



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 28 gennaio 2025

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 362 del 27 gennaio 2025

Per esame alla Commissione delle Petizioni

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 01/2025

Chiedente l'adozione della variante di Piano regolatore concernente
l'adeguamento alla LST

**Onorevole signor Presidente,
Onorevoli Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio municipale si intende chiedere l'adozione
della variante di Piano regolatore relativa all'adeguamento alla LST.

1. Introduzione

1.1 Premessa

Il Piano regolatore (PR) di Stabio è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 2120 del 7 maggio 2002 e successive Ris. di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR.

Negli anni successivi sono state avviate ulteriori procedure pianificatorie, fra cui si segnala la variante di PR approvata con Ris. n. 2268 del 25 maggio 2016, relativa ad una serie di modifiche alle NAPR del Comune di Stabio.

Il PR è inoltre completato da due piani particolareggiati, rispettivamente:

- il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro, approvato dal CdS con Ris. n. 4852 del 23 settembre 1997 e sul quale vi sono alcune varianti approvate dal CdS a fine 2023;
- il Piano particolareggiato Falcette, approvato dal CdS con Ris. n. 4853 del 23 settembre 1997.

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale risponde all'obbligo di legge di adeguare il PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

1.2 Forma e procedura

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

In assenza di disposizioni diverse a livello cantonale, dal profilo procedurale l'adeguamento del PR in vigore alla LST viene trattato come una variante di PR che segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST; gli atti della variante di PR oggetto del presente messaggio municipale presentano la forma stabilita dalla LST.

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale interessa due componenti distinte del Piano regolatore: i Piani generali/Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR) e il Regolamento del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro. Malgrado si tratti di un'unica variante di PR, sarà necessario, per ragioni tecniche legate all'uso del portale cantonale di pubblicazione, accedere a quest'ultimo tramite due link distinti.

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale dev'essere adottata dal Consiglio comunale, secondo quanto pubblicato sul portale cantonale di pubblicazione ai seguenti link:

- modifiche Piani generali/NAPR e altri documenti (che riguardano anche il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro:
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=PR-sta24&idOggettoVariante=ch08tfen094100000&idPubblicazione=1>
- modifiche Regolamento del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro:
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=PRPsta24&idOggettoVariante=ch24gvtm00210000&idPubblicazione=1>

2. Sintesi della variante di PR

Attualmente il PR in vigore di Stabio è allestito secondo la vecchia Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Il Municipio di Stabio ha promosso la presente variante di PR (con procedura ordinaria) per adeguare il proprio PR alla Legge sullo sviluppo territoriale, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, come previsto dalla LST stessa.

In conformità alla LST e al relativo Regolamento, pertanto la presente variante di PR porta all'allestimento di:

- PR sotto forma di geodati digitali, in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-EP
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici
- Regolamenti edilizi, in formato digitale, in sostituzione delle precedenti "Norme di attuazione".

I piani, come pure i Regolamenti edilizi vincolanti per la presente variante di PR sono pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione ai link indicati a pagina 3 del presente messaggio municipale.

Il programma di urbanizzazione sarà allestito in un secondo tempo, assieme ad una serie di altre varianti di PR.

Inoltre, con la presente variante di PR:

- si stralciano i vincoli relativi alla strada A394, come richiesto dal DT;
- si integra il PP Falcette e si coordina il PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro con il PR adeguato alla LST;
- si integrano le varianti di PR che nel frattempo sono entrate in vigore.

3. PR in vigore

Il PR in vigore si compone dei seguenti atti:¹

| | PR <i>(Ris. 2120 del 7.5.2002 e successive ris. per parti sospese e varianti)</i> | PP Nuclei <i>(Ris. 4852 del 23.9.1997 Ris. 3571 del 30.8.2000 Ris. 6650 del 20.12.2023)</i> | PP Falcette <i>(Ris. 4853 del 23.9.1997)</i> |
|------------------------|---|--|--|
| Norme | NAPR | NAPP – Nuclei | Napp - Falcette |
| Piani | Piano zone – Nord e Sud Piano del paesaggio Nord e Sud Piano del traffico, piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico – Nord e Sud Piano indicativo dei servizi pubblici | Nucleo di Stabio: - Piano delle zone - Piano spazi esterni - Piano interventi Nucleo di San Pietro - Piano delle zone - Piano spazi esterni - Piano interventi Mappa storica del 1846 (per gli allineamenti storici) | Piano di utilizzazione e piano viario delle attrezzature pubbliche |
| Atti indicativi | Rapporto di pianificazione Programma di realizzazione | Rapporto di pianificazione Programma di realizzazione Tavole di rilievo tipologico degli edifici e degli spazi esterni | Rapporto di pianificazione |

Del PR (prima colonna della tabella soprastante) fanno ora parte anche le seguenti varianti di PR, entrate in vigore successivamente al piano di indirizzo della presente variante di PR (cioè dal 2019 al 2023). Tali varianti di PR sono quindi state integrate nel presente adeguamento alla LST:

- Spazio riservato alle acque (approvata dal CdS con Ris. no. 3599 del 12.07.2023)
- Collegamento pedonale via Pietane - via Ronchi (approvata dal CdS con Ris. no. 2771 del 31.05.2023)
- Capienza posteggio P4 (approvata dal CdS con ris. no. 2142 del 26.04.2023)
- Nuovo serbatoio Bellacima (approvata dal CdS con ris. no. 4622 del 21.9.2022)
- Capienze dei posteggi P1, P4 e P10 (approvata dal CdS con ris. no. 2005 del 22.04.2020)
- Adeguamento dell'estensione della zona edificabile al mapp. 1170 (approvata dal DT il 13.5.2020)

¹ Sono state considerate in questa sede, e quindi adeguate alla LST, solo le varianti di PR già in vigore e quelle che il Municipio ha ritenuto sufficientemente consolidate. Le restanti varianti di PR sono citate negli atti della presente variante di PR, dove opportuno.

