazione dello spazio pubblico e l'integrazione dei diversi sistemi di mobilità (ferroviaria, ciclopedonale, automobilistica). In tale contesto, la stazione diventa non solo nodo infrastrutturale, ma anche elemento identitario capace di promuovere nuove forme di vivibilità urbana e di sostenere processi di rigenerazione nelle aree circostanti.

2. Il comparto scolastico e sportivo

che può rappresentare una centralità di interesse pubblico, legata alla significativa disponibilità di superfici non ancora edificate e di proprietà comunale. Quest'area ha il potenziale di evolvere come polo, in cui le funzioni educative, sportive e ricreative si integrano, generando spazi di aggregazione e socialità. La valorizzazione di tali ambiti può contribuire a rafforzare la rete dei servizi e a migliorare la qualità della vita nei quartieri limitrofi, consolidando una centralità diffusa e accessibile.



- Nuove centralità
- Strada Cantonale
- Stazione FFS - linea Tilo
- Tracciato ferroviario - linea Tilo
- Aree edificabili
- Nuclei ed elementi di pregio
- Perimetro confine comunale

Nuove centralità - scala 1: 15'000



LA STAZIONE

La stazione FFS, oltre a definire una porta d'ingresso del comparto di ricucitura, rappresenta nel contempo una nuova centralità in termini di sviluppo urbano, sia alla scala comunale che alla scala sovracomunale, legata a Mendrisio e all'intera regione. Nel concetto di sviluppo centripeto delle città i nodi intermodali delle stazioni ferroviarie rappresentano punti di forza in cui poter lavorare definendo una nuova densità della struttura urbana. Nel caso di Stabio possiamo ribadire, come già precedentemente detto nel capitolo dedicato alla ricucitura urbana, che il comparto della stazione rappresenta un'area di fondamentale importanza sia per posizione e relazione con il nucleo, sia per le potenzialità di sviluppo in termini di contenuti.

In questo comparto è necessario lavorare sui seguenti punti:

- Densità e conformazione del costruito;
- Elemento in altezza caratterizzante il luogo a definizione di un punto di accesso;
- Connessione con il comparto abitativo al di là della strada cantonale, attraverso una passerella (slegare i flussi);
- Determinazione dei punti di vista e la relazione con il nucleo (valore paesaggistico);
- Definizione dei vuoti urbani in termini di proporzione, funzione, posizione e qualità pubblica (valore umanistico);
- Ridefinizione degli stalli veicolari, interrati ecc... (valore funzionale);

A fronte di quanto premesso e del potenziale insito al luogo, si propone di aggiornare i contenuti del PR, che già prevede l'obbligo di PQ) e/o di curare in dettaglio le modalità di attuazione del PQ in procedura edilizia. L'obiettivo deve essere quello di rendere la realizzazione di questa area coerente con quanto esposto per il comparto di ricucitura urbana (capitolo precedente), in modo da salvaguardarne il potenziale ancora esistente. In dettaglio, gli strumenti pianificatori e/o edilizi saranno sviluppati in modo da ottimizzare i seguenti aspetti:

- la gestione degli spazi, delle diverse proprietà e relative necessità funzionali;
- i rapporti paesaggistici all'interno di una visione progettuale coerente e capace di determinare un luogo dal forte valore urbano;
- la relazione con gli elementi circostanti;
- gli indici di sfruttamento;
- la posizione edifici e il carattere degli spazi liberi;
- la gestione dei posteggi (interrati);
- gli elementi di connessione (passerella pedonale);
- gli aspetti architettonici e paesaggistici;
- i nuovi contenuti.

Vanno già in questa direzione le varianti di PR volte a definire il vincolo per la passerella pedonale citata (in corso) ed a ridurre il vincolo di PQ alla sola area stazione in modo da renderlo attuabile (conclusa).











Centralità - il comparto stazione - scala 1:20'000

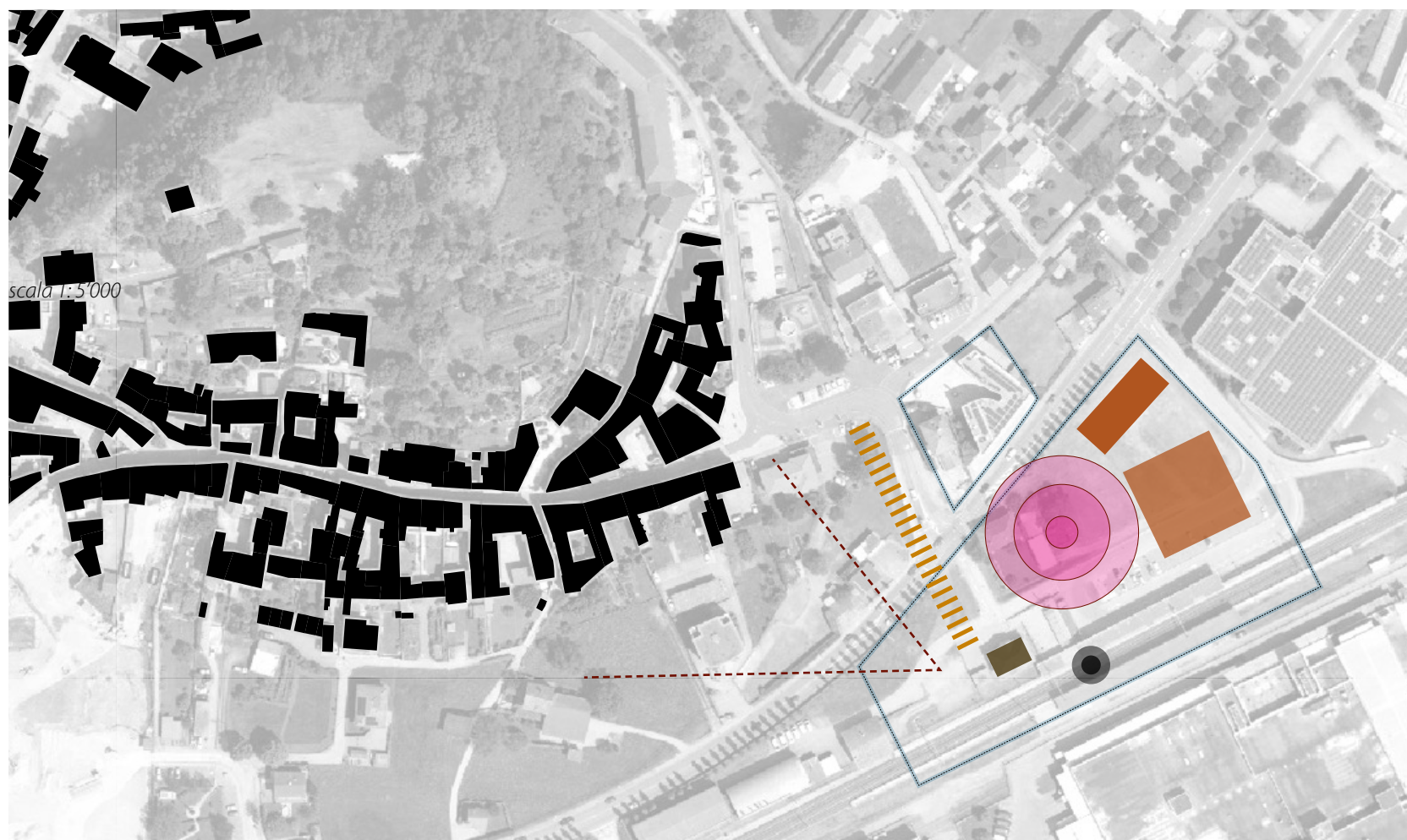


Nuove centralità



Lo sviluppo del PQ Stazione dovrà essere valutato anche in virtù di porre degli obiettivi pianificatori da raggiungere, come ad esempio quello di creare uno spazio pubblico, di valorizzare gli elementi di paesaggio esistenti e di promuovere il verde con alberature. A tal proposito potrebbe essere opportuno chinarsi sul vincolo di PQ per poter implementare questi elementi. Operativamente si ritiene interessante e utile coinvolgere fin da subito le FFS in tale prospettiva, in modo da permettere uno sviluppo di qualità.

-  Sviluppo di spazio pubblico - Piazza
-  Ipotesi di edificazione - volume puntuale in altezza
-  Ipotesi di edificazione
-  Stazione FFS
-  Edificio della vecchia stazione FFS
-  Relazione con Nucleo
-  Concetto di connessione di ML
-  Aree in gioco



Centralità - il comparto stazione - ipotesi di sviluppo - scala 1:2'500



L'AREA SCOLASTICA E SPORTIVA

L'area in oggetto può rappresentare una nuova centralità, chiaramente differente da quella espressa dal comparto stazione, sia in termini di estensione che di contenuti.

Difatti la grande dimensione degli spazi liberi che oggi vi sono all'interno di questo comparto permette un margine progettuale interessante, all'interno di una logica che vede tali spazi quale risorsa edificabile a scopo pubblico ed inserita al centro di un sistema urbano già in parte costruito.

Gli elementi da tenere in considerazione, all'interno di questo comparto, sono i seguenti :

- scuola elementare
- scuola media
- scuola dell'infanzia
- cimitero
- area agricola a nord
- zona residenziale intensiva sui restanti lati.

Oggi il PR prevede per quest'area una zona AP-EP con destinazioni di carattere pubblico tra cui :

- il nuovo centro sportivo
- area di svago
- aree scolastiche
- cimitero.

È sin d'ora importante segnalare la rilevante relazione visiva e paesaggistica del comparto in oggetto, il quale si apre verso nord sul contesto montano, in particolare sul Monte Generoso, delineando così uno spazio aperto in cui lo sviluppo di contenuti sportivi e scolastici può essere valorizzata da tale relazione paesaggistica.

Vanno già in questa direzione la variante di PR volta alla regolamentazione delle zone per scopi pubblici (in fase avanzata) e il progetto per la realizzazione del nuovo centro sportivo (già in corso).

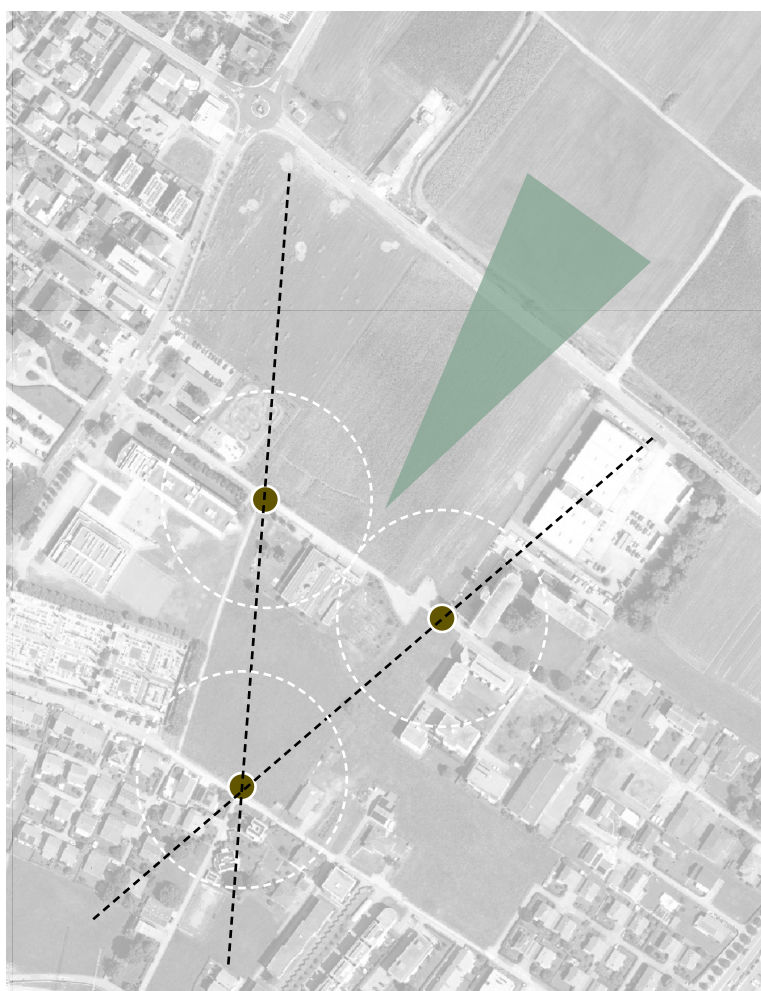






Centralità - il comparto scolastico e sportivo - scala 1: 20'000





Nuove centralità



-  Concetto di relazione paesaggistica
-  Nodi urbani
-  Elementi esistenti all'interno del comparto
-  Area indicativa del comparto

Relazione paesaggistica - scala 1:5'000



Ricollocamento dell'attuale campo sportivo

Nell'ottica di definire il comparto in oggetto quale centro scolastico e sportivo, occorre riflettere su quanto potrà accadere al campo da calcio attuale in località Bruciata.

L'ipotesi di spostare le attività calcistiche nel comparto scolastico e sportivo è valida ed attuale.

Il campo da calcio attuale potrebbe trovare diverse soluzioni:

- ripristino quale area di svago
- riconversione di zona con altre destinazioni
- mantenimento del campo ad uso pubblico (per tutti).

Nel frattempo, nell'ambito della variante di PR volta alla regolamentazione delle zone per scopi pubblici è stato definito questo aspetto. In futuro, il Municipio prevede di:

- mantenere gli spazi pubblici in località Bruciata come semplice area di svago; si potrà trattare di un'area sistemata prevalentemente a verde con opere con un impatto ridotto sull'ordinamento delle utilizzazioni, destinate allo svago all'aria aperta della popolazione.
- concentrare le infrastrutture sportive nella zona Nuovo centro sportivo, compreso il campo di calcio.



Il campo di calcio attuale - scala 1:2'000



Ipotesi di sviluppo del comparto

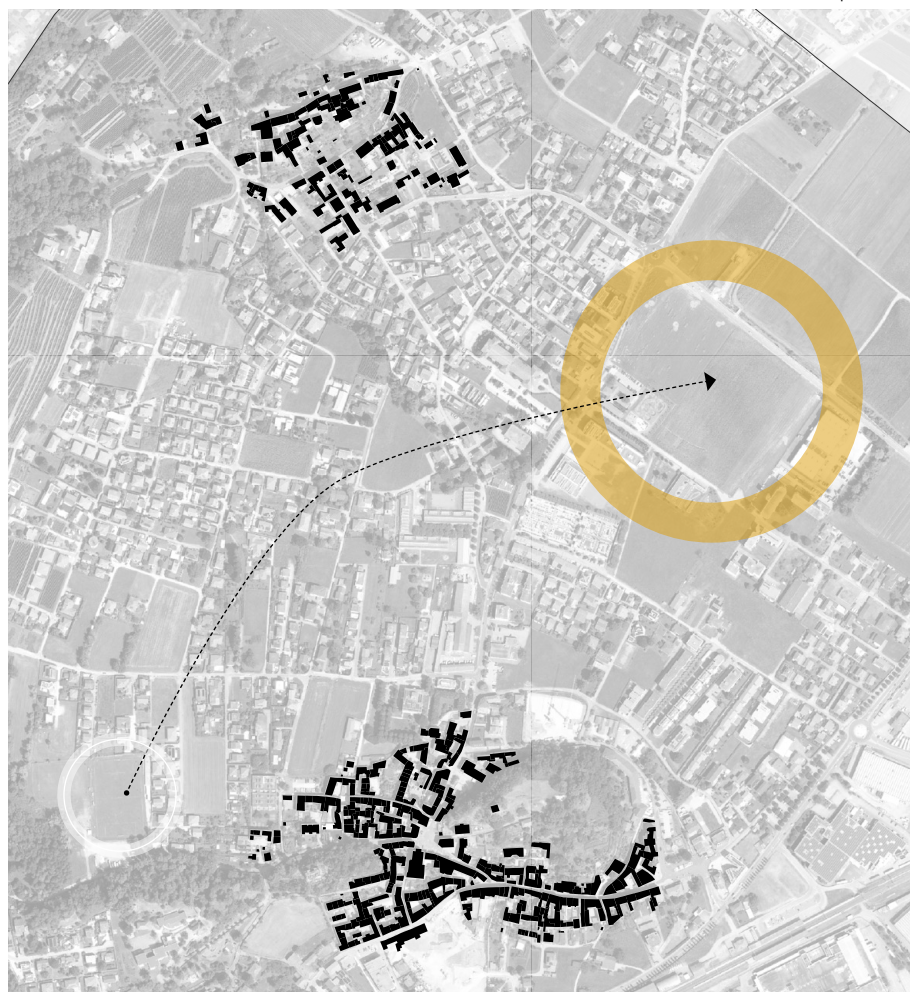
La vocazione del comparto in oggetto, rappresentato in figura qui a lato, risulta essere attuale e coerente con un concetto di centro scolastico e sportivo comunale e sovracomunale.

In tale senso, nel sistema di percorsi, di spazi liberi e spazi costruiti si concretizzano i nodi della trama strutturale di questo comparto urbano (disegno d'insieme). Il concetto, dal carattere paesaggistico, si fonda sul disegno tra spazi liberi (vuoti) ben definiti, interconnessi tra loro e centrali ad una logica del costruito:

- il primo è lo spazio dei campi sportivi e/o altre infrastrutture per lo svago e per lo sport, delimitato dalle nuove aree edificabili ad ovest (rotonda strada cantonale) ed a est (palestre), che si apre verso l'area agricola a nord, relazionandosi con la vista che abbraccia il monte generoso;
- il secondo è quello centrale agli edifici scolastici e definito dal possibile inserimento del nuovo centro giovani in previsione.

Vanno già in questa direzione la variante di PR volta alla regolamentazione delle zone per scopi pubblici, il concorso ed il progetto edilizio in corso per la realizzazione del nuovo centro; quest'ultimo coniuga e concretizza il concetto urbanistico rappresentato qui a lato.

È stata inoltre promossa dal Municipio un'apposita variante di PR per il nuovo centro giovani che, sebbene temporaneamente ferma, è coerente con la vocazione e con il concetto urbanistico del comparto.

