



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 1. marzo 2022

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 405 del 28 febbraio 2022

Per esame alla Commissione delle Petizioni

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 07/2022

Chiedente l'adozione della variante di Piano regolatore concernente l'ampliamento del posteggio pubblico P4 (via Prati)

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

Con il presente messaggio municipale si intende chiedere l'adozione della variante di Piano regolatore relativa all'ampliamento del posteggio pubblico P4.

1. Introduzione

Premessa

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

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

Il 2 maggio 2018 il CdS ha approvato la variante di PR concernente gli arretramenti dalle strade e la capienza dei posteggi pubblici del PR di Stabio. In quell'ambito è stata sospesa la decisione in merito alla capienza dei posteggi P1 (Municipio), P4 (via Prati) e P10 (Terme), in attesa della presentazione di un calcolo del fabbisogno di posteggi a servizio del nucleo di Stabio. Contro la risoluzione del CdS un privato cittadino ha inoltrato un ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM), che con sentenza del 20 novembre 2018 ha accolto parzialmente il ricorso.

Nel corso del mese di gennaio 2020 il Municipio ha trasmesso al Dipartimento del territorio (DT) il calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici a servizio del nucleo di Stabio (su richiesta sarà messo a disposizione della Commissione preposta all'esame del messaggio municipale).

Con risoluzione datata 22 aprile 2020, il CdS si è espresso sulle parti sospese del PR comunale (posteggi pubblici P1, P4 e P10) e sul ricorso del privato, approvando i vincoli di posteggi pubblici sospesi e respingendo il ricorso interposto dal privato.

Secondo il calcolo del fabbisogno di posteggi allestito a gennaio 2020 vi è un deficit pari a 72 stalli a servizio del nucleo di Stabio. Per ovviare a tale deficit, l'Esecutivo comunale propone ora una variante di PR atta a costituire la necessaria base legale per poter predisporre 70 posteggi laddove è attualmente già vigente il vincolo di posteggio P4, che limita però a 20 il numero massimo di posteggi realizzabili, nonostante lo spazio disponibile sia maggiore.

Forma e procedura

La presente variante è ancora elaborata nel formato della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), coerentemente con il formato del PR in vigore. Il contenuto della presente variante sarà ripreso e adattato, in formato Legge sullo sviluppo territoriale (LST), nell'ambito della relativa variante di adeguamento dell'intero PR, che attualmente sta seguendo una procedura separata.

La variante oggetto del presente messaggio municipale segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST (esame preliminare, informazione pubblica, adozione da parte del Consiglio comunale, approvazione del Consiglio di Stato).

2. Situazione attuale

Il mappale n. 1858 RFD di Stabio, ubicato in via Prati, che conta una superficie di circa 1'765 m², è localizzato tra Piazza Maggiore (sud-est) e la stazione ferroviaria di Stabio (nord-ovest) e si presenta ad oggi quale posteggio pubblico dalla capienza di 20 posti auto. Nonostante tutto il mappale sia vincolato a posteggio pubblico, attualmente solo una parte di esso è sfruttato come posteggio. Gli stalli esistenti infatti sono disposti linearmente solo sui lati nord ed est del fondo. La parte restante della particella è sistemata perlopiù a verde, ad eccezione delle due costruzioni accessorie poste a nord e a sud della stessa.

Aerofotogrammetria – posteggio P4 – mappale n. 1858 RFD di Stabio



Situazione attuale – posteggio P4 – mappale n. 1858 RFD di Stabio



3. Il PR in vigore

Piani settoriali

Secondo il piano delle zone del PR in vigore il mappale n. 1858 RFD di Stabio è vincolato quale posteggio pubblico.

PR in vigore – estratto piano delle zone



Il piano del traffico in vigore vincola il mappale n. 1858 quale posteggio pubblico P4 dalla capienza di 20 stalli.

PR in vigore – estratto piano del traffico



Norme di attuazione

Le NAPR in vigore non presentano un articolo relativo ai posteggi pubblici. Questi sono vincolati nei piani grafici come riportato sopra.