- Linee di arretramento dalle strade e capienza dei posteggi (approvata dal CdS con Ris. no. 2026 del 2 maggio 2018).

Inoltre nel presente adeguamento alla LST sono state integrate al PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro le seguenti varianti di PP:

- Variante concernente l'adeguamento delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato (PP) dei nuclei di Stabio e San Pietro (approvata dal CdS con ris. no. 6650 del 20.12.2023).

4. Masterplan comunale

Il Comune di Stabio si è dotato nella passata legislatura del Masterplan comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni e indirizzi della pianificazione futura.

La sua base legale si trova nell'art. 18 della 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 parte dal presupposto che (pag. 12 Masterplan): *“Il Piano regolatore in vigore risale all'aggiornamento del 2002 [...], oggi è sempre più impellente la necessità di adeguarlo alle più recenti modifiche delle Leggi di ordine superiore: il piano direttore (PD), la legge sullo sviluppo territoriale (LST) e la Legge federale sulla pianificazione del territorio (Lpt).”*

Lo stesso Masterplan passa inoltre in rassegna i nuovi atti che dovranno comporre il PR, precisando che:

- *il nuovo Regolamento edilizio sarà elaborato “secondo un modello di riferimento, i cui contenuti sono definiti nelle recenti linee guida elaborate dal DT nel dicembre 2014. Le linee guide hanno lo scopo di fornire ai Comuni un quadro normativo completo, chiaro ed efficace e di uniformare il Regolamento edilizio mediante un testo il più possibile comune a tutti i piani regolatori ticinesi, aumentando la sicurezza del diritto nell'ambito delle procedure edilizie ed agevolando il lavoro di chi deve applicare il Regolamento edilizio”.*

- *“In linea di principio l'adeguamento delle norme alla LST non comporta delle modifiche dei parametri edificatori rispetto al PR in vigore, ma solo della forma con cui sono elaborate le disposizioni. Da questo punto di vista si tratta dunque di modifiche di carattere formale”.*

La presente variante, così come altre che potranno seguire, si configura pertanto come un tassello dell'attuazione della strategia di sviluppo territoriale individuata dal Masterplan.

5. Variante di PR

5.1 Obiettivi

La variante oggetto del presente messaggio municipale ha l'obiettivo di adattare gli atti in vigore alla forma e ai contenuti imposti dalla LST:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-EP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici
- allestire il Regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali “Norme di attuazione”, secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

La LST prevede pure che sia allestito un programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione e il piano finanziario. Questo documento sarà allestito al bisogno assieme a una serie di altre varianti di PR. Con l'adeguamento del PR alla LST, che riguarda di principio modifiche di carattere formale e non di contenuto, sono quindi elaborati i seguenti nuovi documenti:

- il piano delle zone - geodati digitali vincolanti, con struttura secondo LST, con possibilità di stampa cartacea di carattere indicativo in scala 1:2'000 suddivisa in piano 1 e piano 2 e in “nord” e “sud”;
- il piano di urbanizzazione - geodati digitali vincolanti, con struttura secondo LST, con possibilità di stampa cartacea di carattere indicativo in scala 1:2'000 suddivisa in “nord” e “sud”;

- il Regolamento edilizio di PR e il Regolamento edilizio di PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro – testi vincolanti su portale cantonale.

5.2 Metodo

Sia i piani settoriali sia le norme di PR vengono impostati secondo la struttura richiesta dalla LST e sono quindi opportune alcune considerazioni per facilitare la lettura di questa nuova struttura e per comprendere le motivazioni di alcune modifiche formali che si sono rese necessarie.

Oggetto della variante relativa al presente messaggio municipale è di principio l'adeguamento formale dei piani e delle norme in vigore alla LST, non la modifica dei loro contenuti (salvo poche eccezioni segnalate sugli atti della presente variante di PR). Non trattandosi di una revisione di PR, pertanto essa di principio non rimette in discussione né ridefinisce il tipo di azzonamento e le relative normative (parametri edificatori; ...), bensì si limita ad assegnare loro la nomenclatura e la classificazione nuove previste dalla LST. Per portare un esempio, la zona estensiva generale del PR in vigore ha mantenuto l'estensione sui piani, le destinazioni d'uso e i parametri edificatori come da PR in vigore. Con la presente variante di PR, ci si è limitati a ridefinirla ora come "zona intensiva per l'abitazione R3", secondo la LST.

In generale, si osserva che:

- i colori e i simboli utilizzati sui piani spesso sono diversi rispetto a quelli utilizzati nei piani in vigore, anche se si tratta degli stessi oggetti. Si tratta di modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi rispetto al PR in vigore, ma che sono richiesti dall'adeguamento alla LST e dalla necessità di mantenere i piani ben leggibili e rispettosi delle direttive cantonali;
- inoltre si segnala che, come detto sopra, in molti casi sono stati modificati i termini degli elementi di PR, per tenere conto della LST e della coerenza fra norme (nuovo RE e RE del PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro) e piani;
- in alcuni casi, sui piani sono stati effettuati adattamenti dei vincoli di PR per renderli coerenti alla mappa catastale 2023, utilizzata come base per il presente lavoro. Si tratta di principio di casi di piccola entità che non hanno sollevato particolari dubbi di interpretazione. Vi sono inoltre alcuni casi in cui i vincoli di PR in vigore non coincidono con quanto realizzato e già riportato in mappa catastale. Si vedano ad esempio l'incrocio tra via Pioppi e via Ligornetto e la curva fra via Lischee e via Mulino. Queste divergenze sono state appianate laddove in modo evidente il vincolo di PR in vigore è stato attuato (ovvero l'opera realizzata) ma con alcune differenze rispetto alla geometria di PR. Verosimilmente, ciò è stato possibile in quanto

l'opera è stata realizzata secondo altra base legale, ad esempio la Legge sulle strade. Viceversa, non si è entrati nel merito di modifiche di PR che richiedessero particolari approfondimenti, ad esempio a sapere se un previsto allargamento stradale risulti ancora opportuno oppure no. Questo tipo di approfondimento non sarebbe infatti compatibile con la portata di principio formale della presente variante di PR.