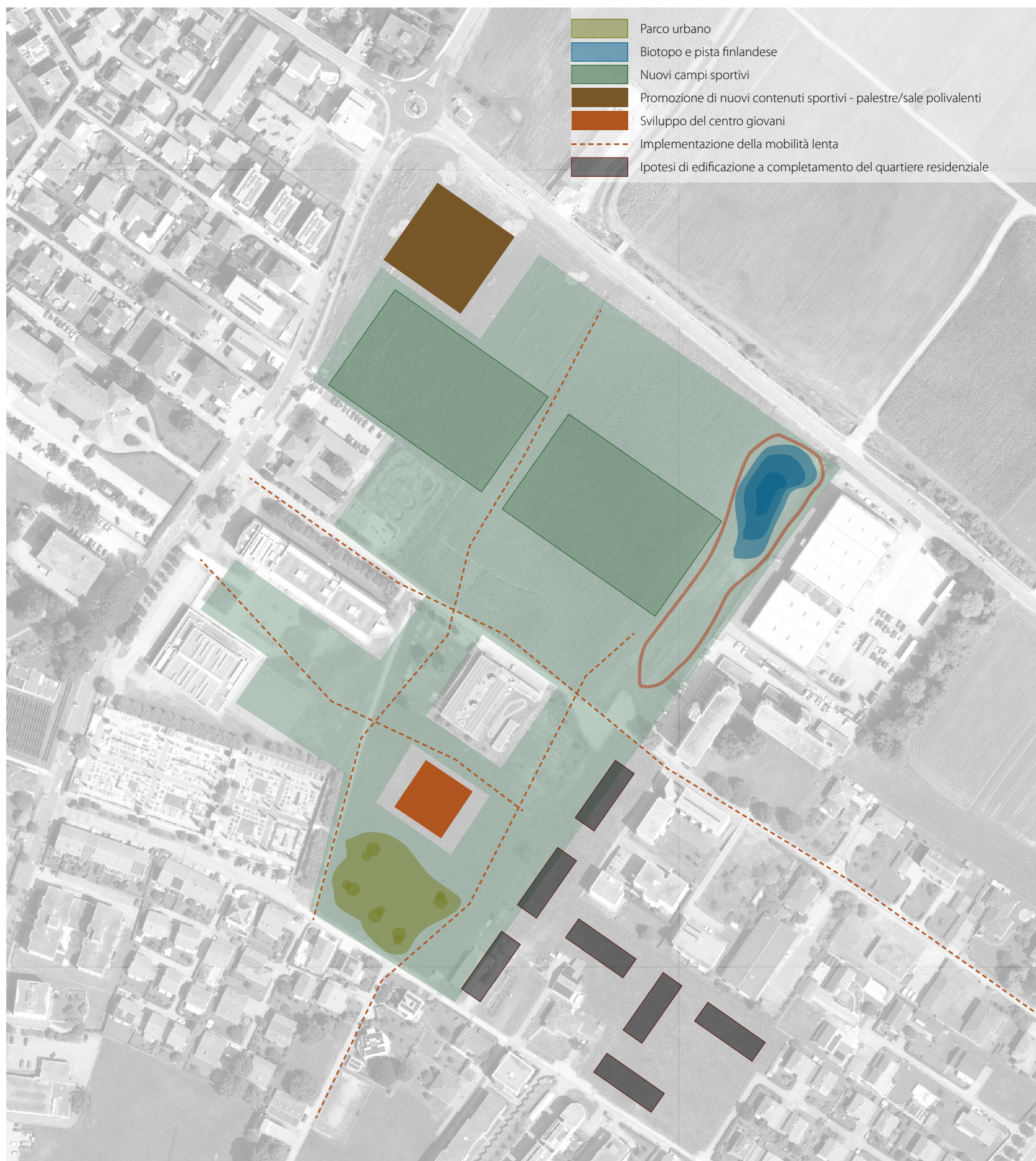


Concetto di ricollocamento - scala 1:10'000





Nuove centralità



Centralità - il comparto scolastico e sportivo - ipotesi di sviluppo - scala 1:5'000



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.

■ Area residenziale del quartiere Campagnola
■ Nuclei e elementi di pregio



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



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.

— 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





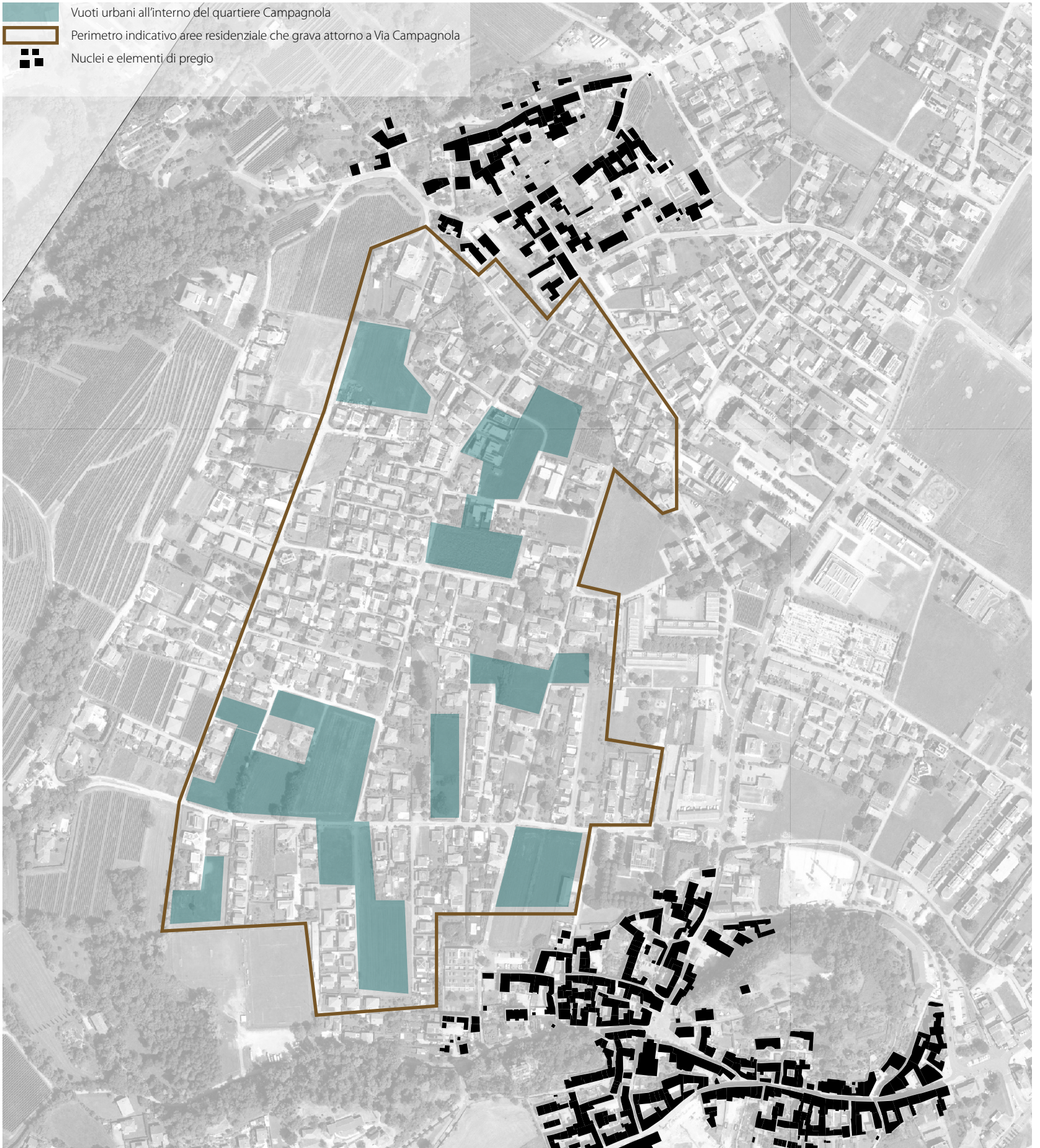
Riqualifica di aree

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








Riqualifica di aree



Nodi urbani - scala 1:5'000



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

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.

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.

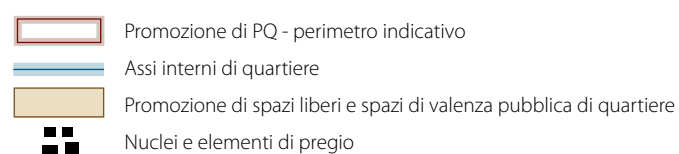
Particolare attenzione deve essere posta agli spazi che si relazionano ai cosiddetti nodi urbani, che a loro volta servono ad innescare e connettere il discorso della qualità puntuale all'interno dell'intero comune. Nell'ambito di tali spazi si dovrà lavorare non solo sui parametri quantitativi ma anche 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.

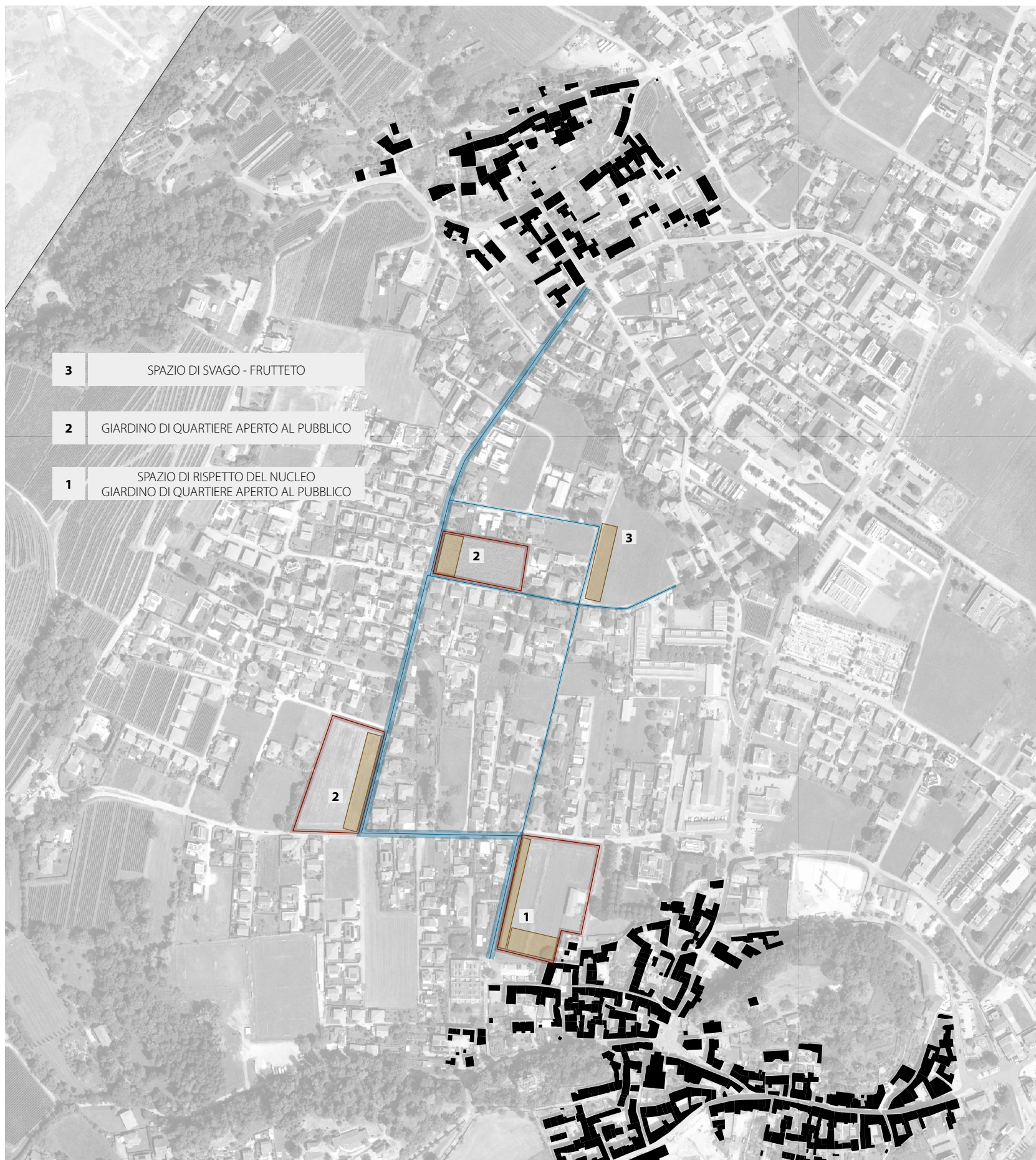
In particolare, gli spazi dalla valenza pubblica illustrati qui a lato rappresentano i punti direttamente tangenti e coerenti con la riqualifica del comparto e di Via Arca/Via Campagnola; dunque sono relazionati tra loro. Tali punti potranno essere sviluppati come spazi dalla valenza pubblica, con forme 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.





Riqualifica di aree



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



RICONVERSIONE DI AREE

PREMESSA

La riconversione delle aree urbane rappresenta oggi una delle principali sfide della pianificazione territoriale contemporanea. Il progressivo mutamento dei sistemi produttivi, delle modalità di abitare e delle reti di mobilità ha lasciato, all'interno dei tessuti urbani, spazi e complessi edilizi che hanno perso la loro funzione originaria. Questi luoghi, un tempo dedicati a usi industriali, artigianali o logistici, diventano oggi risorse potenziali per la rigenerazione urbana e per l'attivazione di nuove centralità. La loro riqualificazione consente non solo di evitare il consumo di nuovo suolo, ma anche di ricucire parti di città frammentate, di promuovere nuovi modelli di sostenibilità e di restituire identità e valore alle aree marginali. In questo senso, la riconversione non è soltanto un intervento edilizio o funzionale, ma un processo strategico che mira a ridefinire i rapporti tra spazio, comunità e territorio.

Nel contesto di Stabio, il tema della riconversione assume un significato particolare, in quanto il Comune si colloca in un'area di confine fortemente dinamica, segnata da intensi processi di trasformazione economica e infrastrutturale. Le aree produttive storiche, che in passato hanno rappresentato motori di sviluppo e occupazione, oggi si trovano spesso in una fase di transizione, con la necessità di essere reinterpretate alla luce delle nuove esigenze territoriali, sociali e ambientali. La prossimità con i principali assi di comunicazione, la presenza di aree dismesse o sottoutilizzate e la volontà di costruire un sistema urbano più coeso e sostenibile rendono Stabio un laboratorio ideale per sperimentare forme innovative di riuso e rigenerazione. In questo quadro, la riconversione delle aree dismesse diventa occasione per ridefinire l'immagine urbana, favorire la mixité funzionale e rafforzare le connessioni tra i diversi ambiti territoriali.

Questa tematica tratta quelle aree o quelle zone che in passato hanno rappresentato una funzione chiara, ma che oggi devono dare delle nuove risposte, in quanto rappresentano in alcuni casi - come ad esempio nel caso del Punto Franco e dell'area ex fabbrica Bally - dei luoghi strategici per ricucire il tessuto urbano e per definire una nuova urbanità e centralità.

All'interno della realtà di Stabio si identificano le seguenti principali aree di riconversione:

1. Il Punto Franco

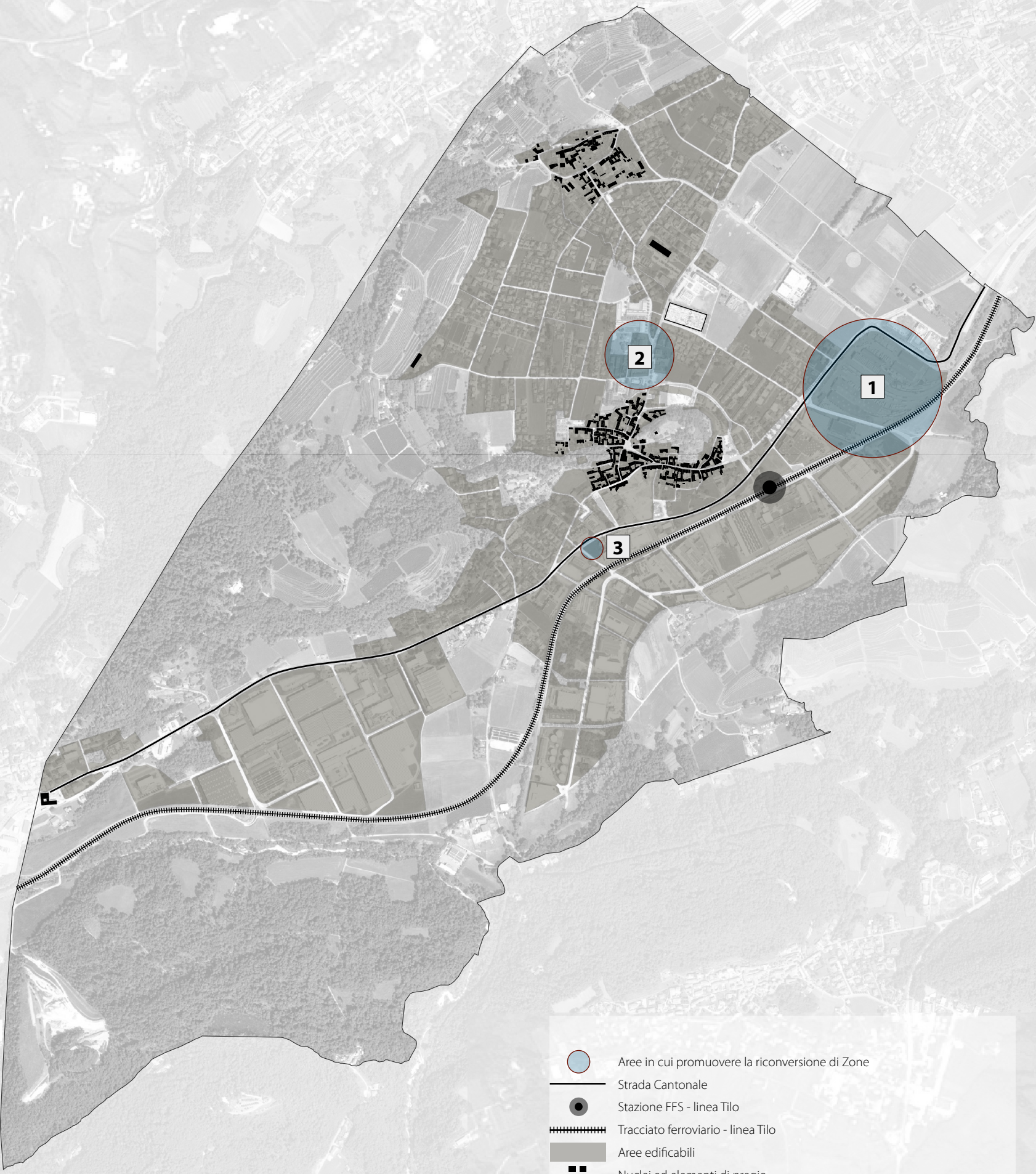
Storicamente concepito come area di scambio e di deposito, il Punto Franco si trova oggi in una posizione strategica per il rilancio del sistema urbano. La sua riconversione può consentire la creazione di un nuovo polo multifunzionale, in grado di ospitare attività economiche innovative, servizi e funzioni pubbliche, oltre a nuovi spazi aperti e percorsi di connessione con il centro abitato. La sua trasformazione deve essere orientata alla sostenibilità, alla permeabilità urbana e alla creazione di un fronte urbano attivo, capace di valorizzare la posizione dell'area rispetto agli assi infrastrutturali principali e di contribuire alla ricucitura del tessuto circostante.








2. L'area ex fabbrica Bally

L'area ex fabbrica Bally rappresenta un elemento identitario della storia produttiva di Stabio. La dismissione delle attività originarie ha lasciato un patrimonio edilizio e spaziale di grande potenzialità, che può essere reinterpretato come nuova centralità urbana, luogo di incontro e innovazione. Gli interventi di rigenerazione dovranno puntare alla valorizzazione del patrimonio esistente o alla trasformazione di qualità, alla creazione di funzioni miste (residenziali, culturali, creative e di servizio) e al potenziamento della qualità dello spazio pubblico. L'obiettivo è trasformare un'area produttiva dismessa in un nuovo polo urbano contemporaneo, capace di coniugare memoria storica, qualità architettonica e sostenibilità ambientale.

3. L'area al mappale 2365

L'area al mappale 2365 che rappresenta un elemento puntuale ubicato tra Via al mulino e Via Gaggiolo, sul quale promuovere la qualità pubblica.



-  Aree in cui promuovere la riconversione di Zone
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

Riconversione di Zone - scala 1: 15'000



IL PUNTO FRANCO

L'area del Punto Franco rappresenta l'articolazione tra la maglia del tessuto residenziale a nord e quella del tessuto artigianale e industriale a sud. Si configura, in altri termini, come uno snodo urbano tra due sistemi morfologici e funzionali distinti, che differiscono per orientamento, scala e destinazione d'uso, assumendo così un ruolo di transizione e di connessione strategica all'interno della struttura comunale. Premesso che la logica funzionale che ha originato questo luogo risulta oggi superata, poiché le dinamiche socio-economiche e produttive si sono profondamente trasformate, l'area in oggetto si presenta come un classico esempio di spazio da ripensare integralmente. È necessario ridefinirne non solo la funzione, ma anche la forma urbana, le relazioni con il contesto circostante, e il suo ruolo all'interno del crocevia territoriale di cui costituisce uno degli angoli principali.

La sfida è quella di trasformare un ambito oggi frammentato in un nuovo polo di connessione e di innovazione urbana, capace di integrare spazi pubblici di qualità, nuove funzioni compatibili e percorsi di mobilità dolce, favorendo al contempo la continuità tra le due maglie urbane e rafforzando l'identità complessiva del luogo. Tale sfida dovrà tenere in considerazione anche la situazione del dimensionamento del PR e quindi il rispetto delle leggi superiori in materia.