4. Coordinamento con altre varianti in formazione

Attualmente è in corso la procedura d'adeguamento dell'intero PR alla LST che si trova al vaglio del DT per esame preliminare. L'elaborazione del Regolamento edilizio nella forma LST prevede un articolo specifico in cui vengono riportate le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative.

5. Variante di PR

La presente variante, per il momento, riguarda esclusivamente il piano del traffico che viene riportato in seguito.

Per quanto riguarda le norme di attuazione, la versione in vigore LALPT non necessita di adeguamento.

Una volta che la variante verrà approvata dal Consiglio di Stato si procederà ad aggiornare la relativa norma del Regolamento edilizio.

Piani settoriali

Il documento relativo al calcolo del fabbisogno per il nucleo di Stabio ha dimostrato che, a seguito dell'approvazione delle capienze dei posteggi P1, P4 e P10 che erano stati sospesi dal CdS, il territorio di Stabio avrebbe ancora presentato un deficit di 72 posteggi.

La variante oggetto del presente messaggio municipale consiste nella modifica della capienza del posteggio P4 (mappale n. 1858 RFD di Stabio), aumentandola di 50 stalli, dunque passando da 20 posteggi a 70 posteggi. Di conseguenza il deficit di posteggi diminuisce, passando da -72 stalli a -22 stalli.

La nuova capienza viene vincolata nel piano del traffico come indicato nell'immagine sottostante.

Variante di PR – estratto piano del traffico



Estratto piano del traffico a seguito della variante di PR



Programma di urbanizzazione

Come indicato nelle Linee guida cantonali del 2014 per l'allestimento del Programma di urbanizzazione e nel rispetto dell'art. 29 RLST, il Programma d'urbanizzazione deve definire "per ogni zona e per ogni comparto da urbanizzare, almeno il termine e l'ordine entro il quale l'ente pubblico intende mettere a disposizione le opere necessarie". Esso definisce:

- i settori nei quali sono previsti gli interventi;
- la stima dei costi previsti per attuare le opere;
- i termini e le priorità di realizzazione.

Oggetto del Programma di urbanizzazione sono quindi unicamente le disposizioni sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente. Nel Programma di urbanizzazione non vanno pertanto inserite tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che contribuiscono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi. Le altre informazioni sulle infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento o l'allargamento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, ecc. sono da menzionare del Programma di realizzazione (vedi sottocapitolo successivo). La presente variante di PR non comporta opere di urbanizzazione in comparti non ancora urbanizzati, pertanto non vi è nessun programma da allestire.

Programma di realizzazione – costi delle opere

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv. 1 lett. c LST. Tale articolo prevede che nel rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere:

- i costi;
- le modalità di finanziamento;
- le priorità di realizzazione.

La presente variante che implica l'aumento della capienza del posteggio P4 di 50 stalli induce un costo di circa Chf. 125'000.00.

6. Ponderazione degli interessi

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Il principale interesse rilevato dalla presente variante è di carattere pubblico. Esso deriva dalla necessità di disporre sufficienti posteggi pubblici, situati in posti strategici, in modo tale da tenere libere aree di particolare pregio; nel presente caso del nucleo di Stabio. L'ampliamento del posteggio pubblico P4 risponde a questa esigenza dal momento che è situato appena a sud del limite della zona nucleo ed è collegato a Piazza Maggiore tramite un percorso pedonale già esistente. In questo senso è possibile raggiungere la piazza in poco minuti a piedi (distanza circa 216 m). A questo interesse non si intravedono interessi pubblici contrapposti.

7. Verifica generale della variante di PR

Leggi di ordine superiore

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale è stata allestita nel rispetto delle leggi di ordine superiore citate di seguito.

Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)

Secondo le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT entrate in vigore il 1. maggio 2014, i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore (PD), stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinare regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azzonamenti erano ammessi unicamente se compensati contemporaneamente da un dezonamento di pari superficie. Trascorso questo termine, il 1. maggio 2019 la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche delle schede R1, R6 e R10 del PD,

non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie.