Per agevolare la comprensione, ai successivi capitoli "5.3 Piano delle zone" e "5.4 Piano di urbanizzazione" del presente messaggio municipale si è riportata la corrispondenza (a titolo indicativo) fra le denominazioni nuove secondo LST e le denominazioni del PR in vigore secondo Lalpt.

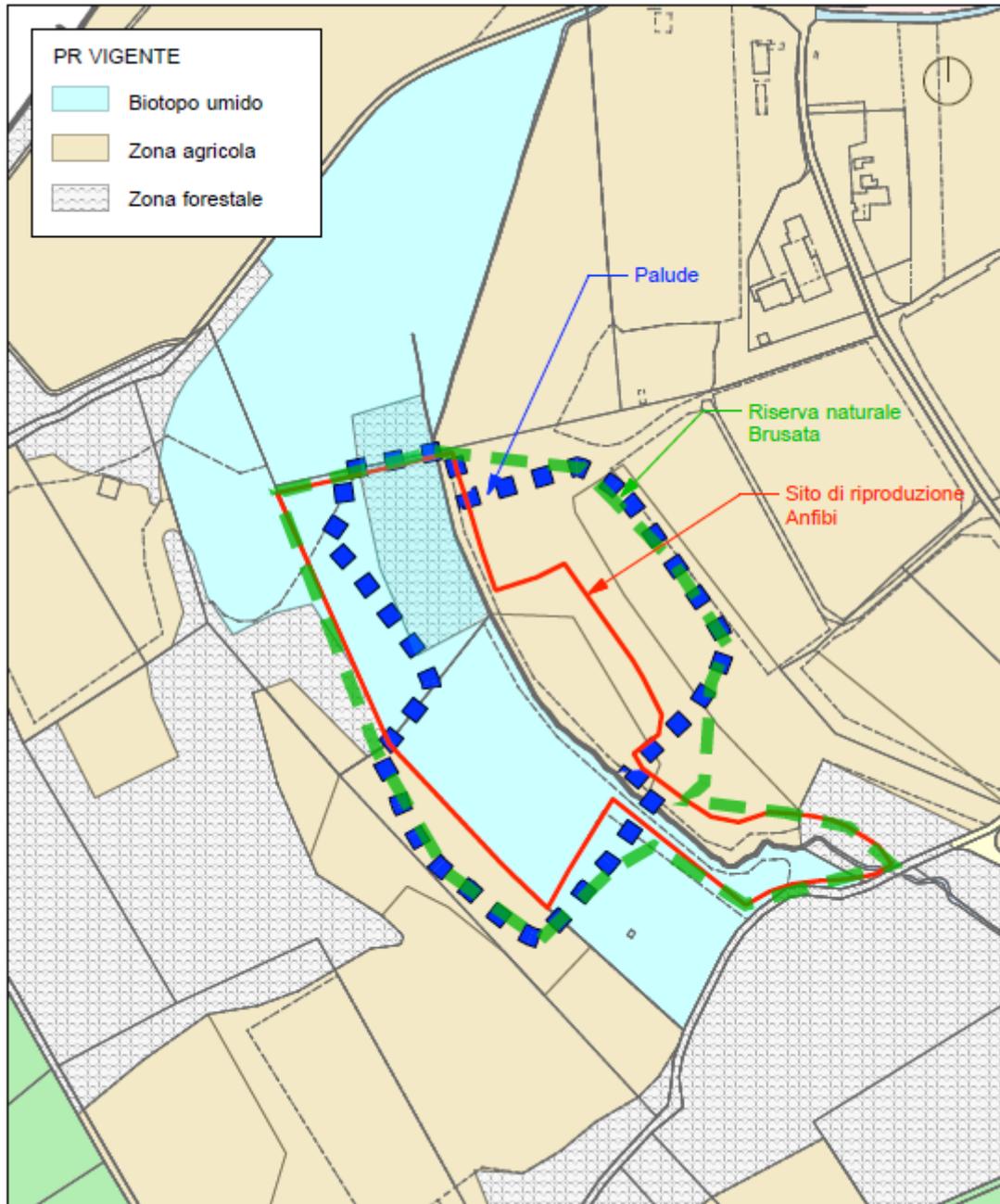
Nell'ambito della presente procedura non sono stati pertanto di principio inseriti vincoli né apportate modifiche che richiedano uno specifico approfondimento. Ad esempio non sono stati inseriti i seguenti elementi presenti nelle banche dati cantonali ma non presenti nel PR in vigore:

- altri pozzi captati e non captati, diversi da quelli già presenti a PR;
- dati naturalistici derivanti dagli inventari cantonali e federali, diversi da quelli già presenti a PR (ad eccezione delle riserve naturali già istituite con Decreto, che sono invece state inserite in questa sede in quanto già in vigore in base ad altra procedura). In merito, si osserva che vi sono alcuni elementi presenti nelle banche dati cantonali che si sovrappongono, in parte e con forme diverse, ai "biotopi umidi" presenti nel PR in vigore. La sostituzione di questi vincoli già presenti a PR non è tuttavia immediata e comporterebbe modifiche importanti e conseguenze sui fondi privati. In Figura 1 si riporta un esempio che chiarisce quanto appena illustrato. Pertanto, in questa sede sono stati mantenuti unicamente i biotopi umidi già presenti a PR, demandando ad altra procedura l'eventuale inserimento a PR dei restanti dati naturalistici presenti nelle banche dati cantonali.