Comparto del Punto Franco - scala 1:20'000

Le potenzialità di quest'area sono diverse e legate a diversi motivi, a partire dal fatto che :

- si trova vicino alla stazione;
- ha una superficie di ca. 80'000 m²;
- è a tutti gli effetti la porta nord di Stabio alla scala sovracomunale;
- può definire un cambio di scala e una nuova densità;
- possono essere collocate diverse funzioni e contenuti capaci di creare complessità urbana.

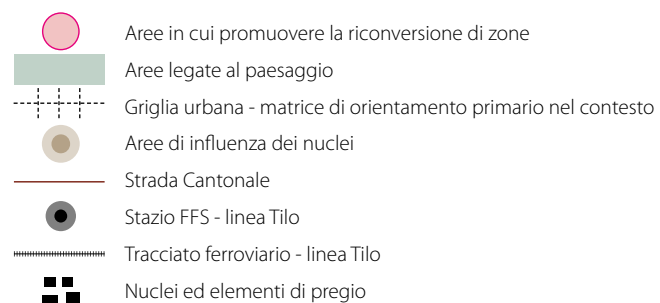
La riflessione verte non solo sui contenuti e sulla forma, ma anche sul cambio di scala, sulla densità e sul rapporto fra pieni e vuoti. Non da ultimo, vi è il tema della priorità temporale, o meglio della strutturazione del comparto in relazione al processo temporale di sviluppo del comune.

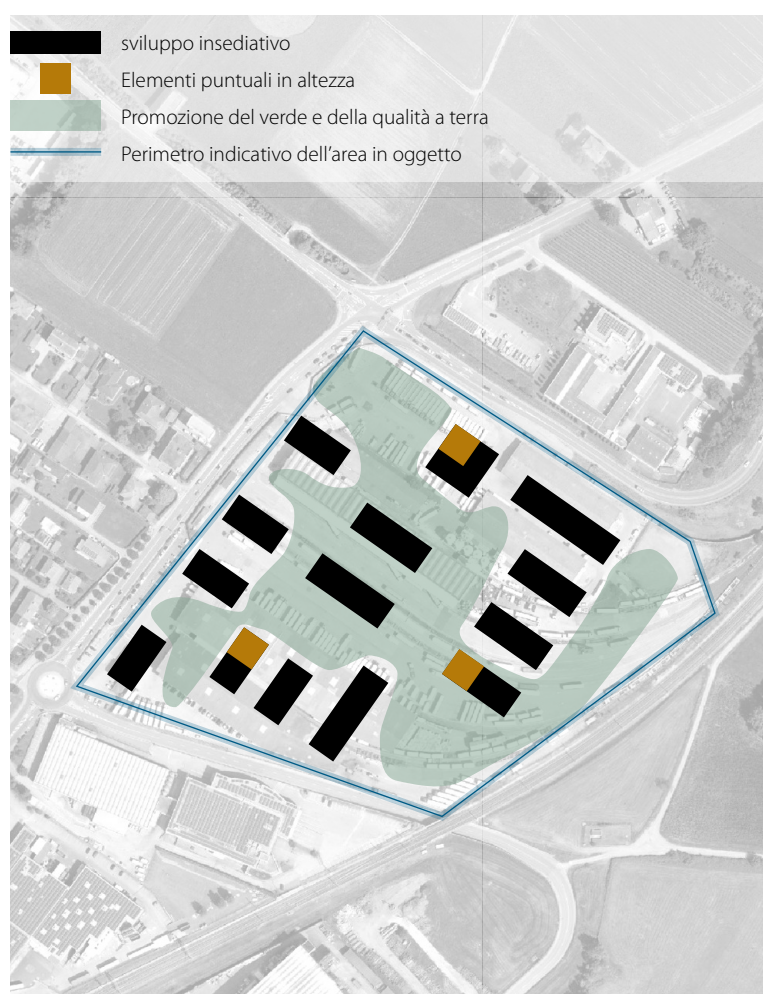
Difatti, è necessario esaminare in dettaglio il potenziale di questa area in relazione allo sviluppo generale di tutto il tessuto urbano, in modo tale da non compromettere una superficie interessante per dimensioni e posizione e che rappresenta, o potrebbe rappresentare, un importante volano economico per tutto il Comune.

L'attenzione dovrà essere riposta sia ai contenuti che alla forma.

Anche a fronte di quanto detto nel capitolo di lettura territoriale, il Punto Franco rappresenta l'area di testa a nord del Comune. Le logiche socio-economiche attuali, ma anche le logiche urbanistiche, pretendono che questa area dia delle risposte in grado di determinare una nuova qualità del costruito, in particolare in modo da:

- definire nuovi contenuti ed un mix funzionale capaci di creare una complessità vitale al comparto stesso ed a tutto il Comune;
- sviluppare un concetto di relazione con l'area artigianale ed industriale;
- progettare in relazione con il contesto agricolo e l'area residenziale antistanti;
- progettare in relazione alla possibilità di collegamento ferroviario;
- definire densità, altezza, compattezza degli edifici
- definire un disegno di qualità dello spazio libero.





Ipotesi di evoluzione - scala 1:5'000



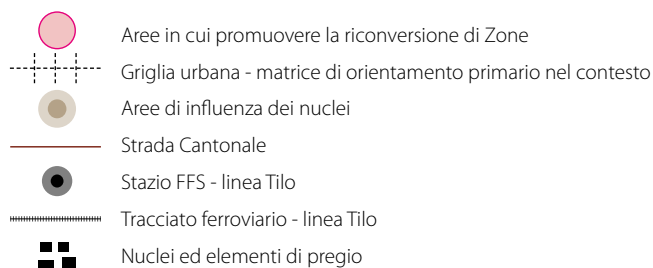
Finora, per questo specifico comparto, sono state elaborate nel tempo alcune proposte e visioni urbanistiche alla macro-scala territoriale, che tuttavia non hanno ancora prodotto risultati concreti né avviato un processo di approfondimento progettuale su cui basare la pianificazione operativa. Le ragioni di tale situazione risiedono principalmente nelle dimensioni del comparto, nell'impegno economico necessario e nella complessità di definire e promuovere contenuti adeguati, aspetti che rendono difficile una risoluzione autonoma sia in relazione alla scala locale sia a quella regionale. In questo senso, lo sviluppo del comparto dovrà essere accompagnato non solo da una visione "privata", ma anche da un chiaro interesse pubblico e da un coordinamento con il Cantone, poiché il comparto rappresenta un polo di sviluppo strategico a lungo termine.

Per questo comparto il PAC propone i seguenti passi futuri:

- salvaguardare il potenziale dell'area attraverso una pianificazione attenta e sostenibile - con tempistiche da definire;
- promuovere la progettazione urbanistica - sviluppo del concetto - fasi di attuazione - definizione dei contenuti;
- condividere lo sviluppo a livello locale, regionale e cantonale;
- avviare la procedura pianificatoria - variante di PR.

L'AREA EX BALLY

L'area ex fabbrica Bally oltre a rappresentare una memoria storica (realità industriale di prima generazione), definisce per posizione, dimensione, ed orientamento, un elemento che determina un cambio di scala oltre che di contenuti, tra l'edificazione a monte (villette con giardino) e l'edificazione a valle. Inoltre, l'area in oggetto è un tassello che nella trama morfologica e viaria è collocato all'incrocio tra via Ligornetto e via Ponte di mezzo. A questo punto bisogna fare una premessa: l'ufficio beni culturali ha proposto al Comune di proteggere tale oggetto quale bene culturale di importanza locale. Tale premessa è fondamentale nella logica di riconversione dell'area, in quanto può determinare un tipo di approccio architettonico ed urbanistico diverso da quello che si potrebbe prevedere se la tutela non fosse condivisa. I contenuti artigianali arricchiscono il tessuto urbano e creano una molteplicità di attività che, differenziandosi dal residenziale, dai servizi e dal commercio, rendono il tessuto urbano più vario e vivo.



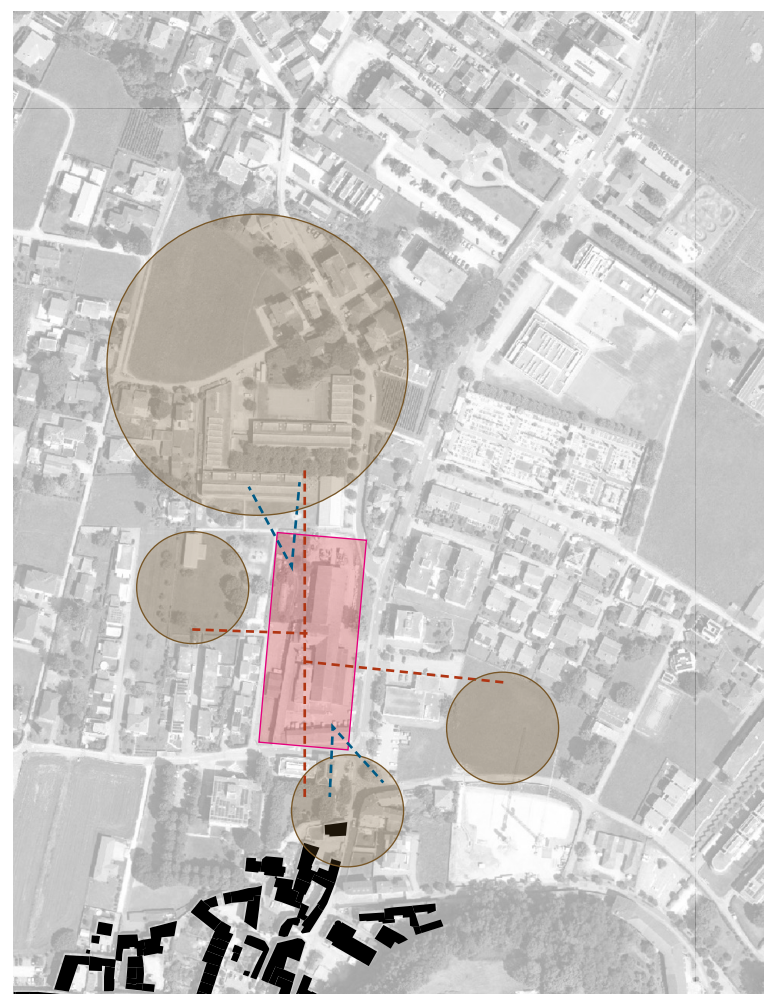
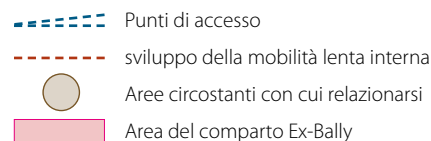
Comparto dell'area Ex-Bally - scala 1:20'000

Questo concetto è a favore di un'urbanità complessa e molteplice, oltre che nei contenuti, anche nella sua struttura fisica e spaziale, nella forma.

L'area ex fabbrica Bally :

- segna un cambio di direzione tra la maglia est ed ovest;
- completa la fascia centrale di aree pubbliche, evitando che il tessuto di villette ad est ed ad ovest si saldi banalizzando il tessuto urbano.

Per i motivi precedentemente descritti, il PAC considera l'area in oggetto strategicamente interessante per la propria posizione e le potenzialità degli spazi d'uso pubblico che potrebbero crearsi, nonché per le connessioni. Si tratta dunque di un'area dove è possibile la riconversione. L'intervento di riconversione può essere di due tipi: il primo più conservativo, che vede il mantenimento gli edifici o le parti degne di conservazione e lavora più liberamente sulle aree che si possono demolire. Il secondo, non conservativo, che vede la libera progettazione di nuovi volumi e nuovi spazi a fronte di una totale demolizione dell'esistente. Si deve infatti tenere anche conto che oggi l'edificio artigianale ha subito alterazioni ed aggiunte e non si presenta più allo stato originale.



Le spazialità - scala 1:5'000



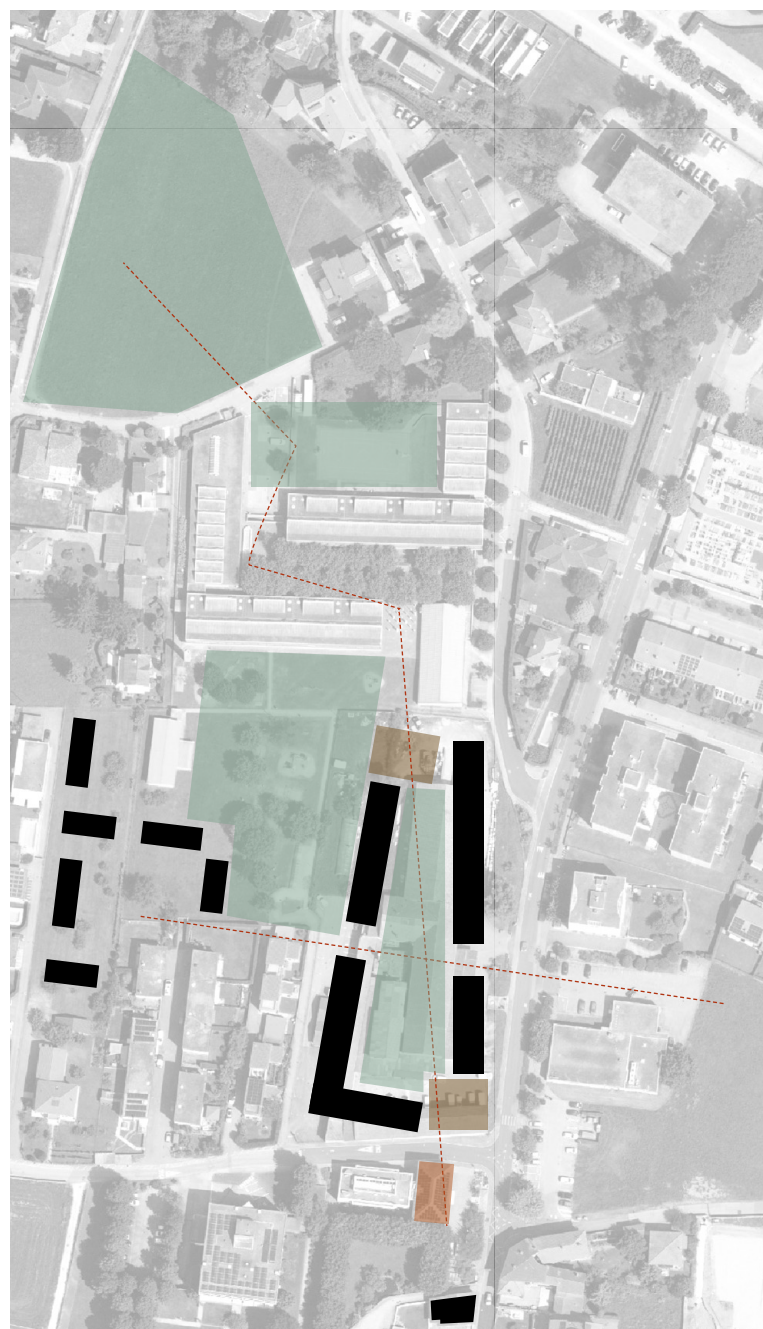
Riconversione di Zone

In entrambi i casi gli obiettivi sono:

- mantenere la densità del costruito;
- qualificare gli spazi esterni, spazi liberi, non costruiti;
- progettare l'area secondo un concetto di area di connessione fra i quartieri limitrofi.

La Figura sotto riportata rappresenta un esempio di intervento di tipo non conservativo.

Ciò non vuol dire che non sia possibile definire un progetto valido anche con un intervento conservativo, ma che prima di entrare nel merito di un tipo d'intervento conservativo è necessario porsi la domanda di quale valore urbanistico abbia la volumetria attuale e se tale area potrebbe accogliere ed essere progettata secondo un concetto di cambio di scala rispetto all'edificazione R3 sita ad ovest del mappale in oggetto.



Ipotesi di evoluzione - scala 1:2'500



Il cambio di scala è inteso come un approccio progettuale di densità capace di definire una qualità urbana all'ingresso del paese e del nucleo, nonché dettando delle risposte urbanistiche nei confronti del vicino stabile del Municipio e delle vicine scuole elementari.

Considerato il carattere strategico di questa area, sia a livello urbanistico sia a livello architettonico, si propone di assoggettare questo comparto ad un Piano di quartiere (PQ).

Alla base del PQ sarà necessario capire se vi è l'intenzione o meno di mantenere il vecchio edificio artigianale, o di lasciare aperte entrambe le possibilità d'intervento: conservativo oppure non conservativo (cambio di scala - urbanità).

In entrambi i casi, il PQ dovrà promuovere i seguenti obiettivi, affinché la possibile riconversione di questo comparto diventi anche una occasione di riqualifica a livello urbano:

- realizzare una edificazione capace di segnare il cambio di scala fra l'edificazione residenziale ed il comparto delle infrastrutture scolastico-sportive a nord;
- promuovere funzioni che incentivino la riqualifica del comparto, valorizzando la posizione intermedia fra le aree residenziali da una parte e le attività di interesse pubblico dall'altra; non si esclude la possibilità di un mix funzionale;
- sviluppare connessioni e percorsi pedonali sia est-ovest sia nord-sud;
- trattare gli spazi liberi come parti integranti del progetto.

La variante di PR Beni culturali e piani di quartiere già in corso va in questa direzione, tramite l'istituzione di un Piano di quartiere. Essa promuove la duplice possibilità di un approccio conservativo e rispettivamente di trasformazione (demolizione dell'edificio esistente), differenziando le possibilità edificatorie in base all'approccio scelto in modo da incentivare la conservazione dello stabile esistente.

- Relazioni di mobilità lenta
- Ipotesi insediativa
- Spazi liberi - promozione di qualità
- Spazi liberi di relazione tra comparti
- Edificio del Municipio

L'AREA AL MAPPALE 2365

L'area identificata al mappale n. 2365 è di proprietà pubblica e si estende su una superficie di circa 2'640 m². Essa è vincolata in zona artigianale-commerciale secondo il PR in vigore.

L'ambito presenta una serie di peculiarità che lo rendono strategico dal punto di vista della struttura territoriale e paesaggistica:

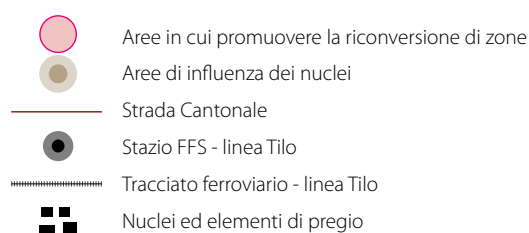
- si colloca in una posizione di cerniera tra le zone lavorative situate a sud e le aree residenziali a nord, assumendo un ruolo di transizione e mitigazione tra funzioni differenti;
- costituisce un vuoto urbano lungo la strada cantonale, all'interno di un sistema caratterizzato da una sequenza di pieni edificati;
- si trova in prossimità dell'area individuata nel PAC come "porta d'ingresso sud", con la quale può instaurare relazioni spaziali e funzionali;
- è costeggiata dal tracciato della pista ciclabile regionale Stabio-Brusino Arsizio, elemento di connessione della mobilità lenta a scala sovracomunale;
- si colloca all'ingresso del comparto lavorativo definito dal presente PAC come "area industriale nord" nell'ambito della tematica "qualità delle zone industriali".

Considerata la propensione del Comune di Stabio nel voler promuovere

la qualità in ambito urbano, si potrebbe valutare un'evoluzione di quest'area in un'ottica di interesse pubblico piuttosto che di sfruttamento edificatorio.

In tale prospettiva, e sulla base delle caratteristiche descritte, si propone di approfondire la possibilità di riconversione di zona, orientando la pianificazione verso una destinazione di valenza pubblica.