La presente variante prevede esclusivamente l'aumento della capienza di posteggi al mappale n. 1858 RFD di Stabio, la quale superficie è già totalmente vincolata come posteggio pubblico P4 dal PR in vigore, ma non interamente sfruttata. In questo senso la variante non entra in contrasto con la LPT.

Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

La LST, entrata in vigore il 1. gennaio 2012, impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- l'organizzazione dei geodati in modo da produrre la stampa:
 - o piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - o piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici;
- l'allestimento del Regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Nel presente caso si tratta di una variante di PR puntuale, pertanto la modifica al piano del traffico è ancora elaborata nella forma del PR vigente (LALPT). I vincoli oggetto di variante di PR sono comunque inseriti nella banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite. La variante oggetto di questo messaggio municipale verrà coordinata con la procedura d'adeguamento generale del PR alla LST a seguito dell'esame preliminare, quando verranno elaborati gli atti da sottoporre per adozione al Consiglio comunale.

Pianificazione superiore e dei Comuni vicini

La variante oggetto del messaggio municipale non crea conflitti con quella dei Comuni vicini in quanto ha influenza unicamente all'interno del territorio di Stabio e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri Comuni.

Coerenza con Masterplan

Il Municipio ci tiene a sottolineare che il tema dei posteggi pubblici è stato pure affrontato nel Masterplan comunale. Tale documento pone l'attenzione sull'importanza di definire, concentrare e collocare in modo strategico le aree attrezzate per i posteggi pubblici affinché vi sia un ordine e un controllo della strutturazione urbana.

Il Masterplan propone di potenziare il P4 tramite un autosilo. Dopo attenta analisi l'Esecutivo comunale ritiene che l'ampliamento di 50

posteggi al P4, che serve per colmare una buona parte del deficit dimostrato dal calcolo del fabbisogno di posteggi, potrà essere realizzato all'aperto, con stalli disposti in modo ordinato e funzionale.

Compendio dello stato dell'urbanizzazione e contenibilità

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale non ha influenza né sul compendio dello stato dell'urbanizzazione né sulla contenibilità del PR.

Protezione dell'ambiente

Per quanto proposto in questo messaggio municipale, l'Ordinanza federale concernente l'esame sull'impatto sull'ambiente (OEIA) non prescrive l'allestimento di un rapporto ambientale. Occorre aggiungere che non si è in presenza di aumenti di zona edificabile e quindi le superfici agricole e boschive esistenti saranno preservate. Dunque non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno esaminate, come dovuto e prescritto dalla legge, durante la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

8. Stima di massima del plusvalore

La presente variante, che prevede l'ampliamento della capienza del posteggio pubblico P4, non comporta alcun contributo di plusvalore in quanto l'articolo 96 LST decreta che *“La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi”*.

9. Esito dell'esame preliminare e dell'informazione pubblica

In data 30 dicembre 2020 il Municipio ha trasmesso al DT l'incarto concernente la presente variante di PR, sulla quale il Dipartimento cantonale si è espresso in data 14 settembre 2021 (in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST tale documento è a disposizione presso la Cancelleria comunale). L'esito dell'esame preliminare è positivo e non vi sono particolari osservazioni da formulare in merito.

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale è stata pubblicata dal 29 ottobre 2021 al 27 novembre 2021 per informazione pubblica prevista dalla procedura. Al termine della consultazione nessuna osservazione è pervenuta al Municipio.

10. Conclusione

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

11. Disegno di risoluzione

Fatte queste premesse e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

r i s o l v e r e :

- 1. È adottata la variante di Piano regolatore concernente l'ampliamento del posteggio pubblico P4;**
- 2. È approvata la modifica del piano del traffico relativa al posteggio pubblico P4, come rappresentato nell'incarto di variante di PR;**
- 3. Gli atti della variante di PR concernenti l'ampliamento del posteggio pubblico P4 sono approvati nel loro complesso;**
- 4. il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Vicesegretario

Alex Beffa

L'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 14 settembre 2021 è a disposizione presso la Cancelleria comunale in ossequio all'art. 36 cpv. 1 RLST.