Figura 1 Dati naturalistici – confronto dati PR in vigore con dati banche dati cantonali

Dati naturalisti derivanti da inventari cantonali non inseriti a PR:

- palude (blu)
- riserva naturale Brusata (verde)
- sito di riproduzioni anfibi (rosso)



5.3 Piano delle zone

Nel nuovo piano delle zone PZ, visionabile sul portale cantonale confluiscono i vincoli contenuti nei seguenti documenti di PR in vigore:

- piano delle zone;
- piano del paesaggio;
- piano AP-EP;
- PP Falcette.

Il nuovo piano delle zone (PZ), visionabile sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale, tiene conto dell'adeguamento del piano secondo LST, in modo coerente con il nuovo Regolamento edilizio. Per facilità di comprensione, per il piano PZ è possibile la stampa di due piani cartacei distinti (piano 1 e piano 2), ognuno suddiviso rispettivamente in nord e sud, di valore indicativo, ma il documento con valenza giuridica è costituito dai geodati vincolanti caricati sul portale cantonale che sono organizzati in un unico piano.

Per l'adeguamento alla LST sono state necessarie alcune scelte per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la LST e soprattutto con la struttura della nuova banca dati. Inoltre, in alcuni casi il PR in vigore presentava degli spazi residui non azionati (rimasti cioè bianchi) o altre carenze (ad esempio l'assenza sui piani dei perimetri dei piani di quartiere), che sono incompatibili con la LST e soprattutto con la struttura della banca dati cantonale modello 2016, e per i quali si è quindi dovuto trovare una definizione.

I commenti a lato del nuovo Regolamento edilizio, a cui si rimanda, già chiariscono tali scelte spiegando la corrispondenza dei vincoli di PR in vigore con la nuova formulazione secondo LST sia delle norme (Regolamento edilizio) sia dei piani.

Inoltre, nelle pagine che seguono è illustrata la struttura del nuovo piano delle zone PZ e delle relative disposizioni del Regolamento edilizio, con un riassunto (in forma tabellare) degli adeguamenti introdotti con l'adeguamento alla LST del PR oggetto del presente messaggio municipale.

Per i dettagli dell'integrazione dei PP si richiama il capitolo "5.6 Piani particolareggiati" del presente messaggio municipale.

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|---|--|
| Zona per l'abitazione | | |
| | | <p>Una recentissima approvazione di un adeguamento alla LST ha chiarito quanto segue.</p> <p>L'art. 20 LST non prevede tra le zone quella residenziale; la stessa è tuttavia assimilabile alla zona per l'abitazione. La linea guida cantonale "Regolamento edilizio - Supporto per l'allestimento" (dicembre 2014) distingue poi la zona estensiva per l'abitazione da quella intensiva e ciò sulla base delle attività ammesse al loro interno². In particolare, la prima zona è destinata esclusivamente alla residenza mentre la seconda ammette pure attività di produzione di beni e servizi purché compatibili con l'ambiente abitativo. Tale precisazione è conforme al RLST in quanto lo stesso prevede proprio che nelle zone per l'abitazione si possono ammettere anche attività di produzione di beni a condizione che le stesse siano conciliabili con la funzione abitativa.</p> <p>Seguendo tale indicazione, che è conforme alla Legge, vengono di seguito ridefiniti i nomi (e quindi la classificazione) delle zone per l'abitazione di Stabio. Tutte queste zone sono da classificare come "intensive" secondo la LST, in quanto il PR in vigore non prevede limitazioni per la sola residenza.</p> |
| Zona estensiva | R3 Zona intensiva per l'abitazione | <p>Il PR in vigore prevede un unico articolo (art. 17 Zona estensiva NAPR), suddiviso in 5 sottozone: zona estensiva generale, area pedemontana, area di via Stramonte, area speciale Clinica di San Pietro e area speciale Villa Quisisana. In questa sede si è deciso di distinguere 5 zone base differenti, per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - già nel PR in vigore si tratta di fatto di zone diverse identificate sul piano delle zone, non di un'unica zona; - si tratta di zone caratterizzate ognuna da un indice di sfruttamento o SUL massima differenti (area Pedemontane i.s. 0.3; area via Stramonte i.s. 0.8; area speciale Villa Quisisana possibilità di ricostruzione entro l'area definita); anche le altezze massime sono in parte differenti; - la struttura del RE e dei geodati secondo LST richiedono di lavorare con zone base ben definite; le zone o i vincoli sovrapposti dovrebbero rappresentare solo condizioni particolari puntuali o vincoli legati a natura/paesaggio. <p>Di conseguenza, viene anche formulato un articolo per ogni nuova zona base, senza modifiche dei parametri.</p> <p>L'area speciale Clinica di San Pietro SUL max 2'600 m2 rappresenta una situazione particolare che, in base alle destinazioni d'uso ammesse (socio-sanitarie) viene qui trattata come zona per la produzione di servizi.</p> |
| Zona estensiva – Area di via Stramonte | R3S Zona intensiva per l'abitazione Stramonte | |
| Zona estensiva – Area Pedemontana | R3P Zona intensiva per l'abitazione Pedemontana | |
| Zona estensiva – Area speciale Villa Quisisana | R3Q Zona intensiva per l'abitazione Quisisana | |

² Questo concetto è conforme alla Legge e aggiorna quanto indicato dal DT nell'esame preliminare della presente variante di PR.