L'area potrebbe essere reinterpretata come spazio di respiro e di incontro



Comparto al mappale 2365 - scala 1:20'000





Riconversione di Zone

tra le dinamiche produttive e quelle residenziali, assumendo il ruolo di parco di quartiere alberato e attrezzato, capace di:

- qualificare l'immagine d'ingresso all'area lavorativa e alla "porta sud";
- valorizzare la percezione paesaggistica lungo la strada cantonale;
- fungere da luogo di sosta e socialità per lavoratori e residenti;
- integrarsi nella rete della mobilità lenta, offrendo connessioni e servizi alla pista ciclabile regionale e ai percorsi pedonali locali.




A una scala territoriale più ampia, l'intervento potrebbe configurarsi come spazio di qualità urbana e ambientale, interposto tra il nucleo di Stabio e il paesaggio agricolo del Laveggio.

La trasformazione dell'area in parco di quartiere o area di svago potrebbe prevedere l'inserimento di piccole strutture di servizio (servizi igienici, punti informativi, piccola buvette, arredi e pannelli tematici).

Attraverso una politica fondiaria attiva, il Comune avrebbe la possibilità

di rigenerare un luogo strategico, restituendolo alla collettività come spazio pubblico di qualità, capace di coniugare valori paesaggistici, identitari e urbanistici in un'ottica di sostenibilità e benessere territoriale.

Dal profilo pianificatorio lo strumento che si ritiene adatto per promuovere la trasformazione di quest'area potrebbe essere quello di una variante puntuale di PR.

-  Sviluppo di area dalla valenza pubblica
-  Ciclopista di valenza regionale
-  Crocevia urbano
-  Alberature esistenti



Ipotesi di evoluzione - scala 1:2'000

AREE PARTICOLARI

PREMESSA

In questo capitolo sono trattate le aree e gli elementi particolari che non rientrano nella dinamica delle tematiche generali, ma che sono tema di discussione attuale a livello di pianificazione, quali:

1. il comparto Montalbano
2. la clinica SanLuca

IL COMPARTO MONTALBANO

L'area in oggetto rappresenta un promontorio immerso nelle vigne.

Si tratta di un comparto edificabile residenziale dal PR in vigore. È tuttavia evidente già in planimetria che tale azionamento a forma di appendice non rientra in un perimetro di forma regolare dei margini dell'edificato. Dal punto di vista topografico si trova infatti nella zona pedemontana, oltre il margine definito dalla piana.

Di conseguenza, nell'intento di poter confermare l'edificabilità del comparto, occorre fare uno sforzo di promozione di un'edificazione attenta alle preesistenze ed in grado di dialogare con il contesto naturale e paesaggistico della collina di Montalbano.

Tale sforzo si è nel frattempo concretizzato con l'apposita variante di PR (in fase avanzata di procedura) relativa a questo comparto. Rispetto all'ipotesi di Piano di quartiere, si è per finire rivelata più adeguata la modifica dei piani e delle norme di PR tale da mantenere la zona in vigore ma allo stesso tempo fissare requisiti paesaggistici ed architettonici specifici per questo comparto; tra gli altri requisiti, vi è quello del mantenimento dell'edificio esistente.

Area in cui promuovere il PQ Montalbano



Il comparto Montalbano - scala 1:2'000



LA CLINICA SAN LUCA

Per quest'area il PR in vigore prevede una zona speciale a scopo socio-sanitario in cui la SUL massima ammessa di 2'600 m² è già stata realizzata (recente ampliamento).

In questo caso ci troviamo all'interno del contesto naturale della collina e delle vigne. A livello paesaggistico siamo già oltre il limite concettuale dell'area edificabile.

Premesso che il vincolo imposto su quest'area (scopo socio-sanitario) è stato in un certo senso lungimirante, la riflessione da fare a lungo termine potrebbe riguardare eventuali sviluppi in virtù delle future necessità della struttura sempre considerando come attore principale il rapporto con il paesaggio.

Nella visione urbanistica, tale area sarebbe da mantenere il più possibile così com'è, con la possibilità di piccoli ampliamenti visivamente non invasivi.

Area indicativa di possibile ampliamento - già avvenuto dopo MSP 2017
Edificio esistente
Il comparto San Luca









L'area della clinica San Luca - scala 1:2'000





Aree particolari



-  Aree particolari
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

Aree particolari - scala 1:15000



QUALITÀ NELLE ZONE INDUSTRIALI

INTRODUZIONE

La zona industriale si divide essenzialmente in due aree : quella a SUD, estesa fino al confine con l'Italia e quella a NORD, che si relaziona con le aree abitative del nucleo. Queste due aree non sono direttamente relazionate tra loro in quanto risultano essere divise dal tracciato ferroviario e dalla lingua di zona agricola che si protende verso la strada cantonale, strada sulla quale vi sono diversi accessi alle aree industriali.

Di seguito è descritta la situazione attuale e sono trattati i temi per i quali si potrebbe determinare una qualità di queste aree, qualità intesa sia in senso funzionale che legata ad un concetto di vivibilità delle aree lavorative.

ORDINE - GERARCHIA - QUALITÀ URBANA

La qualità urbana si può determinare attraverso diversi elementi.

Nel caso specifico e del contesto industriale, la stessa può essere perseguita attraverso:

- la posizione ordinata dei volumi;
- un sistema viario interno gerarchico ed estremamente funzionale;
- un sistema di accesso puntuale, chiaro e relazionato alla tratta della strada cantonale ed al traffico generato;
- l'alberatura degli assi principali d'accesso alla zona
- il disegno degli spazi esterni, di posteggio, di manovra, di deposito ed evitando il più possibile gli spazi di risulta;
- la progettazione degli edifici e dei sedimi nell'ottica di definire come fronti progettati di qualità anche quei fronti che oggi vengono trattati come dei retro;
- Il rapporto tra gli elementi costruiti e gli elementi naturali;
- Le connessioni pedonali e ciclopedonali, tali da garantire il dialogo tra le zone lavorative e quelle di svago.

In generale si può sostenere che gli interventi che possono determinare una maggiore qualità del tessuto industriale, devono considerare e rafforzare gli elementi che già oggi determinano in modo particolare una qualità:

- per quanto concerne il comparto NORD, la rivitalizzazione di alcuni riali e di viali alberati già presenti, nonché i percorsi ciclopedonali che collegano le aree naturali di svago;
- per quanto concerne il comparto SUD, il trattamento delle facciate di alcuni volumi e le aree verdi alberate che fungono d'ingresso agli stessi.

Alle pagine seguenti sono riportati alcuni concetti che possono, nel contesto di Stabio, determinare una qualità del tessuto industriale, sia in termini funzionali che di rapporto paesaggistico.

PROMOZIONE DELLA BIODIVERSITÀ

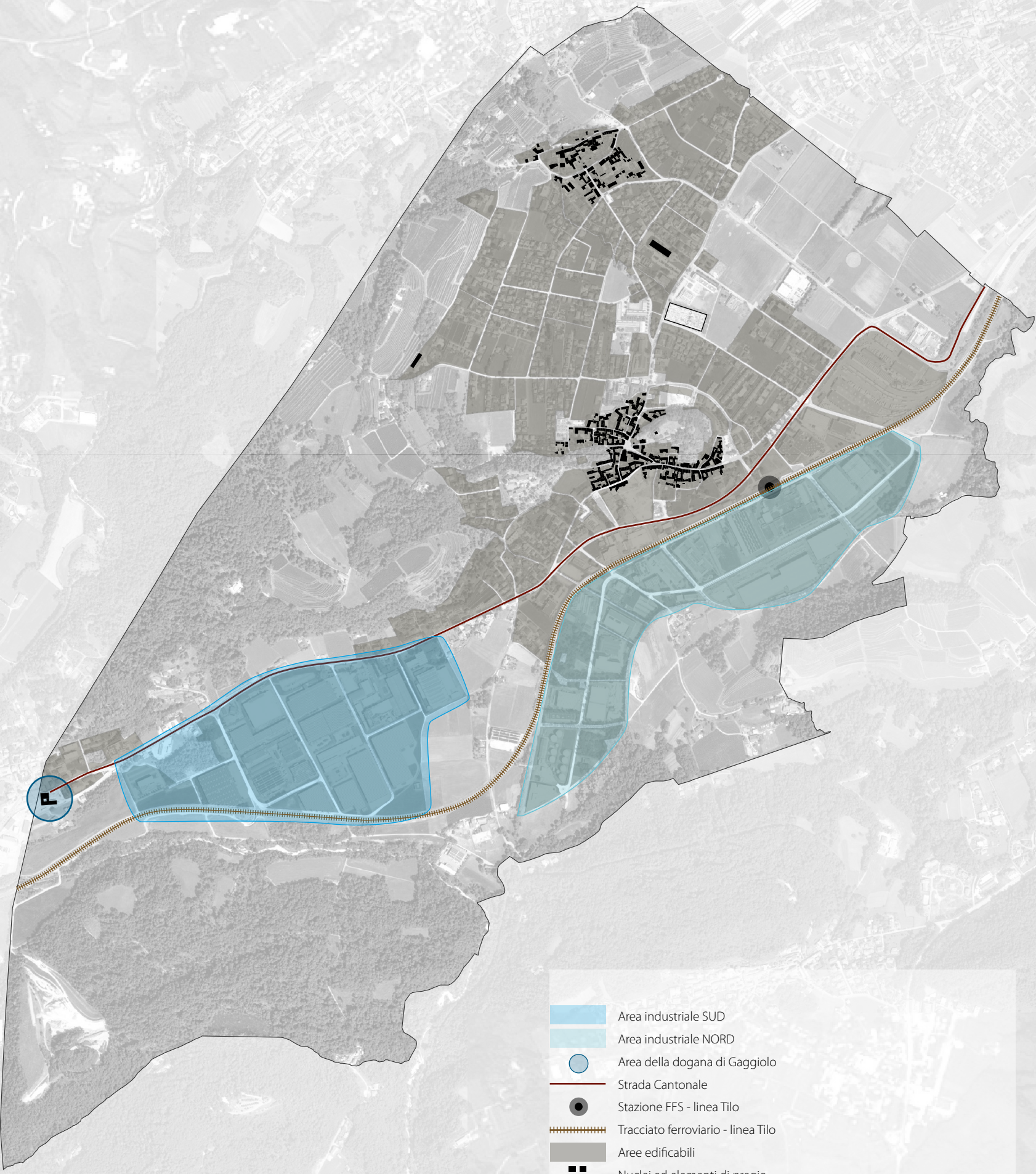
Al fine di garantire uno sviluppo urbano sostenibile, inclusivo e vivibile per le generazioni future - obiettivo del PAC richiamato a pag. 48 - è opportuno promuovere criteri di compensazione ecologica conformi alle linee guida federali "Biodiversità e qualità del paesaggio negli insediamenti", attualmente non ancora integrati a livello di misure pianificatorie.

Il Comune ha già introdotto alcune misure di promozione in questo ambito, tra cui incentivi alla depavimentazione, incentivi per la realizzazione di superfici verdi e l'istituzione di uno sportello biodiversità.

Tuttavia, strumenti di natura esclusivamente promozionale non risultano sufficienti per orientare in modo efficace lo sviluppo territoriale nella direzione auspicata.

Per raggiungere tali obiettivi è necessario adottare un approccio più strutturato, integrato e in parte vincolante, capace di ridurre l'effetto delle isole di calore, rafforzare la resilienza territoriale nel medio-lungo periodo e orientare l'evoluzione territoriale secondo criteri di coerenza, sostenibilità e integrazione, in linea con quanto indicato dal PAC.

Per questi motivi si propone di definire misure più articolate per le aree industriali. Considerato il limitato margine di intervento sul patrimonio esistente, appare opportuno introdurre criteri di compensazione ecologica e di qualità paesaggistica in modo particolare in occasione di nuove domande di costruzione, nonché nei progetti di ampliamento o risanamento. In questo modo ogni intervento potrà contribuire al rafforzamento della biodiversità e al miglioramento della qualità complessiva dell'area industriale.



- Area industriale SUD
- Area industriale NORD
- Area della dogana di Gaggiolo
- Strada Cantonale
- Stazione FFS - linea Tilo
- Tracciato ferroviario - linea Tilo
- Aree edificabili
- Nuclei ed elementi di pregio
- Perimetro confine comunale

Le aree industriali di Stabio - scala 1: 15'000



L'AREA INDUSTRIALE SUD

L'area risulta essere già quasi totalmente sfruttata. L'edificazione è caratterizzata da grandi volumetrie che, posizionate ortogonalmente tra loro, determinano una certa chiarezza in pianta, definendo già oggi una qualità del tessuto industriale.

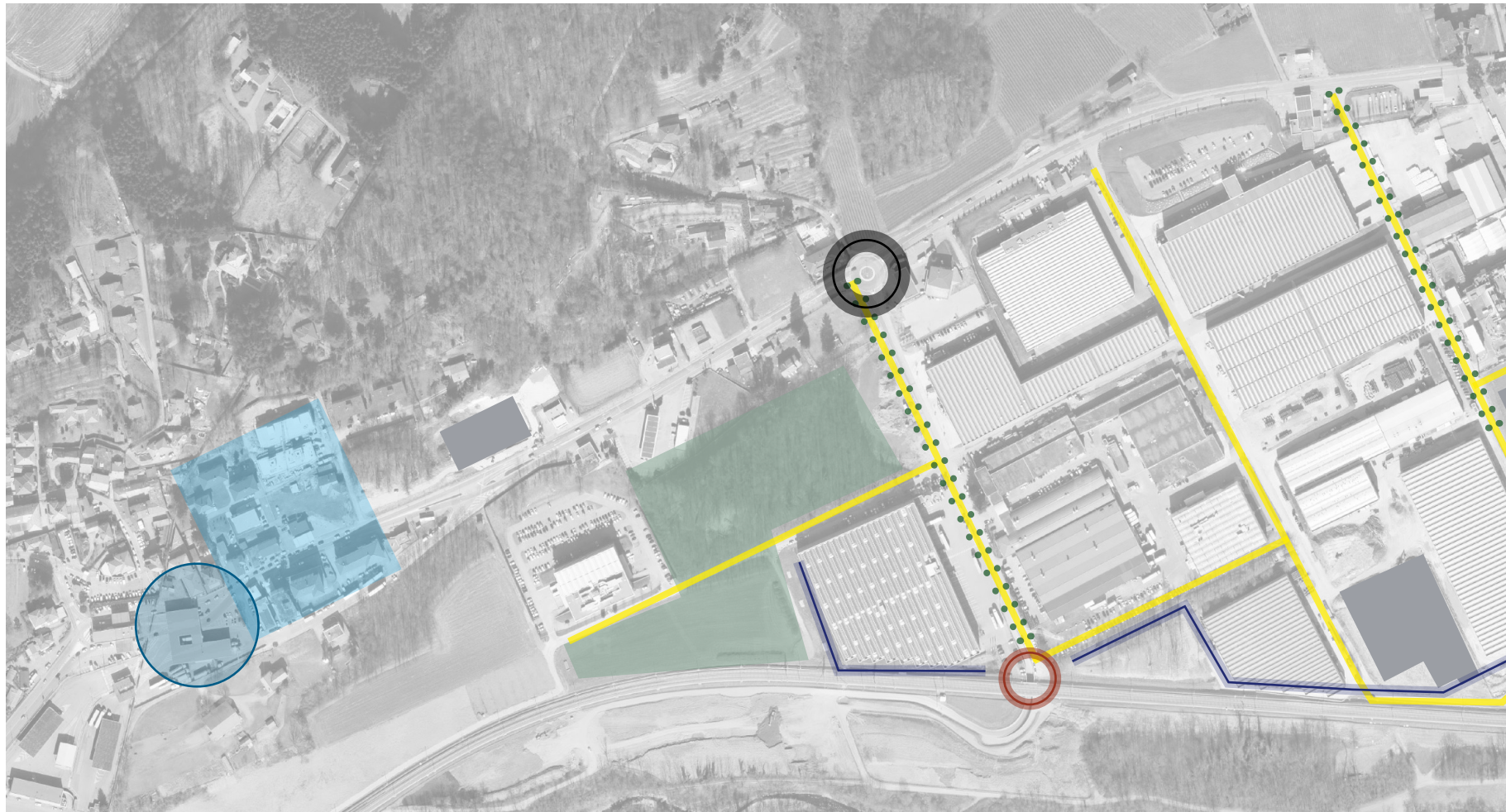
Il fronte sulla strada cantonale è caratterizzato dalla presenza di stazioni di servizio intervallate tra le grandi aree dei parcheggi dei volumi industriali.

Il fronte, anche se in alcuni casi sembra avere una certa qualità, non riesce ad essere coerente nella sua interezza.

Verso la grande area naturale a sud-ovest dei grandi volumi, il rapporto tra il costruito e il paesaggio naturale non è chiaramente definito e non ha la qualità edificata e relativa alle sistemazioni esterne capace di definire un fronte principale. In altre parole, questo fronte verso l'area naturale è trattato come un retro.

La rete viaria prevista a PR è ad oggi completata ed in tal senso potrà essere oggetto di interventi di riqualifica e alberature ove necessario, nell'ottica di definire una qualità della maglia strutturante il sistema.

Il passaggio a contatto con la ferrovia verso l'area di svago avviene dal sottopasso di recente realizzazione e regolamentato con semaforo. Tale passaggio, anche se sopperisce ad una condizione funzionale, non riesce a definire una qualità in termini di elemento costruito, quale porta verso le aree naturali.



L'area industriale Sud - scala 1:5'000



Aree lavorative

Per quanto concerne il comparto SUD, la struttura viaria interna potrebbe essere ridefinita in relazione ad un solo punto di accesso, quale viale alberato.

Il completamento dell'edificazione potrebbe essere rivisto nell'ottica di mantenere libera il più possibile l'area edificabile ma attualmente agricolo-boschiva posta a sud-ovest, in modo da definire chiaramente anche il limite tra edificato e natura. Ciò è coerente anche con la visione di tale area marginale come "luogo sensibile".

Dal profilo architettonico, anche il fronte sud degli edifici dovrà essere trattato come fronte principale, in quanto ben visibile dagli spazi naturali di pregio che si aprono a sud della zona industriale.



- Asse viario interno
- Sviluppo di asse pedonale - concetto indicativo
- Sottopassi pedonali
- Agganci viari sulla strada Cantonale
- Fronte del costruito
- ● ● ● Viale alberato
- Edifici di recente realizzazione
- Aree in zona lavorativa legate al paesaggio
- Aree insediative di confine
- Area della dogana di Gaggiolo

L'AREA INDUSTRIALE NORD

Caratterizzata da volumi di grandi e medie dimensioni, l'area in oggetto si rapporta con il nucleo, posto a nord di essa, rappresentando un comparto direttamente interessato nella logica di riqualifica di quest'ultimo. Gli accessi veicolari al comparto avvengono in corrispondenza della rotonda antistante il punto franco. L'accesso più a ovest in corrispondenza del passaggio a livello è attualmente solo per il traffico autorizzato e vi passa la ciclabile cantonale. La stazione Tilo, di recente realizzazione, oltre a rappresentare un importante nodo di connessione viario di livello internazionale, definisce una nuova centralità legata oltre all'area industriale di cui fa parte, anche delle aree abitative del paese. I volumi, disponendosi secondo la rete viaria, seguono una logica di ortogonalità rispetto ad essa definendo una struttura ordinata in cui oggi i tasselli ancora liberi sono pochi. In contrapposizione ai filari di alberi presenti in via Laveggio, i quali determinano una qualità paesaggistica, vi sono due gradi superficiali, oggi destinate a parcheggi.

Il riale Gurungun è un elemento di pregio che può essere valorizzato (valorizzazione già in parte realizzata) e integrato nella logica di percorsi pedonali.

Per quanto concerne il comparto NORD, via Cantonaccio potrebbe essere prevista quale viale alberato, per definire una maggiore qualità della tratta ed in modo da essere identificato come generatore di un sistema a pettine, sul quale si innestano le varie strade trasversali. L'alberatura, oltre a sottolineare il carattere principale di questo asse, contribuisce a definire una qualità paesaggistica, in particolare per le percorrenze ciclopedonali. L'edificazione dovrebbe essere completata in maniera compatta ed ordinata all'interno di una logica di ricollocamento dei posteggi che oggi sono a cielo aperto e non sempre in posizioni adeguate.