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|---|--|
| Zona intensiva | R4 Zona intensiva per l'abitazione | - |
| Zona di ristrutturazione | ZR Zona intensiva per l'abitazione di ristrutturazione | La disposizione in vigore per cui "Le costruzioni situate nella fascia di 35,00 m dal ciglio stradale di via Cantonale devono sorgere lungo la linea di allineamento" è stata trasposta in questa sede come "comparto con disposizione particolare" DP2 secondo LST. |
| Zona di risanamento PP Falcette | ZRF Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette | Zona del PP Falcette che è stata integrata nel piano delle zone di PR. |
| Zona di nuova edificazione PP Falcette | ZNEF Zona intensiva per l'abitazione nuova edificazione Falcette | Zona del PP Falcette che è stata integrata nel piano delle zone di PR. |
| Zona intensiva PP Falcette | R4F Zona intensiva per l'abitazione Falcette | Zona del PP Falcette che è stata integrata nel piano delle zone di PR. |
| Zona mista commerciale-residenziale | ZM Zona mista | Questa zona è destinata all'abitazione o ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. La norma chiarisce che la residenza è ammessa solo per una percentuale minore rispetto alle altre destinazioni (max 35% della SUL di ogni singolo progetto). Il GdS III si giustifica. |
| Zona del nucleo | ZNC Zona di conservazione del nucleo | Zona di nucleo di carattere conservativo, tenuto conto che si applicano anche le disposizioni del PP dei nuclei storici; quest'ultimo resta con piani e norme separati. |
| Zona per il lavoro | | |
| | La LST suddivide le zone per il lavoro in: zone per la produzione di beni; zone per la produzione di servizi; oppure zone per la produzione di beni e servizi (zona per il lavoro) precisando solo in quest'ultimo caso (come chiarito dal DT e in coerenza con i codici disponibili in banca dati cantonale) se si tratta di zone non intensive oppure intensive (immissioni rilevanti; grandi volumi di costruzione; ecc.). | |
| Zona estensiva – Area speciale Clinica San Pietro | ZPSC Zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro | L'area speciale Clinica di San Pietro SUL max 2'600 m2 rappresenta una situazione particolare che, in base alle destinazioni d'uso ammesse (socio-sanitarie) viene qui trattata come zona per la produzione di servizi. |
| Zona delle terme PP Falcette | ZPSF Zona per la produzione di servizi Terme Falcette | Zona del PP Falcette che è stata integrata nel piano delle zone di PR come zona per la produzione di servizi, tenuto conto delle destinazioni d'uso ammesse (funzionali all'attività delle Terme e residenze di servizio). |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|--|---|
| Zona artigianale-commerciale | ZLI Zona per il lavoro intensiva | La zona artigianale-commerciale del PR in vigore è stata riclassificata come "zona per il lavoro" in quanto sia la produzione di beni (artigianato) sia la produzione di servizi (commercio, amministrazione, servizi) sono ammessi. Il carattere "intensivo" lo si desume dalle funzioni e dalla dimensione delle costruzioni attuali e ammesse dal PR. In particolare, la norma in vigore non prevede limitazioni per quanto riguarda le immissioni, le superfici, il traffico, ecc. Pertanto, in questa sede non si intende inserire una nuova possibile limitazione dettata dal concetto di "non intensivo", che non ha riferimenti quantitativi in legge. In altri termini, in questo modo, l'adeguamento alla LST risulta "formale" e non di contenuto. |
| Zona industriale | ZPB Zona per la produzione di beni | La zona industriale del PR in vigore è stata riclassificata come "zona per la produzione di beni" in quanto la norma ammette chiaramente solo le attività produttive industriali (uffici, servizi, commerci e residenza sono ammessi solo se connessi all'industria). |
| Strumenti pianificatori particolari | | |
| Piani particolareggiati | | |
| Piano particolareggiato Nuclei di Stabio e di San Pietro | PPN Piano particolareggiato Nuclei di Stabio e di San Pietro | È stato inserito sul piano delle zone il perimetro del PP dei nuclei di Stabio e San Pietro, che non era riportato sui piani in vigore. I piani e le norme di questo PP sono mantenuti separati. |
| Piano particolareggiato di via Falcette | - | I vincoli del PP sono stati integrati nei piani di PR. Come suggerito dall'esame preliminare, anche il riferimento al PP Falcette nel PR non ha più ragione d'essere; pertanto lo strumento pianificatorio del PP è stato stralciato e le sue informazioni riprese integralmente nei piani di PR e nel Regolamento edilizio. |
| Piani di quartiere | | |
| Nelle norme di PR in vigore sono richiamati 4 Piani di quartiere. Nell'ambito dell'adeguamento alla LST, sono stati inseriti sul piano delle zone i rispettivi perimetri. | | |
| Piano di quartiere mapp. 8 nucleo di Stabio | PQ1 Piano di quartiere nucleo di Stabio | |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|---|--|
| Piano di quartiere mapp. 340-341 nucleo di San Pietro | PQ2 Piano di quartiere nucleo di San Pietro | |
| Piano di quartiere Area della stazione | PQ3 Piano di quartiere Area della stazione | |
| Piano di quartiere Zona delle Terme PP Falcette | PQ4 Piano di quartiere Falcette | |
| Zona per scopi pubblici | | |
| Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico | ZSP Zona per scopi pubblici | <ul style="list-style-type: none"> - È stata assegnata una nuova numerazione come richiesto dalle linee guida cantonali RE. - È stato inserito il nuovo serbatoio Bella Cima, come da variante di PR approvata di recente. - L'articolo sarà completamente aggiornato al momento che la variante di PR in corso relativa alla Regolamentazione delle zone per scopi pubblici sarà approvata. |
| Zona degli spazi liberi | | |
| <p>Fascia di rispetto del nucleo</p> <p>Area di rispetto della natura nella zona industriale (parte)</p> <p>Area libera da costruzioni</p> | <p>Zona degli spazi liberi esclusiva</p> <p>Zona degli spazi liberi sovrapposta</p> | <p>Le zone degli spazi liberi nel PR in vigore presentano diversi tipi di denominazione e regolamentazione. In questa sede si è proceduto a riportare tali definizioni alle due categorie previste dalla LST, in modo da mantenerne sostanzialmente invariati i contenuti e le regole, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona degli spazi liberi esclusiva: in cui sono stati inseriti gli spazi liberi del comparto Falcette, con la relativa regolamentazione ripresa dal PP Falcette in vigore. In questo tipo di spazi liberi si trovano anche quelli ai mappali 259 (sedime precedentemente occupato dal bosco, in relazione con la Riserva naturale Palazzetta) e 2444 (sedime precedentemente senza destinazione con fascia alberata sovrapposta). - Zona degli spazi liberi sovrapposta: in cui sono stati inseriti gli spazi liberi a nord del nucleo di Stabio, di stacco tra quest'ultimo e Casa Borghese e in corrispondenza della riserva naturale Palazzetta. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|------------------------------------|---------------------------|--|
| Zona per discarica | | |
| Discarica per materiali inerti | - | <p>In merito all'area interessata dal piano d'utilizzazione cantonale (PUC) Discarica tipo B di Stabio (tappa 3), il piano delle zone è stato aggiornato come indicato dal DT in esame preliminare, ovvero: è stato inserito il perimetro del comparto soggetto al PUC ai sensi delle informazioni contenute nel documento approvato dal CdS con la ris. n. 7561 dell'11 luglio 2018 (perimetro ripreso dal portale cantonale geo.ti.ch). Oltre al perimetro dell'area disciplinata dal PUC sono state inserite esclusivamente le destinazioni di zona previste dal PR in vigore per le superfici definite nel PUC come "superficie non disciplinata dal PUC - PR comunale". Per contro non viene demarcata la zona per discarica contenuta nel PUC, in quanto non gestita dal PR comunale.</p> <p>Viene quindi stralciato l'art. 34 Discarica per materiali inerti NAPR in vigore e inserito nel RE un articolo che rimanda al PUC.</p> |
| Sito risanato ex Miranco | - | <p>L'art. 33 Sito risanato ex-Miranco delle NAPR in vigore è stato stralciato in quanto esiste già un catasto cantonale dei siti inquinati che chiarisce questi aspetti ed è compreso nel perimetro del PUC Discarica</p> |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|------------------------------------|--|---|
| Zona di pericolo | | |
| - | <p>Zona esposta a pericolo di movimenti di versante</p> <p>Zona di pericolo indicativa – alluvionamento</p> <p>Zona di pericolo indicativa – movimenti di versante</p> | <p>Le zone di pericolo non sono presenti nel PR in vigore. Già nel piano di indirizzo della presente variante di PR le zone di pericolo erano state inserite nel rapporto di pianificazione nell'ambito del rinnovo del label Città dell'Energia. Nel piano delle zone ora sono state inserite le seguenti zone di pericolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - grado medio e basso: caduta sassi o blocchi a valle della località Bella Cima – data approvazione LPTNat 2023-06-07. - Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - grado medio: caduta sassi o blocchi in località Castello – data approvazione LPTNat 2023-06-07. - Zona di pericolo indicativa – alluvionamento: corso d'acqua minore, Gaggiolo, tra Santa Margherita e il confine di stato. - Zona di pericolo indicativa - movimenti di versante: scivolamento spontaneo indicativo in località Baragge. <p>I geodati relativi alle zone di pericolo inserite a PR sono stati forniti dall' Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti in novembre 2023 e riverificati in dicembre 2024. Vengono inseriti pure i relativi articoli normativi nel RE.</p> |
| Zona agricola | | |
| | | <p>Nel PR in vigore, la zona agricola è suddivisa unicamente in zone SAC e altra superficie agricola. La relativa norma in vigore prevede tuttavia che "La costruzione e l'installazione di serre fisse e mobili e di tunnel permanenti è ammessa solo nel comprensorio a valle della strada cantonale del Gaggiolo (Settore sud)." Quest'ultima definizione è stata equiparata a quella che la nuova LST definisce come "zona agricola intensiva". Per questo motivo, sui piani si distingue anche graficamente la "zona agricola estensiva" (sopra la strada per il Gaggiolo) dalla "zona agricola intensiva" (sotto la strada per il Gaggiolo). Tale distinzione è stata condivisa dall'esame preliminare.</p> <p>Laddove poste in continuità con la zona agricola, porzioni limitate di territorio senza destinazione specifica del PR in vigore sono state anch'esse assegnate alla zona agricola nell'ambito del presente adeguamento alla LST.</p> <p>La zona agricola è regolata dalle norme federali e cantonali in materia. Dunque, eventuali situazioni di non conformità saranno valutate e se del caso sanate secondo tali norme.</p> |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|---|---|
| Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) | SAC Superficie per l'avvicendamento colturale | <p>Le modifiche alla scheda P08 PD dovrebbero essere adottate dal CdS nei primi mesi del 2025. Con queste modifiche, non dovrebbe più essere necessario l'inserimento a PR delle zone SAC. Per quanto riguarda la procedura di adeguamento alla LST del PR di Stabio, di prossima adozione da parte del CC, considerate le tempistiche, l'Ufficio di piano direttore, interpellato nel merito, a fine 2023 ha ritenuto preferibile ancora inserire a PR le zone SAC. Nuovamente interpellato a fine 2024 non sono emerse novità in merito.</p> <p>Pertanto, in questa fase si è proceduto nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i perimetri di zone SAC inseriti a PR sono quelli del censimento; - questi perimetri aggiornati sono stati scaricati dal portale cantonale; - questi perimetri sono stati inseriti a PR senza modifiche/adattamenti (ad esempio, senza adattamenti alla situazione fondiaria), salvo laddove si sovrappongono per superfici molto ridotte a strade, riali o zona edificabile. <p>Al momento della decisione sull'adeguamento del PR da parte del CdS, questi si potrà esprimere in base allo stato di avanzamento delle modifiche della scheda P8 di PD.</p> <p>Si è infine tenuto conto della recente decisione del CdS (Ris. no. 4790 del 2 ottobre 2024) che ha stabilito che la superficie che si estende sul mapp. 1470 e su parte dei mapp. 1469 e 1471 costituisce una zona agricola non SAC. Nel presente adeguamento formale alla LST si è ad ogni modo riportato anche il vincolo di posteggio pubblico in vigore al mapp. 1470.</p> |
| Altra superficie agricola | Zona agricola estensiva | - La zona agricola è stata oggetto di adeguamenti in conseguenza della ripresa a PR del bosco della mappa catastale o del limite del bosco accertato, laddove presente. Rispettivamente, la zona agricola è stata puntualmente estesa laddove erano presenti zone SAC del catasto. Infatti, laddove vi è una zona SAC sovrapposta, la zona base non può che essere quella agricola. |
| Altra superficie agricola | Zona agricola intensiva | - I percorsi fuori zona non definiti, cioè rimasti in bianco nel PR in vigore, nell'ambito del presente adeguamento alla LST sono stati assimilati alla zona di utilizzazione adiacente prevalente, rispettivamente agricola o bosco, per evitare la loro assegnazione alla zona senza destinazione specifica. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|---|--|
| Zona forestale | | |
| Area forestale | Zona forestale | <ul style="list-style-type: none"> - La zona forestale è stata ripresa di principio dalla mappa catastale ufficiale laddove non accertato, come indicato dall'Ufficio forestale di Circondario. - Laddove non vi è il limite del bosco accertato, il limite del bosco è dinamico ed ha carattere indicativo. - I percorsi fuori zona non definiti, cioè rimasti in bianco nel PR in vigore, nell'ambito del presente adeguamento alla LST sono stati assimilati alla zona di utilizzazione adiacente prevalente, rispettivamente agricola o bosco, per evitare la loro assegnazione alla zona senza destinazione specifica. |
| Margine del bosco a contatto con la zona edificabile | Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile | <p>Il limite del bosco accertato è stato riportato sul piano solo a contatto con la zona edificabile, laddove assume carattere vincolante, come richiesto dalla LST e diversamente dal PR in vigore.</p> <p>Il limite inserito in questa sede è aggiornato ed è stato ripreso dal portale cantonale geo.ti.ch.</p> |