Le aree edificabili ancora libere o ampiamente sottrosfruttate devono essere oggetto di una riflessione sul ruolo naturalistico e paesaggistico che potranno rivestire per la qualità del comparto e per il suo legame con il paesaggio circostante (Parco del Laveggio,...). Ciò è coerente anche con la visione di tali aree come "luoghi sensibili".












L'area industriale Nord - scala 1:5'000



Aree lavorative



-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Asse viario interno
-  Sviluppo di asse pedonale
-  Sottopassi pedonali
-  Agganci viari sulla strada Cantonale
-  Fronte del costruito
-  Viale alberato
-  Concetto di nuovi tasselli
-  Aree in zona lavorativa legate al paesaggio



INFRASTRUTTURE VIARIE

PREMESSA E SVILUPPO

A fronte di quanto già detto precedentemente nei capitoli di analisi, l'infrastruttura viaria principale è essenzialmente definita da due elementi:

- la strada cantonale, che oggi rappresenta una cesura da trasformare e qualificare attraverso lo sviluppo dei vari temi del PAC, quali ad esempio la ricucitura urbana, le porte d'ingresso, il concetto paesaggistico ecc;
- il tracciato ferroviario, che in parte rappresenta anch'esso una sorta di cesura fisica, ma che nel contempo rappresenta anche un'opportunità, oltre che urbanistica (centralità della stazione), anche in termini socio-economici legati ad una dinamica regionale e internazionale (connessione con l'aeroporto di Malpensa)

Per quanto concerne l'infrastruttura secondaria, cioè quella interna ai comparti, di seguito saranno trattati ed illustrati alcuni concetti legati a:

- moderazione stradale;
- determinazione delle zone 30;
- collocazione dei posteggi;
- definizione di percorsi pedonali (gerarchia);

Per quanto concerne il tracciato della strada nazionale del Gaggiolo, inserita a Piano regolatore in vigore, come detto il DT ne ha richiesto lo stralcio dal PR nell'ambito dell'Adeguamento alla LST. Ciò libera potenziale per il rafforzamento e la valorizzazione del rapporto diretto tra le aree industriali oggi edificabili ma ancora libere ed il paesaggio circostante. In altri termini, il venir meno della possibile cesura tra le aree libere della zona industriale e il paesaggio a sud, attribuisce ancora maggiore significato al mantenimento delle prime come spazi per la natura e per il paesaggio.

Le riflessioni del PAC restano comunque valide indipendentemente da questo progetto, ovvero non dipendono dalla realizzazione o meno di questa strada.

- Strada Cantonale - asse principale di collegamento
- ▬ Tracciato ferroviario - linea Tilo
- - - Strada Nazionale del Gaggiolo - progetto di ordine superiore stralcio
- Stazione FFS - linea Tilo
- Area della dogana - Gaggiolo



Infrastrutture - rete viaria e ferroviaria - scala 1:20'000



ZONE 30

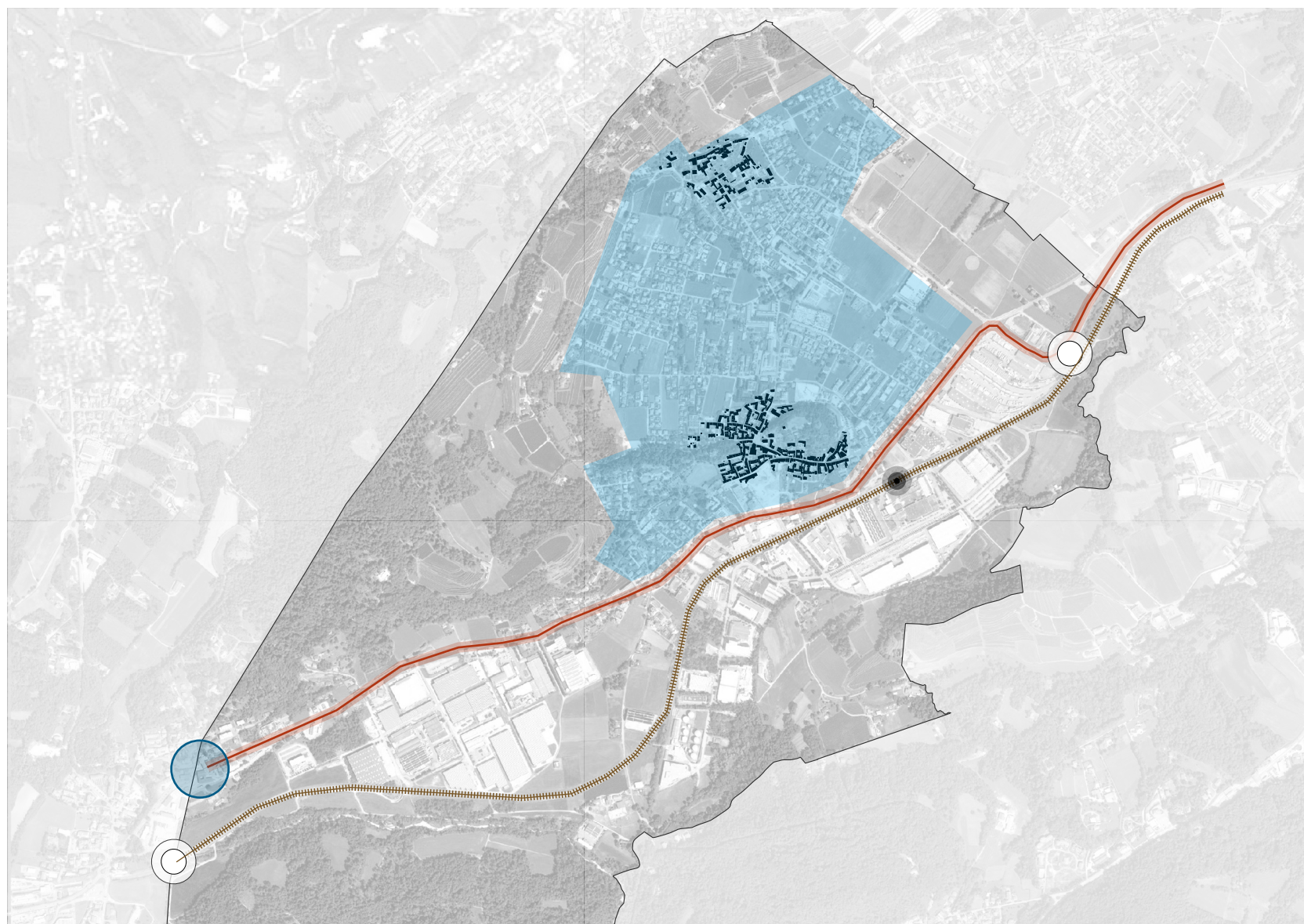
Il concetto di zona 30 è oramai affrontato e adottato in molti Comuni ed auspicato da una cerchia sempre più ampia della popolazione. E' una modalità di gestione delle infrastrutture esistenti che permette di correggere in tempi brevi e con investimento ridotto alcune delle problematiche legate alla sicurezza del traffico lento.

Riduce pure il costo generale dell'attuazione del piano viario, permettendo di risolvere le convivenze tra utenti entro sezioni stradali più ristrette rispetto a quelle previste al momento dell'entrata in vigore dei PR oggi vigenti nel cantone. Le zone 30 permettono pure un migliore arredo della rete stradali.

All'interno della logica viaria di Stabio tutta l'area insediativa al di sopra della Strada Cantonale è in Zona 30. Ciò è significativo di un tessuto prettamente residenziale sicuro e attrattivo.

Occorrerà tuttavia ancora verificare se e dove sarà opportuno e possibile promuovere anche le zone d'incontro, con velocità massima di 20 km/h per dare ancora maggiore priorità ai pedoni.

 Aree in Zona 30



Aree in Zona 30 - scala 1:20'000

GESTIONE DEI POSTEGGI

INTRODUZIONE

Il tema legato ai posteggi pubblici è sempre più attuale e determinante nella logica pianificatoria delle città. In tal senso, definire, concentrare e collocare in modo strategico le aree attrezzate per i posteggi pubblici permette, in termini di traffico e di strutturazione urbana, un ordine ed un controllo capace di aumentare la vivibilità generale della città. In molti casi i posteggi sono la conseguenza di una logica progettuale ristretta, che spesso ha determinato una distribuzione degli stalli senza controllo, senza gerarchia e senza una visione unitaria su tutto il territorio comunale. Lo dimostra oggi la presenza di posteggi di piccole dimensioni ubicati nelle aree centrali più sensibili (piazza Maggiore), nonché di posteggi provvisori non ancora disegnati (posteggio a nord del nucleo di S.Pietro).

Il tema principale di cui ci si dovrà occupare con la futura pianificazione è quello di riconsiderare i posteggi pubblici, attraverso un progetto unitario che permetta di ridefinirne la distribuzione e di garantire ordine, sia in termini di spazio urbano che di qualità viaria. Concretamente ciò significa che, sulla base della verifica dell'offerta e del fabbisogno di posteggi pubblici in alcuni comparti sensibili (nucleo storico, piazza centrale, comparto della stazione, ecc.), bisognerà verificare ed individuare le aree da riservare per i posteggi pubblici, tenendo conto dell'offerta esistente, del particolare contesto edilizio attuale e delle future soluzioni di sviluppo urbano. La logica dei posteggi prevista dal PR in vigore già dà una risposta positiva e di valore in termini di ricollocazione dell'offerta di posti auto. Si intende pertanto riprendere e ulteriormente sviluppare tale logica, laddove possibile e opportuno. In questa direzione, il posteggio a valle del nucleo di Stabio, già presente e vincolato a PR, potrebbe essere potenziato con accesso dalla strada cantonale e percorso pedonale diretto verso il nucleo.

Rispetto a quanto sopra, già rilevato dal Masterplan del 2017, il Comune ha già effettuato dei passi nella direzione di un'offerta strategica e di qualità dei posteggi pubblici. In particolare, il Municipio ha elaborato il calcolo del fabbisogno per il nucleo di Stabio e sulla base di detta documentazione, con RG no. 2005 del 22 aprile 2020, sono stati approvati i vincoli di posteggio P1 (52 stalli), P4 (20 stalli) e P10 (44 stalli) al servizio del nucleo di Stabio. L'accertamento del fabbisogno di posteggi ha inoltre evidenziato un ulteriore deficit di posteggi pubblici al servizio del nucleo pari a 72 unità. Pertanto, con un'apposita variante di PR (variante PR "Ampliamento posteggio pubblico P4", già conclusa), il Comune ha aumentato la capacità del posteggio P4 da 20 a 70 stalli (posteggio a valle del nucleo di Stabio), in modo da ridurre tale ammanco. In base a tale variante di PR potrebbe essere realizzato un posteggio all'aperto, disposto in modo ordinato e funzionale.

SVILUPPO QUANTITATIVO E QUALITATIVO

Al fine di promuovere nel concreto la tematica legata ai posteggi, che nel presente documento rappresenta solo un indirizzo strategico, si potrebbe valutare di elaborare uno studio specifico che possa ricercare, dopo aver fornito un'analisi quantitativa anche per il nucleo di San Pietro, soluzioni di dettaglio anche in ambito qualitativo. Con questo si intende:

Analisi quantitativa

Per il nucleo di Stabio l'analisi quantitativa è già stata effettuata e potrà, se necessario, essere aggiornata nel tempo.

Per il nucleo di San Pietro si procederà a:

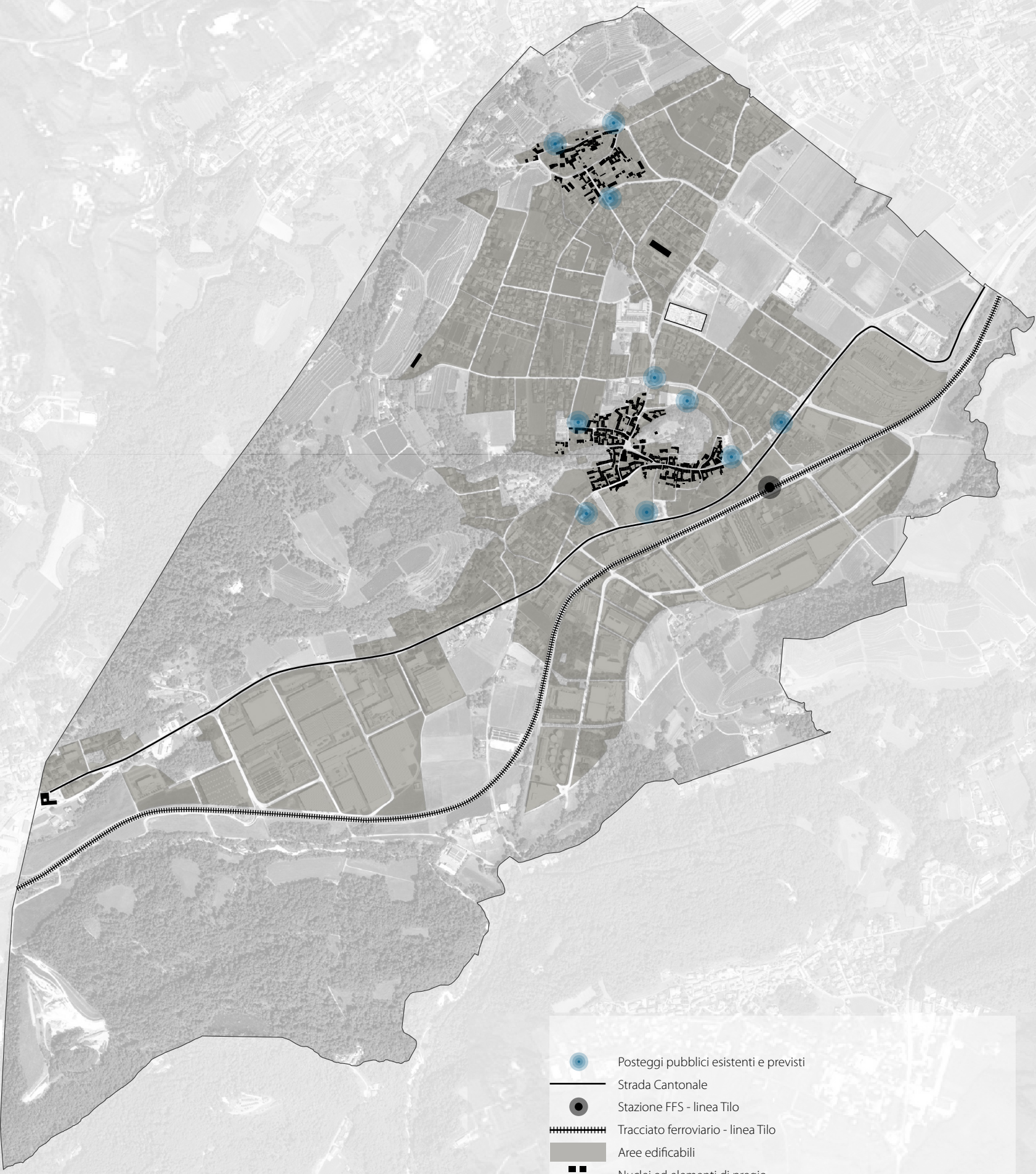
- calcolo della domanda e dell'offerta attuali di posteggi pubblici, per disporre di una fotografia oggettiva della situazione ad oggi
- calcolo della domanda e dell'offerta future di posteggi pubblici, partendo dalle previsioni già contenute dai PR in vigore.








Analisi qualitativa

- verifica della qualità dei posteggi attuali, ovvero dell'opportunità del loro mantenimento o della loro modifica di posizione o di tipologia di arredo urbano;
- valutazione di soluzioni alternative volte, se possibile, a ridurre la domanda. Si pensa in questo senso al turismo, in particolare a quello di giornata; ove possibile, per quest'ultimo si potrà promuovere l'uso del mezzo pubblico o di navette, se del caso;
- valutazione delle possibili sinergie tra destinazioni diverse, in modo da non sovrastimare l'offerta di posteggi;
- ricerca di ubicazioni adeguate all'implementazione dell'offerta di posteggi, se ciò sarà il caso, o per riqualificare sedimi oggi impropriamente utilizzati a posteggio.

Situazione per Stabio

A proposito della qualità delle aree funzionali di posteggio, il Comune di Stabio si è recentemente dotato 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.



-  Posteggi pubblici esistenti e previsti
-  Strada Cantonale
-  Stazione FFS - linea Tilo
-  Tracciato ferroviario - linea Tilo
-  Aree edificabili
-  Nuclei ed elementi di pregio
-  Perimetro confine comunale

Posteggi pubblici - scala 1:15000



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 procedure 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 però approfondito e regolamentato in relazione alle possibilità di posa degli impianti solari nelle zone residenziali e lavorative.

ISOLE DI CALORE E CITTÀ SPUGNA

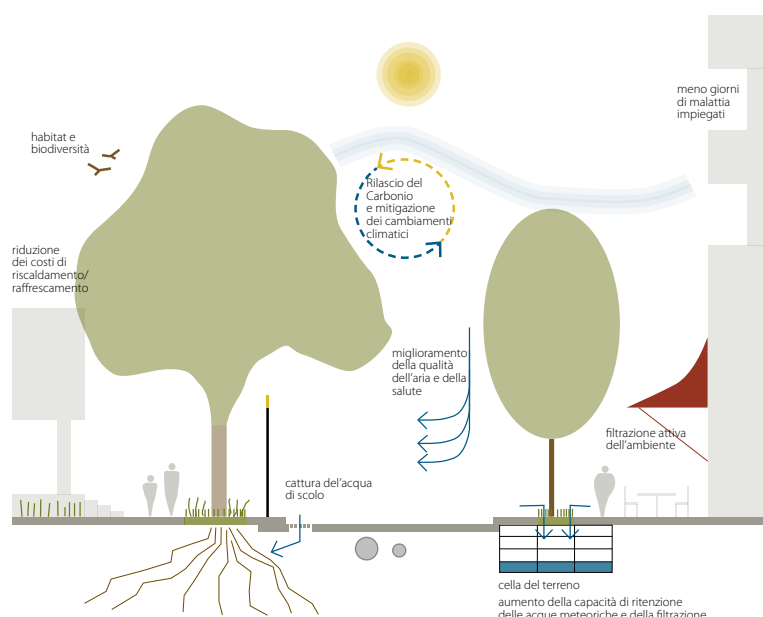
Il fenomeno delle isole di calore urbane è causato principalmente da due fattori: l'aumento dell'urbanizzazione, che comporta una crescente impermeabilizzazione del suolo, e il progressivo innalzamento delle temperature atmosferiche. La combinazione di questi elementi provoca, soprattutto nei mesi estivi 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

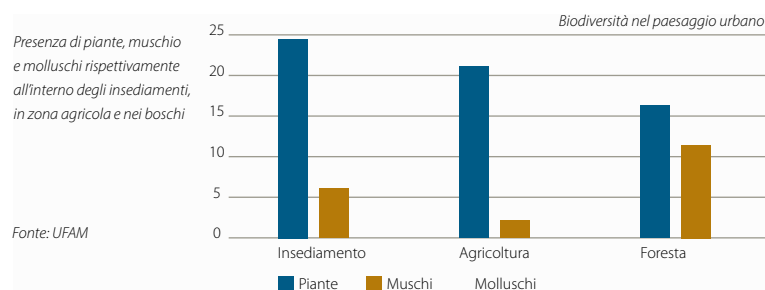
BIODIVERSITÀ NELL'AMBIENTE COSTRUITO

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.