| Zona di protezione naturalistica | Zona di protezione | |
|----------------------------------|--|---|
| Biotopi umidi | RNL Zona di protezione – riserva naturale a protezione di biotopi e geotopi di importanza locale | <p>La palude n. 2505 e i siti di riproduzione d'anfibi n. TI250 e n. TI473 sono già formalmente protetti dal Decreto di protezione di Molino Colombera, mentre la palude n. 2497 è tutelata dal Decreto di protezione di Palazzetta.</p> <p>Per biotopi che non hanno ancora un Decreto di protezione, non vi sono state modifiche di perimetri rispetto al PR in vigore. In base all'art. 56 cpv 2 del Regolamento della Legge cantonale sulla protezione della natura (RLCN) infatti le Riserve naturali e le Zone di protezione istituite dai piani regolatori comunali a tutela di biotopi d'importanza nazionale e cantonale restano in vigore sino alla loro sostituzione mediante decreti di protezione.</p> <p>In particolare i Biotopi umidi che erano stati definiti nel piano di indirizzo come Elementi emergenti, sono stati codificati in questa sede come Riserve naturali, secondo le categorie di protezione definite dall'art. 13 del RLCN come richiesto dall'esame preliminare.³</p> |

³ I seguenti biotopi d'importanza nazionale o cantonale sono quindi inclusi nelle seguenti riserve naturali locali vincolate a PR in questa sede:

- RNL1 Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI249 Baragge
- RNL2 Sito di riproduzione di anfibi d'importanza nazionale n. TI252 Cava Boschi
- RNL3 Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI251 Palazzetta/Santa Margherita
- RNL4 Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI474 Ucellina/Peschiera
- RNL5 Palude d'importanza cantonale n. 2498 Brusata
Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI248 Brusata
Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI481 Arca
Sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale n. TI482 Monticello
- RNL6 -