INDIRIZZI OPERATIVI - ASSE III

A proposito di promozione della biodiversità in ambito urbano, il comune di Stabio ha adottato nel luglio 2024 il *"Piano operativo di mitigazione e adattamento alle isole di calore"* e nel gennaio del 2026, a seguito di questo documento, è stato redatto un ulteriore documento strategico all'interno del quale sono stati promossi gli indirizzi operativi per l'asse III del Regolamento Attuativo.

La necessità di tutelare la biodiversità anche negli insediamenti e non solo nelle zone rurali è cosa nota e rimarcata a più riprese dalla Confederazione nell'ambito della Strategia biodiversità. Ciò è consolidato a livello di base legale: la Costituzione come pure la legge sulla pianificazione del territorio e la legge sulla protezione della natura e del paesaggio costituiscono infatti delle solide basi legali per la protezione e la promozione della biodiversità anche negli insediamenti.

L'Ordinanza sulla protezione della natura e del paesaggio (OPN) concretizza ulteriormente la compensazione ecologica, che, in base all'art. 15 cpv. 1 OPN, ha lo scopo di collegare fra di loro biotopi isolati, di crearne di nuovi, di favorire la varietà delle specie, di ottenere un impiego del suolo il più possibile naturale e moderato, d'integrare elementi naturali nelle zone urbanizzate e di animare il paesaggio. La compensazione ecologica non è da confondere con le misure di ripristino e di sostituzione previste nel caso in cui si debba compensare un pregiudizio arrecato a un biotopo degno di protezione. Essa mira in primo luogo a compensare le perdite di natura dovute a un'utilizzazione intensiva.

Nel 2023 l'UFAM ha pubblicato lo studio *"Biodiversità e qualità del paesaggio negli insediamenti"* in cui illustra dei modelli di disposizioni all'attenzione di Cantoni e Comuni e formula concretamente gli articoli. Lo studio è corredato da molti esempi di diversi Cantoni e Comuni. La Confederazione ha inoltre messo a disposizione dei Comuni una piattaforma online in cui sono mostrati i tool usati da diverse autorità, denominata *"Adattamento ai cambiamenti climatici – strumento online per i comuni"*. L'Ufficio energia e sostenibilità del Comune di Stabio ha già completato un'autovalutazione attraverso questo tool al fine di integrare i risultati nel PEC-Co (Piano Energetico Climatico Comunale).

COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Da più di 20 anni nella legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) è ancorato il principio di inserire negli insediamenti molti spazi verdi e alberati. Inoltre, nel 2014 è entrata in vigore una modifica della LPT che ha come obiettivo quello di preservare la risorsa suolo e dunque favorire la pianificazione centripeta degli insediamenti. Una delle conseguenze negative è che questo tipo di pianificazione densificata rischia di togliere spazio alla biodiversità e alle aree blu (fiumi, ruscelli, ecc.).

Un altro principio che sta assumendo sempre più importanza, anche alla luce della recente giurisprudenza, è quello della compensazione ecologica.

La compensazione ecologica è l'insieme delle misure di conservazione e promozione degli habitat e della loro interconnessione, soprattutto nelle zone a sfruttamento intensivo o urbanizzate. Essa non va confusa con le misure di ripristino e di sostituzione previste nel caso in cui un determinato progetto danneggi o pregiudichi un biotopo degno di protezione.

È importante sottolineare che la compensazione ecologica non è legata ad un singolo progetto ma al territorio, e mira a valorizzare le aree che sono intensamente sfruttate e che quindi presentano meno superfici naturali di quelle necessarie alla sopravvivenza delle specie autoctone. Si tratta di una *"compensazione generale degli effetti negativi di un utilizzo intensivo e ostile alla natura"*.

Oltre alla compensazione ecologica, i temi di adattamento ai cambiamenti climatici e quello della pianificazione sensibile alle acque assumono oggi un'importanza cruciale nella gestione del territorio.

In base alla recente pubblicazione dell'UFAM [A], *"l'obiettivo è di rendere l'intero "sistema" resiliente, vale a dire di mantenere e creare spazi vitali di qualità singoli, ma anche di metterli in rete, così da garantire che in caso di necessità il sistema sia in grado di tamponare, riequilibrare, sostituire e sanare eventuali danni causati ad esempio da interventi antropici, da sbalzi termici o piogge intense, per citare alcuni esempi. È dunque imprescindibile incrementare gli spazi vitali naturali e la loro qualità, rendere gli spazi verdi esistenti il più possibile prossimi allo stato naturale e garantire l'interconnessione fra i diversi biotopi."*

Si tratta dunque di approcciare in modo differenziato ma al contempo integrato i temi legati alla promozione del verde e all'adattamento al cambiamento climatico e in questo i Comuni hanno un ampio margine di manovra.



Biodiversità

ESEMPI

Pur non identificando misure concrete per la biodiversità e l'adattamento ai cambiamenti climatici, nel documento strategico degli indirizzi operativi per l'asse III del Regolamento Attuativo sono mostrati esempi virtuosi di misure attuate da diversi Comuni svizzeri, quali a titolo indicativo:

• Lugano

All'interno del Piano direttore comunale (PDcom) approvato in ottobre 2024, tra i temi principali vi è quello del paesaggio per il quale vengono promosse diverse azioni, quali ad esempio:

- la realizzazione di una rete di spazi verdi;
- l'aumento delle infrastrutture verdi urbane;
- la continuità di tutte le funzioni forestali;
- la salvaguardia delle attività agricole (alpeggi, selve castanili, maggenghi, pascoli, prati secchi);
- il mantenimento dei paesaggi terrazzati;
- una rete di orti comunali e un'agricoltura di prossimità;
- il ripristino del paesaggio fluviale, le rive accessibili e i cimiteri-giardino;
- l'aumento delle superfici verdi e delle aree di svago fruibili;
- il rafforzamento della presenza di alberature, degli arbusti o dei tappezzanti lungo strade e piazze;
- la demineralizzazione delle superfici impermeabili e l'intensificazione degli spazi verdi;
- il recupero delle selve castanili;
- l'attrezzatura e il mantenimento dei boschi di svago.

Attualmente la Città di Lugano inserisce in alcuni casi nelle licenze edilizie degli auspicci per la sistemazione esterna. Ad esempio, in caso di abbattimento di alberi il Comune auspica che siano compensati con la piantumazione di alberi acclimatate nella fascia insubrica e/o la piantagione di alberi da frutto di varietà locali, facendo riferimento alla lista di "pro specie rara" e tenendo conto delle misure emanate dall'UFAM nell'ambito del progetto "Il giardino climatico".

• Sorengo

Sorengo è uno dei Comuni che si è mosso verso la compensazione ecologica, implementando molte misure a livello di progetti pubblici e promuovendo attivamente il tema della biodiversità a livello di privati. Sorengo ha elaborato la linea guida del verde per la cittadinanza e promuove il tema con eventi pubblici, mostre e con, ad esempio, il certificato "Oasi urbana" per le aree esterne concepite rispettando il principio della compensazione ecologica.

Nel 2011, Sorengo aveva già inserito nel piano di quartiere per il comprensorio Casarico il vincolo che i tetti piani dovessero essere sistemati a verde per almeno il 50% della superficie coperta.

Nell'ambito dell'aggiornamento del proprio piano regolatore, nel 2024 Sorengo ha elaborato il regolamento edilizio comprensivo in un articolo specifico sulla compensazione ecologica nell'insediamento. Il documento è al vaglio dei servizi cantonali (esame preliminare).

• Berna

Oltre a un regolamento sulla protezione degli alberi, Berna ha allestito un masterplan per un quartiere in ottica di clima locale. Il nuovo quartiere sarà adattato ai cambiamenti climatici e agli eventi estremi. Fra le prescrizioni vincolanti vi sono (testo ripreso dalla scheda del tool UFAM):

- Ove possibile, le superfici non impermeabilizzate dovranno essere preferite a quelle impermeabilizzate.
- Per gli edifici saranno utilizzati materiali chiari e le facciate saranno ombreggiate e vegetalizzate per ridurre il riscaldamento.
- I tetti piani dovranno essere vegetalizzati in maniera intensiva o estensiva oppure essere concepiti come tetti blu e verdi o blu.
- Le superfici non carrabili e non pedonali saranno vegetalizzate.
- Sull'area dovrà essere prodotta quanta più biomassa possibile per un'elevata evaporazione.
- Gli spazi vuoti tra le costruzioni non dovranno essere ridotti, né ostruiti da siepi o da pareti frangivista, in modo da non pregiudicare la ventilazione.
- Queste prescrizioni saranno affinate e concretizzate nell'ambito dell'ulteriore pianificazione.
- Queste prescrizioni non servono solo per il clima locale, ma anche a trattenere l'acqua piovana, che sarà conservata e fatta evaporare o utilizzata per l'irrigazione. Inoltre, i fossati di ritenzione e le vasche raccoglieranno l'acqua e la convoglieranno in cisterne decentralizzate. Per proteggerle dalle precipitazioni intense, le strade residenziali, le strade principali e la Mittelfeldstrasse dovranno fungere da vie per l'acqua di emergenza tramite cui defluirà l'acqua in eccesso.

• Zurigo

La città di Zurigo attua il "noto" art. 238a cpv. 1PBG (legge cantonale di pianificazione del territorio ed edilizia) sulla conservazione e la creazione di aree verdi di pregio ecologico nelle aree esterne degli edifici nell'ambito della procedura edilizia. La città di Zurigo impone che almeno la metà dell'area verde richiesta sia allestita come area di compensazione ecologica.

Nella scheda informativa di agosto 2025 sono illustrati i requisiti per attuare tale articolo, con tutte le indicazioni relative al metodo di computo e al dimensionamento della superficie idonea, ai requisiti del sito, i materiali da utilizzare e via dicendo.

La scheda informativa dà, inoltre, indicazioni sulle modalità di interconnessione, sulle strutture ecologiche da realizzare, i tipi di habitat idonei e le caratteristiche. Per ogni habitat sono date tutte le informazioni utili per rendere il più efficace possibile la realizzazione.

PROPOSTE PER STABIO

In questo ambito il PAC propone di valutare le proposte illustrate di seguito nell'ambito di prossimi studi e, ove necessario, varianti di PR. Si tratta in particolare di esempi di articoli normativi da adeguare o proporre ex novo, proposti nel documento relativo agli indirizzi operativi per l'asse III del Regolamento Attuativo:

- **Compensazione ecologica**
imporre la compensazione ecologica per ogni nuovo progetto (da non confondere con le misure di ripristino) con una serie di criteri per la conservazione e la promozione della biodiversità tenendo conto della mitigazione dell'effetto isole di calore e i principi città spugna (vedi punti seguenti).
- **Vegetazione**
aumentare la % di superficie verde e/o di pavimentazione drenante, fornire indicazioni sul tipo di vegetazione per rinverdire le superfici (autoctona, adeguata al luogo, ecc.), introdurre una tutela anche per gli arbusti e non solo per gli alberi, imporre la piantumazione di almeno 1 albero o di siepi ogni x m² di edificato. Il tutto in funzione delle esigenze relative al regime idrico.
- **Tetti e facciate rinverditi**
imporre l'obbligo di rinverdire i tetti piani di nuove edificazioni (o una certa % dei tetti piani) con vegetazione di pregio ecologico, ove possibile collegare il tetto con le superfici verdi "al piano terreno" e ai giardini.
- **Aree verdi**
Disciplinare la sistemazione finale delle aree e le scarpate verdi fra i mappali e le siepi dando indicazioni relative alle specie.
- **Regime idrico**
imporre misure per pavimentazioni drenanti, superfici permeabili all'acqua dei posteggi esterni, restrizione della costruzione sotterranea ove non ci sia una costruzione fuori terra, realizzazione di cunette filtranti.
- **Progettare volumi tampone per le acque meteoriche per sgravare le canalizzazioni, come ad es. specchi d'acqua per convogliare le acque meteoriche o bacini di infiltrazione. Questa misura va coordinata con una progettazione di qualità dal punto di vista della biodiversità.**
- **Riduzione temperature negli insediamenti**
nell'ambito della procedura edilizia, a partire da un certo numero di alloggi richiedere di valutare gli aspetti legati alla produzione di calore, la possibilità di agevolare la ventilazione grazie alla posizione di edifici e impianti di produzione freddo/caldo, tenendo conto anche della scelta dei materiali, dell'ombreggiamento naturale e tecnico e di quello causato dagli edifici.

Questo elenco non è esaustivo e potrà essere integrato con i risultati del PEC-Co e con quanto già emerso dagli studi eseguiti (cfr. cap. 5.2 del Rapporto Isole di calore Stabio, CSD 2024). Inoltre essi andranno valutati alla luce del sovradimensionamento del piano regolatore e delle misure correlate, come pure coordinati con le altre azioni previste dal PAC.

LINEE GUIDA

Uno degli assi di intervento attuativi individuati nel Piano operativo è costituito dalle linee guida e in particolare dalle linee guida per una pianificazione urbana sostenibile e quelle per la gestione del verde pubblico. Questi strumenti hanno il vantaggio di illustrare in maniera pratica le misure realizzabili per promuovere la biodiversità, ma anche le misure per ridurre le isole di calore e per migliorare il ciclo dell'acqua. Queste misure in genere sono interconnesse.

Allo stato attuale Stabio ha già pubblicato una guida per il rinverdimento di edifici e una scheda tecnica sulle pavimentazioni permeabili. Inoltre, gli studi eseguiti sulle isole di calore e sulla promozione della biodiversità elencano molte misure concrete in questo ambito. A ciò si aggiunge che è in fase di elaborazione il PEC-Co che a sua volta potrà dare indicazioni utili per l'elaborazione di linee guida. Esiste dunque già molto materiale che può essere coordinato, implementato e attuato.

Alcuni di questi ambiti sono oggi già trattati dal Comune, si pensi ad esempio agli incentivi o allo sportello biodiversità e gli eventi informativi organizzati per cittadini e aziende per promuovere questi temi su superfici anche critiche o le prese di contatto dirette con progettisti e aziende per affrontare questi temi su base volontaria.

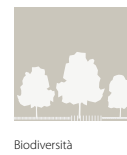
Sotto questo cappello possono essere elaborate delle linee guida per la cittadinanza e per il Comune stesso. Il seguente elenco delinea i macrotemi con delle proposte di linee guida per ognuno di essi. L'elenco e le proposte non sono esaustivi.

Le linee guida possono essere di competenza diretta del Comune (pianificazione, procedure interne e appalti e concorsi), sia rivolgersi al Comune in qualità di committente sia ai privati cittadini o alle aziende.

In materia di pianificazione, potranno essere introdotte nelle norme di PR o di singoli comparti (ad esempio nell'ambito di Piani di quartiere), le misure di promozione della biodiversità, di riduzione delle isole di calore e di rispetto del ciclo dell'acqua.

In materia di progettazione, sia di edifici sia di spazi aperti, vi sono diverse linee guida che potranno guidare e ispirare gli interventi in modo da orientarli ad un uso sostenibile delle risorse e del suolo nonché alla biodiversità. Tra queste, il documento relativo agli indirizzi operativi per l'asse III del Regolamento Attuativo indica le seguenti:

- **Linea guida del verde**
una linea guida del verde può essere di carattere generale e includere le informazioni già raccolte nell'ambito degli studi eseguiti e in elaborazione: un buon esempio è la linea guida del verde di Sorengo che in 10 pagine è riuscito a illustrare molti interventi utili per la biodiversità e la gestione delle acque. Una guida più articolata è quella elaborata da Sion alla quale attualmente si accede dalla pagina web del comune di Stabio (<https://www.stabio.ch/servizi/ambiente-e-territorio/ufficio-energia-sostenibilita/sportello-biodiversita>). Anche il Cantone, in collaborazione con Alleanza territorio e biodiversità, ha elaborato una guida che dà indicazioni sui punti principali.



Biodiversità

CONCLUSIONI

- Linea guida per la mitigazione delle isole di calore
diversi Comuni svizzeri hanno elaborato delle linee guida per la progettazione di spazi esterni, strade e piazze con l'obiettivo di ridurre le isole di calore. Così, ad esempio, Zurigo ha pubblicato una guida con provvedimenti concreti da implementare subito, la "Guideline Quickwins Hitzeminderung", in attesa di completare la pianificazione di ordine superiore sul tema della riduzione delle isole di calore (Fachplanung Hitzeminderung), che richiederà ancora del tempo. I provvedimenti, che hanno carattere di progetti pilota e non di standard determinanti, riguardano la progettazione di piantumazioni e fasce rinverdite, ma anche i materiali delle pavimentazioni, il rinverdimento degli edifici, le conche di accumulo ed evaporazione delle acque o anche le installazioni acquatiche. Questa guida è rivolta soprattutto ai progettisti dei progetti comunali (Tiefbauamt).
- Linee guida per le infrastrutture verdi-blu
in alcune zone il tema dell'infiltrazione delle acque meteoriche e della modulazione dei picchi di pioggia intensa può essere critica. Inoltre, può essere utile dare indicazioni sull'edificazione interrata (mantenimento del terreno della sua capacità di fungere da spugna) o sull'orientamento degli stabili per favorire la ventilazione. La città di Zurigo ha elaborato una guida ("Verdunstung und Versickerung in Stadträumen") che serve ai progettisti per determinare quali premesse devono essere chiarite (ad es. settori Au/zone di protezione S/territorio rimanente, capacità di infiltrazione ecc.) e quali possibilità esistono per gestire le acque meteoriche. La guida è comprensiva di un catalogo di infrastrutture verdi-blu realizzabili, compreso il dimensionamento, in funzione della situazione di partenza.
- Linee guida per diverse infrastrutture che promuovono la biodiversità
si tratta di una guida sulle diverse infrastrutture utili per promuovere la biodiversità come la promozione degli assi di interconnessione, i muri a secco, le infrastrutture per offrire habitat e rifugio a diverse specie,
- Linee guida con focus sui biotopi
è anche possibile allestire una linea guida che metta il focus su diversi ecosistemi, ad esempio il prato magro o il giardino, dando per ogni habitat una descrizione delle specie target, delle misure di progettazione e di gestione. È quanto ha fatto, ad esempio Basilea nel suo "Biotopverbundkonzept Kanton Basel-Stadt –Naturkorridore für Tiere und Pflanzen", il già citato comune di Zofingen oppure anche il comune di Losanna.
- Linea guida del verde pubblico
elaborazione di schede tecniche che definiscono per ogni area pubblica le modalità di gestione.

Il tema della promozione di provvedimenti legati alla biodiversità in ambito urbano è in forte evoluzione. Sempre più Cantoni e Comuni stanno elaborando degli strumenti legali che permettono di esigere, a livello di progetti edilizi, l'attuazione di provvedimenti in questo ambito.

Anche il Tribunale federale ha emesso delle decisioni con le quali ha tutelato la natura esistente su sedimi edificabili, chiedendo in buona sostanza ai progettisti di rielaborare i propri progetti preservando la biodiversità. Questi sono dei passi fondamentali che mettono in luce l'urgenza di agire.

Allo stesso tempo i Comuni hanno facoltà di agevolare l'implementazione di infrastrutture verdi e blu tramite la sensibilizzazione, la pubblicazione di linee guida e gli incentivi finanziari, ma non solo. Essi hanno anche un importante ruolo modello: con dei progetti virtuosi contribuiscono in modo marcato alla mitigazione degli effetti "isola di calore" e rendono ben visibili le misure in favore della biodiversità.

Il Municipio di Stabio ha diversi strumenti per implementare le misure di promozione della biodiversità e di adattamento ai cambiamenti climatici sul proprio comprensorio. Una volta scelta la direzione da intraprendere, sarà possibile concretizzare il relativo strumento e avviare l'iter più adatto. In questo il Comune ha la facoltà di combinare diversi strumenti pianificatori e progettuali.

Le strategie e le azioni promosse dal presente PAC possono costituire gli ambiti e i comparti concreti all'interno dei quali attuare in modo trasversale gli obiettivi e le misure definiti nelle linee guida di cui già il Comune dispone e in quelle a venire. In altri termini, il PAC ribadisce l'importanza di proseguire nell'iter di studi, linee guida e misure già in corso nel Comune di Stabio e offre ulteriori occasioni concrete in cui attuarle a favore del territorio e della collettività.

INTERCOMUNALITÀ

PREMESSA

Il Comune, tramite il proprio piano regolatore, disciplina l'uso del territorio definendo scopo, luogo e misura del suolo.

La definizione delle politiche di gestione e sviluppo territoriale alla scala comunale (approccio pianificatorio degli ultimi decenni) ha messo in evidenza la difficoltà di poter riflettere sull'evoluzione intercomunale del territorio, generando talvolta spazi frammentati e realtà disfunzionali.

Il territorio in senso lato, con le proprie dinamiche di evoluzione, non si "ferma" al confine comunale e va oltre alle possibilità e alle capacità di intervento del singolo Comune.

Difatti, vi sono delle tematiche generali e/o alcuni progetti puntuali che necessitano di un coordinamento alla scala intercomunale o regionale tale da permettere di sviluppare una visione di insieme del territorio più ampia e coerente rispetto alle proprie dinamiche e possibilità di evoluzione. Si tratta in particolare di:

- infrastrutture stradali, la cui rete deve essere coordinata a scala intercomunale e regionale;
- rete di trasporto pubblico, la cui maglia va definita a scala territoriale (regionale);
- reti di mobilità lenta (pedonale e ciclabile), la cui capillarità a scala comunale non può prescindere dalle possibilità di connessioni con i comuni limitrofi;
- comparti naturali e/o paesaggistici che assicurano delle continuità e/o delle strutture paesaggistiche a scala territoriale e che non si limitano al territorio comunale;
- infrastrutture di interesse pubblico (infrastrutture scolastiche, infrastrutture sportive e del tempo libero, per lo svago, ecc.), la cui programmazione e copertura territoriale va coordinata ricercando sinergie intercomunali;
- tematiche legate alla sostenibilità e alla resilienza ambientale di un territorio;
- dinamiche di sviluppo economico.

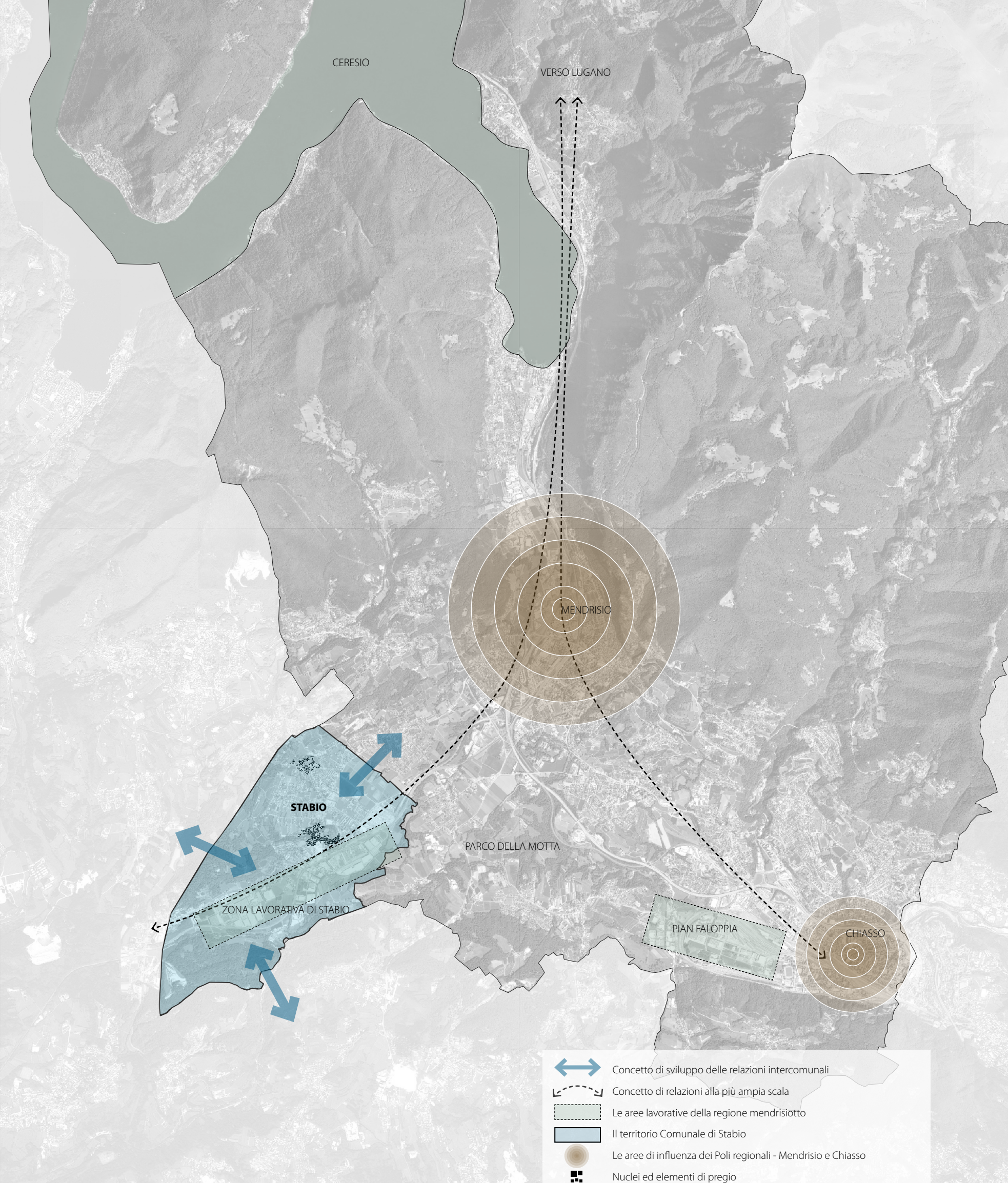
I programmi di agglomerato hanno permesso di integrare lo sviluppo comunale all'interno di un contesto regionale, in particolare per la pianificazione e la realizzazione di infrastrutture di trasporto (pubblico e non) e di mobilità lenta.

COORDINAMENTO INTERCOMUNALE

Il Comune di Stabio, come già ampiamente rimarcato all'interno delle pagine del PAC, si colloca all'interno di un contesto territoriale fortemente integrato con le realtà urbane limitrofe ed è significativamente influenzato dalle dinamiche di sviluppo del polo urbano di Mendrisio. Il territorio comunale costituisce inoltre un nodo strategico di connessione con le principali infrastrutture di mobilità di rilevanza regionale e nazionale, in particolare la rete ferroviaria, che conferisce a Stabio un ruolo di cerniera tra il territorio cantonale e l'area transfrontaliera. Dal punto di vista paesaggistico e territoriale, Stabio si inserisce nel sistema ambientale e paesaggistico del Mendrisiotto, rappresentando un elemento di transizione tra le aree urbanizzate e gli spazi agricoli e naturali della piana del Laveggio. Tale posizione ne evidenzia la funzione strategica quale comune di confine e attore chiave nei processi di pianificazione intercomunale.

In questa prospettiva, i principali ambiti tematici che richiedono un coordinamento a scala intercomunale e/o regionale – in parte già avviato o in corso – sono i seguenti (elenco non esaustivo):

- la promozione e lo sviluppo del progetto del Parco del Laveggio, quale infrastruttura ecologica e paesaggistica alla più ampia scala territoriale;
- la pianificazione e lo sviluppo coordinato dell'area urbana del Punto Franco, da integrare in una strategia di sviluppo condivisa e di carattere regionale e cantonale;
- la realizzazione e valorizzazione del comparto sportivo comunale, in un'ottica di ampliamento funzionale di contenuti e servizi e di integrazione paesaggistica con il contesto;
- la possibile promozione delle realtà industriali del Comune all'interno della politica cantonale legata all'eventuale sviluppo di un Polo di sviluppo economico (PSE).



Intercomunalità - scala 1:50'000



ATTUAZIONE

Per garantire che il PAC sia realizzabile ed efficace, è essenziale semplificare gli aspetti attuativi delle azioni, affinché siano facilmente comprensibili e implementabili. L'attuazione si compone di un tabella operativa riassuntiva che stabilisce gli indirizzi specifici per ogni azione. La relazione tra strategia e azioni permette di tradurre gli indirizzi in modo che ogni scelta sia coerente con la visione di lungo termine per il territorio.

SOSTEGNO ALL'AZIONE DEL COMUNE

Il PAC facilita l'azione in materia di gestione del territorio del Comune, che può basare le sue decisioni e le sue scelte su una visione globale di sviluppo insediativo, solida e a lungo termine, evitando così di rispondere unicamente a necessità puntuali e contingenti.

Il PAC può per esempio essere utilizzato da subito dal Municipio come riferimento per valutare progetti e chiedere miglioramenti o contropartite a favore della comunità (diritti di passo pubblico, aree verdi e aperte al pubblico, alberature, ecc.).

Il PAC aiuta il Municipio a sostenere un dialogo costruttivo con i privati, ampliando il suo ruolo di semplice controllore dell'applicazione normativa del piano regolatore.

Il PAC, inoltre, funge da riferimento per le politiche di allocazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche comunali (impianti sportivi, attrezzature per lo svago, istituzioni culturali, sedi scolastiche, offerta sanitaria, ecc.), grazie alla determinazione dei luoghi strategici della vita del comune. Aiuta ad individuare i luoghi dove mettere in pratica piccoli interventi per migliorarne la fruibilità e far maturare, presso gli abitanti, una maggiore consapevolezza del valore del proprio territorio: l'offerta di strutture per la sosta, la valorizzazione di scorpi verdi di terreno, la messa in dimora di alberature, ecc.

Il PAC, che integra i contenuti di diversi studi e documenti pianificatori o progettuali disponibili, permette dunque al Comune di dotarsi di uno strumento per influenzare attivamente la trasformazione e la qualità del proprio territorio e, quindi, la qualità di vita di chi vi abita e vi lavora.

PRINCIPI DI PIANIFICAZIONE CONDIVISA

Per propria natura, lo sviluppo di proposte urbanistiche, nonché le procedure pianificatorie che ne derivano, sono un processo complesso nel quale:

- vanno considerate diverse tematiche settoriali (edificazione, mobilità, paesaggio, diritto, economia, ecc.);
- confluiscono interessi pubblici e privati;
- sono coinvolti e interessati diversi attori (istituzioni, privati, associazioni, popolazione, ecc.).

Per far fronte alla complessità legata alla trasformazione del territorio, è fondamentale chinarsi sulle modalità di svolgimento del processo di elaborazione della proposta urbanistico-pianificatoria. Il processo diventa parte determinante della dinamica di trasformazione, il cui risultato non può prescindere da un processo progettuale condiviso. Per far fronte a queste sfide, in diverse realtà svizzere (Svizzera interna e Svizzera romanda), l'integrazione dei diversi gruppi di interesse è diventata una prassi ormai consolidata per arrivare a un progetto / proposta condivisa. Le esperienze maturate dimostrano chiaramente che, procedendo in questo modo, vi sono maggiori probabilità che il progetto venga recepito in modo più favorevole a tutti i livelli, sebbene non si possa escludere in assoluto l'eventualità di successive contestazioni (ricorsi).

Anche nella nostra realtà, per una determinata tipologia di proposte urbanistiche, particolarmente complesse e/o dalla forte componente pubblica, la sola attuazione delle fasi procedurali di coinvolgimento previste dalla legge rischia - a volte - di non essere sufficiente. Si possono infatti generare procedure pianificatorie protratte nel tempo e che sovente non risolvono il territorio (elevato numero di ricorsi e abbandono di procedure). Un maggiore coinvolgimento e partecipazione dei diversi attori potrebbe essere in questi casi utile. Ciò è in linea con quanto indicato dalla scheda R1 di PD. D'altra parte, è anche chiaro che le modalità di coinvolgimento dei diversi attori (istituzionali, privati, associazioni, popolazione, ecc.) e rispettivamente gli aspetti progettuali sui quali vi è margine di apprezzamento e partecipazione, vanno accuratamente definiti caso per caso, in funzione del contesto e dell'obiettivo ricercato. Questo compito è di competenza del Municipio che è, e che resta, l'ente pianificante garante dell'interesse pubblico.

VERIFICA TRA STRATEGIA E AZIONI

Il presente capitolo costituisce una sintesi del macro-capitolo delle AZIONI del PAC. Questo capitolo intende infatti verificare e chiarire la relazione esistente tra le azioni e le STRATEGIE, entrambe proposte nell'ambito del presente PAC. In questo modo è possibile anche verificare se gli obiettivi urbanistici, pianificatori e paesaggistici legati alle nuove sensibilità e alle nuove direttive federali e cantonali trovano posto e dettano le linee di principio della strategia territoriale/pianificatoria per lo sviluppo del comune.

Nella tabella riportata a lato sono indicate le azioni proposte e per ognuna di esse si evidenzia la relazione principale con una o più delle quattro strategie delineate in questa sede.

Alcune delle azioni proposte, più complesse rispetto ad altre, racchiudono in sé tutti gli ambiti strategici; altre azioni sono invece più specifiche e puntuali, anche se in realtà si confrontano con almeno due ambiti strategici.

Tale verifica serve, inoltre, a capire quale dei quattro ambiti strategici sia più o meno oggetto delle azioni da sviluppare in futuro, dando un'idea di massima sulla valenza, sulla vocazione del Comune e sulla linea degli interventi da attuare.

Infine, tenuto conto che le strategie delineate possono rimanere valide anche per altri Comuni, tale verifica serve anche a collocare il PAC di ogni Comune all'interno di una logica di sviluppo coerente per tutto il territorio ticinese, in linea con le linee guida cantonali.

Anche se ogni realtà insediativa ha ovviamente i propri temi, le proprie valenze e le proprie ipotesi di sviluppo, cercare di uniformare secondo principi urbanistici e/o strategie generali il territorio comunale in una logica regionale e cantonale può definire nel tempo sinergie e coerenza nello sviluppo sostenibile del territorio. Territorio che negli ultimi decenni è stato oggetto di trasformazioni profonde e in alcuni casi incisive.

AZIONI	STRATEGIA			
	LUOGHI SENSIBILI	LUOGHI STRATEGICI	RETE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE VERDI	RETE DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI PUBBLICI
Valorizzazione del paesaggio	●		●	
Valorizzazione del patrimonio storico	●		●	
Sviluppo dello spazio pubblico		●	●	
Sviluppo della mobilità lenta			●	●
Valorizzazione del territorio	●	●	●	●
Sviluppo di aree		●	●	●
Ricucitura urbana		●		●
Nuove centralità		●	●	●
Riqualifica di aree		●	●	
Riconversione di aree		●		●
Aree particolari	●		●	
Qualità nelle zone industriali	●	●		
Infrastrutture viarie			●	●
Gestione dei posteggi		●		●
Sostenibilità	●	●	●	
Biodiversità e compensazione ecologica	●	●	●	
Intercomunalità	●	●	●	●

UTILITÀ E ATTUAZIONE DEL PAC

Come accennato, l'utilità del Programma d'azione comunale (PAC) va ben oltre l'applicazione nel contesto della pianificazione urbanistica tradizionale, come nel caso dell'adattamento del Piano regolatore comunale. Il PAC diventa, infatti, uno strumento fondamentale per delineare un chiaro orientamento rispetto allo sviluppo futuro delle aree urbane, guidando l'attività quotidiana delle autorità comunali verso obiettivi concreti e misurabili. Basandosi sulle linee guida del PAC, il Municipio sarà in grado di operare su diversi livelli e in vari ambiti, tutti essenziali per raggiungere risultati positivi nell'ambito dello sviluppo centripeto di qualità e della densificazione urbana, coerentemente con le dinamiche moderne di crescita sostenibile. Le azioni possibili includono:

- Modifiche del Piano regolatore: Il Municipio può promuovere modifiche al proprio Piano regolatore in linea con la visione strategica delineata nel PAC, assicurando che le nuove disposizioni siano in armonia con gli obiettivi a lungo termine per lo sviluppo urbano.
- Verifica delle modifiche in corso: È fondamentale monitorare e verificare che le modifiche al Piano regolatore già in corso di approvazione o attuazione siano coerenti con la visione strategica definita dal PAC. Questa attività di controllo garantisce che ogni cambiamento sia in linea con le priorità di sviluppo delineate.
- Progetti concreti alla scala comunale: Il PAC favorisce anche l'attuazione di progetti concreti che impattano direttamente sul miglioramento della qualità urbana. Questi progetti possono riguardare vari ambiti, come la valorizzazione del paesaggio urbano, l'introduzione di misure per la moderazione del traffico e la riqualificazione dell'arredo urbano. Queste iniziative non solo migliorano la vivibilità della città, ma contribuiscono anche alla creazione di un ambiente più sostenibile e accessibile per tutti i cittadini.

Attraverso il PAC, il Municipio potrà quindi non solo rispondere alle esigenze quotidiane della comunità, ma anche orientare in maniera strategica lo sviluppo urbano, contribuendo a costruire una città più funzionale, efficiente e al passo con i tempi nel medio-lungo termine.

Il PAC si inserisce quindi nell'ambito del processo di strategia territoriale che ha preso avvio con il Masterplan comunale del 2017 e che ha già visto in parte attuarsi gli indirizzi territoriali fissati. Il PAC costituisce il tassello di questo processo che dà conto e verifica l'esito di questa prima fase di attuazione già avvenuta (cfr. cap. "Piano regolatore" del presente PAC) e, andando oltre, aggiorna gli indirizzi territoriali e dà il via ad una nuova fase di attuazione delle azioni previste.

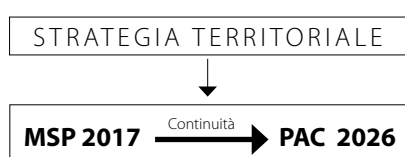


TABELLA PROGRAMMATICA

Ad oggi vi sono già diversi processi di trasformazione in atto, coerenti tra loro, a dimostrazione dell'impegno costante del Comune di Stabio nel campo della pianificazione territoriale. Per proseguire anche in futuro in continuità con quanto promosso sinora, la tabella riportata a lato offre una sintesi semplificata e generale dei contenuti delle azioni previste nel Programma d'azione comunale (PAC). Queste azioni, ulteriormente dettagliate nelle singole schede del PAC, sono progettate per supportare le future iniziative pianificatorie/progettuali del Comune, sia in ambito pubblico che privato. Tali azioni si estendono sia a progetti concreti che a varianti del Piano regolatore (PR), e sono pensate per coprire una vasta gamma di interventi che possano favorire uno sviluppo equilibrato e sostenibile. Per tale motivo, la tabella assume un ruolo cruciale, fungendo da programma riassuntivo delle progettualità del Comune. Essa fornisce una panoramica strategica che aiuta a orientare e coordinare gli interventi futuri in modo coerente e integrato, garantendo che ogni azione si inserisca armoniosamente all'interno della visione complessiva di sviluppo territoriale. Questa sintesi permette quindi di:

- Pianificare in modo strategico: La tabella offre una visione d'insieme che facilita la pianificazione di progetti a breve, medio e lungo termine, assicurando che tutte le iniziative siano in linea con gli obiettivi generali di crescita urbana e territoriale sostenibile.
- Coordinare gli interventi: Ogni azione è concepita per essere parte di un piano più ampio, che permette al Comune di operare in modo coordinato, evitando dispersioni o incoerenze tra i vari interventi previsti. Questo approccio garantisce che tutte le attività siano orientate a perseguire un unico obiettivo di sviluppo integrato.
- Garantire sostenibilità e innovazione: Le azioni incluse nella tabella non solo rispondono a esigenze immediate di crescita, ma sono anche pensate per favorire uno sviluppo che rispetti i principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, in modo da creare un futuro migliore per la comunità.

La tabella non è solo un elenco di azioni, ma un vero e proprio strumento strategico che consente di orientare in modo efficace e mirato tutte le progettualità future del Comune, favorendo uno sviluppo urbano che sia integrato, equilibrato e sostenibile.

ORDINE TEMPORALE

Nel caso di Stabio, il Programma d'azione comunale (PAC) non prevede un ordine temporale rigido per l'attuazione delle azioni, che possono essere realizzate in momenti differenti a seconda delle necessità del territorio e delle priorità emergenti. Le azioni non sono organizzate in una gerarchia fissa, ma si basano su interventi mirati che possono essere sviluppati simultaneamente o in sequenza, mantenendo la loro autonomia. Questo approccio favorisce una gestione dinamica e flessibile, senza vincolare le azioni l'una all'altra. Ogni azione, pur contribuendo a una visione complessiva, è concepita per essere autonoma ma complementare alle altre, consentendo di rispondere rapidamente alle esigenze locali senza compromettere la coerenza generale. Le azioni, pur facenti parte di un disegno integrato, sono progettate per essere realizzabili in tempi brevi e si concentrano su tematiche specifiche che, seppur sviluppate separatamente, si inseriscono armoniosamente nel contesto territoriale. Il PAC funge quindi da strumento di coordinamento flessibile, che permette l'evoluzione dei progetti nel tempo senza compromettere la visione complessiva. Questo approccio facilita una gestione agile delle risorse e delle priorità, rafforzando il legame tra le azioni, che contribuiscono tutte a un obiettivo comune di sviluppo territoriale sostenibile e integrato, rispondendo efficacemente alle sfide emergenti.

AZIONI	VARIANTI DI PR E STUDI GENERALI	PROGETTI
Valorizzazione del paesaggio	Promozione di studi ambientali/paesaggistici volti ad approfondire e valorizzare le due fasce naturali esterne (pedemontana e area di svago a sud), creando dei collegamenti ecologici trasversali, nonché il verde interno al costruito (giardini; aree di svago pubbliche e private,...). Verifica della situazione attuale delle alberature già protette a livello di PR e ev. nuovi vincoli di PR per lo sviluppo di nuove alberature (viali; posteggi alberati,...). Promozione di una connessione tra le zone lavorative. Ev. varianti di PR per attuare le misure ambientali/paesaggistiche individuate.	Implementazione e promozione di nuove alberature lungo gli assi stradali e pedonali, negli spazi e nelle aree destinate a scopi pubblici, nei posteggi,... Promozione di interventi volti a rafforzare la continuità visiva e funzionale tra le aree di versante, gli spazi agricoli e le aree di svago, migliorando l'accessibilità e la vivibilità. Promozione di progetti concreti quali ad es. quelli indicati nel PAC (posteggi alberati, sorgente San Pietro,...). Promozione dell'uso multifunzionale delle aree agricole e loro gestione sostenibile.
Valorizzazione patrimonio storico	Monitoraggio dell'efficacia e attualità delle norme del PP dei nuclei in vigore con ev. aggiornamento puntuale se necessario (ad esempio limiti quantitativi degli ampliamenti). Prosecuzione della variante PR relativa ai Beni culturali ed ai PQ Casa Borghese e ex fabbrica Bally. Verifica e ev. aggiornamento del PP Falcette. Eventuale modifica di PR volta a implementare ulteriormente la lista dei beni culturali sulla base della ponderazione degli interessi in gioco.	Elaborazione di progetti per il recupero e la valorizzazione della pavimentazione dei nuclei e dell'arredo urbano. Promozione di interventi di recupero e valorizzazione degli edifici storici esistenti. Controllo dei progetti edilizi nell'ottica dell'inserimento adeguato nei contesti di pregio. Nell'ambito del PP Falcette, promozione di interventi volti a riqualificare e valorizzare il patrimonio edificato (complesso dei bagni) e gli spazi liberi (realizzazione modifica viaria prevista dal PP; parco).
Sviluppo spazio pubblico	Laddove necessario, introduzione di norme di PR volte a promuovere la valorizzazione e la riqualifica degli spazi pubblici e/o dalla valenza pubblica. Prosecuzione o promozione di procedure pianificatorie o edilizie necessarie a garantire la disponibilità degli spazi pubblici interessanti per la vita collettiva.	Promozione di interventi di arredo urbano e pavimentazione, in particolare lungo le strade e negli spazi di maggiore valenza pubblica, secondo un concetto complessivo e coordinato (Piazza Maggiore di Stabio, Piazza della stazione FFS, nuovo parco urbano,...). Promozione di spazi pubblici "verdi" arredati e di valenza ecologica e paesaggistica.
Sviluppo della mobilità lenta	Studio sulla mobilità lenta finalizzato alla promozione e all'implementazione della maglia pedonale e ciclabile. Ev. varianti di PR per attuare le misure di mobilità individuate. Prosecuzione o promozione di studi e modifiche di PR volti a realizzare le connessioni: tra le zone lavorative del Comune, tra il comparto stazione e il nucleo di Stabio (variante PR già in corso).	Promozione di connessioni di mobilità lenta dalla valenza pubblica nell'ambito di progetti privati. Realizzazione di percorsi di mobilità lenta definiti dal PR, ma non ancora realizzati. Valutazione della possibilità di 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. Qualificazione della strada Cantonale come spazio urbano e di ML.
Valorizzazione del territorio	Elaborazione del presente PAC e promozione di procedure pianificatorie di rimENSIONAMENTO del PR volte al rispetto della LPT e della scheda R6 di PD. In particolare, prosecuzione della variante di PR relativa all'adeguamento degli indici edificatori in zona residenziale (comparti puntuali); non si esclude la possibilità di sviluppare riflessioni pianificatorie e/o procedure anche su altri comparti. Verifica delle altre varianti di PR, in corso e a venire, per rapporto al dimensionamento del PR.	Accompagnamento puntuale dei singoli progetti promossi nelle aree di interesse pubblico e nei comparti individuati. Realizzazione di spazi pubblici e di percorsi di mobilità lenta nello sviluppo dei comparti di interesse pubblico.
Sviluppo di aree	Promozione o prosecuzione di procedure pianificatorie (ev. previa Zona di pianificazione) volte a sviluppare il potenziale di luoghi strategici delle aree ancora da sviluppare indicate nel PAC.	Sviluppo di progetti complessivi sui comparti, a seguito o in accompagnamento alle procedure pianificatorie. Controllo dei progetti edilizi secondo le modalità più adeguate nelle diverse fasi delle procedure pianificatorie.
Riqualifica urbana	Elaborazione di studi finalizzati allo sviluppo e alla valorizzazione del comparto di ricicatura a sud del nucleo di Stabio e delle Porte d'ingresso - da perseguire attraverso l'elaborazione di varianti di PR puntuali laddove necessario (ev. previa Zona di pianificazione).	Promozione e accompagnamento dello sviluppo qualitativo delle aree insediative. Promozione di progetti atti a garantire l'inserimento ordinato e armonioso dei nuovi volumi, il decoro urbano, la cura degli spazi esterni e la qualità complessiva dell'edificato.
Nuove centralità	Promozione di studi e/o modifiche di PR solo se necessario in accompagnamento ai progetti di realizzazione. Verifica e ev. ripresa della variante di PR relativa al Centro giovani.	Sviluppo di progetti (in parte già in corso) per dare attuazione alla Stazione ferroviaria ed al comparto scolastico e sportivo quali centralità territoriali.
Riqualifica di aree	Verifica e ev. ripresa delle modifiche di PR relative ai comparti Arca, Pozzetto e Campagnola. In tali comparti, legati ai nodi urbani, verifica dei vincoli di PR necessari per la formazione degli spazi dalla valenza pubblica. Nell'ambito della variante di PR in corso relativa all'adeguamento degli indici edificatori e/o di altre procedure, modifiche normative o grafiche volte alla qualità degli spazi liberi e costruiti.	Controllo dei progetti edilizi nell'ottica dell'incremento della qualità degli spazi liberi e costruiti, sia pubblici sia privati.
Riconversione di aree	Promozione o prosecuzione di varianti di PR (ev. previa Zona di pianificazione) volte a sviluppare il potenziale di riconversione delle aree indicate nel PAC: Punto Franco; area ex fabbrica Bally (variante di PR già in corso); mappale 2365 (ZP già in corso).	Controllo dei progetti edilizi secondo le modalità più adeguate nelle diverse fasi delle procedure pianificatorie.
Aree particolari	Promozione o prosecuzione di varianti di PR volte a sviluppare l'equilibrio tra edificabilità, destinazioni d'uso e valore paesaggistico delle aree particolari indicate nel PAC: la clinica San Luca e il comparto Montalbano (variante di PR già in corso).	Controllo dei progetti edilizi secondo le modalità più adeguate nelle diverse fasi delle procedure pianificatorie.
Qualità nelle zone industriali	Variante di PR (previa Zona di pianificazione già in corso) volta alla valorizzazione delle aree edificabili ancora libere e dal valore naturalistico-paesaggistico, identificate come luoghi sensibili. Nell'ambito della stessa o di altra variante di PR, attuazione di strategie di rigenerazione paesaggistica, ambientale e funzionale (alberature; razionalizzazione accessi; riordino posteggi,...).	Interventi di riqualifica e di arredo urbano lungo strade e spazi di valenza pubblica, in relazione alle percorrenze pedonali. Controllo dei progetti edilizi nell'ottica di una sempre maggiore qualità paesaggistica, naturalistica (biodiversità) e di vita nei luoghi per il lavoro.
Infrastrutture viarie	Verifica nel tempo delle proposte pianificatorie per rapporto alla qualificazione della strada Cantonale come spazio urbano, oltre che funzionale. Ev. studio per introduzione di zone 20 km/h.	Progettazione e trattamento dello spazio stradale e degli spazi prospicienti la strada cantonale in base agli indirizzi del PAC e del PAM, considerato lo stralcio del progetto A394 dal Prostra e dal PR.
Gestione dei posteggi	Elaborazione di uno studio sul fabbisogno dei posteggi pubblici, sia in termini quantitativi (per il nucleo di San Pietro) sia qualitativi, con eventuale conseguente variante di PR. Implementazione del concetto di evoluzione e riorganizzazione dei posteggi pubblici.	Sviluppo di progetti di valorizzazione delle aree di posteggio, in particolare quelle situate intorno ai nuclei storici. Sistemazione di qualità dei posteggi esistenti e previsti (alberature; pavimentazione,...)
Sostenibilità	Prosecuzione degli studi e degli approfondimenti in corso, da tenere a giorno in base all'avanzamento dello stato della tecnica. Il tema dei tetti verdi potrebbe essere poi approfondito e regolamentato in relazione alle possibilità di posa degli impianti solari nelle zone residenziali e lavorative. Eventuali varianti di PR se necessarie per disporre della base legale adeguata a favore dell'uso dell'energia rinnovabile, della lotta alle isole di calore, dell'attuazione della "città spugna". Eventuali linee guida, ad esempio per la promozione e lo sviluppo dello spazio pubblico.	Promozione di progetti esemplari sotto il profilo energetico e climatico, come già avvenuto. Mantenimento e implementazione delle seguenti azioni: Informazione e sensibilizzazione; Promozione di incentivi; Efficientamento degli edifici; Lotta contro le isole di calore.
Biodiversità	Promozione di studi e/o elaborazione di altre linee guida volti ad approfondire la tematica, con particolare attenzione al contesto costruito. Eventuali varianti di PR se necessarie per disporre della base legale adeguata a favore della biodiversità e della compensazione ecologica.	Implementazione di progetti pubblici e privati finalizzati all'attuazione di misure per la salvaguardia della biodiversità nei diversi contesti, nell'ambito di interventi sia sul costruito sia sugli spazi liberi.
Intercomunalità	Partecipazione e/o promozione attiva degli studi pianificatori-urbanistici-paesaggistici alla scala regionale che necessitano un coordinamento intercomunale. Elaborazione di varianti intercomunali laddove opportuno.	Progettazione dei comparti strategici all'interno di una più ampia riflessione intercomunale.

CONCLUSIONI DI CARATTERE GENERALE

Il carattere di un territorio si sviluppa positivamente attraverso il concetto di qualità del costruito, che richiede una gestione oculata delle aree edificabili. Un approccio basato su principi urbanistici e normativi adeguati è essenziale per favorire un dialogo armonioso tra costruito e natura, salvaguardando la qualità della vita residenziale. Quest'ultima può essere minacciata da uno sviluppo edilizio incontrollato, che compromette la vivibilità del contesto.

Nel caso del Comune di Stabio, il territorio si presenta con un'importante relazione con il contesto della città di Mendrisio. In questo contesto, le prospettive di sviluppo futuro possono concentrarsi sulla valorizzazione degli spazi pubblici, sullo sviluppo delle aree di interesse pubblico, sulla riqualifica dei nuclei, sulla tutela degli elementi di pregio e sul potenziamento delle connessioni di mobilità lenta, tutti elementi fondamentali per garantire coesione urbana e qualità della vita.

Particolare attenzione va posta alle aree centrali e agli spazi di interesse pubblico, in cui si può promuovere una forma di urbanità contemporanea, fondata sulla qualità dello spazio aperto, sull'inclusività e sull'accessibilità. La creazione di una rete di spazi pubblici attrattivi e multifunzionali può contribuire a rafforzare l'identità locale e stimolare nuovi usi collettivi.

In tale direzione, nei prossimi anni, l'evoluzione del Comune potrà orientarsi coerentemente con le strategie già delineate, favorendo uno sviluppo urbano articolato su due direttrici principali:

- Lo sviluppo di aree strategiche, quali i comparti legati ricucitura urbana, allo sviluppo di nuove centralità, alla riconversione di aree, le infrastrutture pubbliche e le ampie zone produttive, con l'obiettivo di rafforzare le funzioni insediative, economiche e sociali del territorio;
- lo sviluppo di aree di interesse pubblico con l'obiettivo di rafforzare le relazioni sociali e l'offerta per gli abitanti, generando identità;
- La valorizzazione dei luoghi sensibili e identitari (nuclei, aree verdi, zone di svago, ecc.), attraverso interventi puntuali che ne preservino il valore paesaggistico, ambientale e culturale, favorendo un equilibrio tra trasformazione e tutela.

Questa strategia generale consente di affrontare le trasformazioni territoriali in modo consapevole e sostenibile, riconoscendo il ruolo strategico dello spazio pubblico e delle aree di interesse pubblico come infrastrutture sociali e ambientali capaci di promuovere un'evoluzione urbana resistente alle sfide contemporanee in ambito territoriale, con l'obiettivo di migliorare la qualità complessiva dell'abitare un luogo.

Attraverso l'attuazione delle azioni previste dal Programma di Azione Comunale (PAC), sarà possibile perseguire una serie di obiettivi strategici per uno sviluppo urbano sostenibile, coeso e di qualità. In particolare:

- **Rafforzare la rete urbana e sociale**

attraverso la connessione tra punti e luoghi strategici del territorio - come scuole, piazze, fermate del trasporto pubblico, aree produttive e servizi - creando una maglia continua di relazioni funzionali che favorisca l'integrazione tra le diverse parti del Comune e migliori l'accessibilità complessiva.

- **Tutela e valorizzazione del territorio**

con particolare attenzione alle aree a elevato valore naturalistico o paesaggistico. In questi contesti, lo sviluppo dovrà essere compatibile con le specificità ambientali, garantendo un equilibrio tra trasformazione e conservazione del contesto, in linea con i principi di resilienza e qualità del paesaggio.

- **Riattivazione e qualificazione dei vuoti urbani**

oggi spesso trascurati o sottoutilizzati, tramite progetti capaci di trasformarli in spazi pubblici multifunzionali, destinati all'incontro, alla socialità e alle attività collettive. L'obiettivo è evitare fenomeni di marginalizzazione urbana, ridare senso e funzione a spazi residuali, rafforzandone il senso di comunità.



Prossimi passi

PROSSIMI PASSI

Sulla base delle tematiche promosse e affrontate dal PAC sarà possibile calibrare i progetti futuri monitorandone costantemente l'efficacia e la coerenza con gli obiettivi strategici. Questo approccio rappresenta una risposta concreta e mirata alle esigenze e alle peculiarità del contesto territoriale, ponendo le basi per uno sviluppo urbano equilibrato, sostenibile e di qualità.

In questa ottica, è importante che lo sviluppo del territorio avvenga attraverso una stretta interazione tra interesse pubblico e privato: da un lato, perseguendo il miglioramento degli spazi pubblici, dei servizi e dell'accessibilità; dall'altro, promuovendo interventi privati orientati alla qualità architettonica, alla sostenibilità edilizia e al rispetto del paesaggio. In questo quadro, la promozione di sinergie tra pubblico e privato assume un ruolo strategico, poiché la qualità del costruito deve essere considerata come un valore collettivo, capace di contribuire all'identità urbana, alla vivibilità degli spazi e all'attrattività del territorio. La qualità complessiva che ne deriva giustifica e valorizza gli investimenti da entrambe le parti, generando benefici condivisi e duraturi per l'intera comunità.

Per il Comune di Stabio, risulta strategico promuovere uno sviluppo territoriale fondato sui seguenti principi cardine: la promozione della qualità paesaggistica, la valorizzazione degli elementi di pregio, la creazione di spazi pubblici attrattivi, lo sviluppo di aree urbane e la sostenibilità ambientale. Allo stesso tempo, è fondamentale favorire l'occupazione, promuovere nuove attività economiche e contribuire al miglioramento della qualità della vita degli abitanti.

Tali obiettivi richiedono un equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle lavorative, sostenuto da dinamiche di sviluppo e investimenti mirati nella qualità urbana.

In quest'ottica, è strategico poter disporre di aree già presenti sul territorio, pronte ad accogliere nuovi progetti insediativi in grado di aumentare l'attrattività demografica e produttiva del Comune.

Attraverso una pianificazione puntuale e coerente nel proprio insieme, sarà possibile accompagnare le trasformazioni urbanistiche preservando il carattere distintivo del Comune, migliorando la qualità della vita degli abitanti e rafforzando il legame con il paesaggio circostante.

L'esecutivo prende atto del presente documento, ne valuta le visioni, lo condivide e lo adotta, riconoscendo la sua importanza come strumento di pianificazione strategica per il futuro del comune. Una volta adottato, il documento potrà essere utilizzato come riferimento per supportare le future modifiche pianificatorie, sia puntuali che generali, nonché per indirizzare i progetti concreti a breve e medio termine.

Il documento non si propone di essere una soluzione definitiva e immutabile, ma piuttosto uno strumento dinamico e flessibile. Esso fornisce una visione complessiva e una base solida per le azioni future, ma riconosce anche la necessità di adattarsi alle evoluzioni del contesto territoriale e alle necessità che potrebbero emergere nel tempo. Ciò implica che, per rispondere a esigenze future o nuove sfide, sarà possibile intervenire con modifiche e azioni puntuali, che potrebbero anche essere complementari a quelle previste nel PAC, permettendo così di aggiornare facilmente il documento, se ritenuto opportuno e necessario.

In quest'ottica, il documento dovrà rimanere un "oggetto editabile", aperto a modifiche che ne mantengano l'efficacia e la coerenza con l'evoluzione del territorio e delle sue esigenze. Le strategie di base, tuttavia, non cambieranno: esse forniranno una direzione chiara e solida per la gestione dei cambiamenti urbanistici e per affrontare situazioni che ad oggi non sono ancora prevedibili. In questo modo, il documento garantisce la stabilità delle scelte strategiche, mentre allo stesso tempo offre la flessibilità necessaria per rispondere in modo adeguato alle sfide future.

Questa visione dinamica e adattiva assicura che la pianificazione rimanga sempre al passo con i tempi, rispondendo non solo alle necessità immediate, ma anche alle trasformazioni a lungo termine che caratterizzeranno il territorio di Stabio e il suo sviluppo urbanistico.

PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11 - 6802 - Rivera

T. 091 220 28 20

www.planidea.ch

info@planidea.ch

FONTI:

stabio.ch

map.geo.admin.ch

swisstopo.images

ticino.ch