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|--|---|
| Comparto fluviale | ZPN1 Zona di protezione della natura Comparto fluviale | - |
| Comparto multifunzionale | ZPP1 Zona di protezione del paesaggio Comparto multifunzionale | - |
| Linee di arretramento dai riali | Zona di protezione delle acque di superficie | Nell'ambito del piano di indirizzo della presente variante di PR, le linee di arretramento dai riali del PR in vigore non erano state riprese in quanto a quel momento si applicavano le disposizioni transitorie dell'OPAc. Ad oggi la variante di PR Spazio riservato alle acque è stata approvata dal CdS; pertanto, gli spazi riservati alle acque definitivi sono stati riportati nel presente adeguamento alla LST, insieme alla loro regolamentazione (Regolamento edilizio). Tali spazi contemplano pure il consolidamento pianificatorio dello SRA del fiume Laveggio che è stato definito dal Cantone nell'ambito di un apposito studio effettuato per tutti i grandi fiumi ticinesi. Si segnalano piccoli adeguamenti a quanto già realizzato, in particolare dello spazio riservato alle acque del riale Barico che passa per il mapp. 643. |
| Zona di protezione naturalistica | | |
| Elementi emergenti | | |
| Corso d'acqua e riva | EN1 Corsi d'acqua, rive e vegetazione ripuale | Anche i corsi d'acqua, all'aperto e intubati, sono stati aggiornati nel presente adeguamento alla LST sulla base degli approfondimenti svolti nell'ambito della variante di PR Spazio riservato alle acque recentemente approvata dal CdS. |
| Siepi, boschetti e boschi particolari | EN2 Siepi, boschetti e boschi particolari | Nel PR in vigore, in alcuni casi il vincolo di siepi e boschetti si sovrappone alla zona forestale; in questi casi, nell'ambito del presente adeguamento alla LST, si è scelto di mantenere solo il vincolo di zona forestale dal momento che questi compartimenti sono già in questo modo protetti. |
| Elementi paesaggistici | | |
| Fasce alberate | Fasce alberate | - |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|--|---|
| Beni culturali | | |
| Bene culturale protetto cantonale | BBC Beni culturali protetti di interesse cantonale | <ul style="list-style-type: none"> - È stata assegnata una nuova numerazione come richiesto dalle linee guida cantonali RE. - I beni culturali rappresentati sui piani sono stati resi coerenti a quelli elencati nel Regolamento edilizio. |
| Bene culturale protetto locale | BCL Beni culturali protetti di interesse locale | È stata assegnata una nuova numerazione come richiesto dalle linee guida cantonali RE . |
| Perimetri di rispetto dei beni culturali di interesse cantonale | PRisp Perimetri di rispetto | <ul style="list-style-type: none"> - Erano già presenti nei piani del PR in vigore. Nel presente adeguamento alla LST sono stati aggiornati con i dati ricevuti dagli uffici cantonali. - È stata assegnata una nuova numerazione come richiesto dalle linee guida cantonali RE |
| Complesso della chiesa di S. Maria Assunta | 1 Complesso della chiesa di S. Maria Assunta | |
| Chiesa dei SS. Pietro e Lucia | 2 Chiesa dei SS. Pietro e Lucia | |
| Casa Rotonda | 3 Casa rotonda | |
| Scuole elementari | 4 Scuole elementari | |
| Perimetro delle zone d'interesse archeologico | PIA Perimetro di interesse archeologico | <ul style="list-style-type: none"> - Nel PR in vigore erano presenti nelle norme in vigore ma non sui piani. Nel presente adeguamento alla LST sono stati inseriti anche sui piani di PR con i dati aggiornati ricevuti dagli uffici cantonali. - È stata assegnata una nuova numerazione come richiesto dalle linee guida cantonali RE |
| Santa Margherita | 1 Santa margherita | |
| Sopra la strada per il Gaggiolo | 2 Paese di Stabio | |
| Altri vincoli e zone | | |
| Territorio senza destinazione specifica | Zona senza destinazione specifica | <ul style="list-style-type: none"> - Laddove poste in continuità con la zona agricola, porzioni limitate di territorio senza destinazione specifica del PR in vigore sono state anch'esse assegnate alla zona agricola nell'ambito del presente adeguamento alla LST. - Per il resto, il territorio senza destinazione specifica già presente a PR in vigore è stato mantenuto laddove l'attribuzione ad una specifica destinazione d'uso avrebbe richiesto un approfondimento non compatibile con la natura sostanzialmente formale della presente variante di PR. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|---|--|
| | | <p>- Inoltre, nell'ambito del presente adeguamento alla LST sono state inserite nella zona senza destinazione specifica anche alcune aree "bianche" del PR in vigore la cui assegnazione a specifiche zone di PR avrebbe richiesto un approfondimento non compatibile con la natura sostanzialmente formale della presente variante di PR, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spazi residui ai lati di alcune strade, lasciati in bianco nel PR in vigore. - Vincoli naturalistici sovrapposti, in particolare di siepi e boschetti. <p>Non si esclude che, con procedura separata, possano essere approfonditi i contenuti di queste aree e quindi assegnate a specifiche zone (zona agricola o altro).</p> |
| Comparti con disposizioni particolari | | |
| Zona intensiva – area speciale ex camiceria Realini | DP1 Comparto con disposizione particolare R4 ex Camiceria Realini | È stato trattato come caso particolare puntuale all'interno della più ampia zona intensiva per l'abitazione R4. |
| Linea di arretramento / Linea di allineamento | DP2 Fascia con obbligo di allineamento | La disposizione in vigore della zona di ristrutturazione per cui "Le costruzioni situate nella fascia di 35,00 m dal ciglio stradale di via Cantonale devono sorgere lungo la linea di costruzione" è stata trasposta in questa sede come "comparto con disposizione particolare" DP2 secondo LST. Si tratta di una zona sovrapposta di spessore 35 m che si sovrappone alla relativa zona base. |
| Contenuti orientativi | | |
| Limite delle zone di protezione delle captazioni | Zona di protezione delle acque sotterranee | Era già presente nei piani del PR in vigore. Nel presente adeguamento alla LST è stata ripresa dal portale cantonale geo.ti.ch. |
| Captazione | Pozzo di captazione | Sono stati ripresi quelli già presenti nel PR in vigore. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|------------------------------------|--|---|
| | Zone e vincoli di protezione della natura | |
| | RN1 Riserva naturale Palazzetta | <ul style="list-style-type: none"> - Nel presente adeguamento alla LST è stata ripresa dal portale cantonale geo.ti.ch. - L'area di rispetto della natura in zona IN del PR in vigore corrisponde oggi alla Riserva naturale Palazzetta istituita con decreto cantonale. In particolare, sul nuovo piano delle zone è stato inserito il vincolo di zona degli spazi liberi (computabile negli indici) in corrispondenza della zona nucleo della riserva naturale prevista dal citato decreto. |
| | RN2 Riserva naturale Molino Colombera | <ul style="list-style-type: none"> - Nel presente adeguamento alla LST è stata ripresa dal portale cantonale geo.ti.ch. - Il Cantone potrebbe valutare l'adeguamento della forma di questa riserva in conseguenza dello stralcio del vincolo di strada A394. |

5.4 Piano di urbanizzazione

Il nuovo piano di urbanizzazione, visionabile sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale, comprende gli elementi contenuti nei precedenti:

- piano del traffico;
- PP Falcette.

Con le modifiche apportate alla LST, entrate in vigore il 1 ° gennaio 2022, il piano dell'urbanizzazione si deve limitare a inserire i vincoli della rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, ecc.) con le relative linee d'arretramento. Pertanto, a differenza di quanto stabilito precedentemente, non devono più essere integrati altri elementi quali le reti di smaltimento delle acque, d'approvvigionamento idrico e d'approvvigionamento energetico. Di conseguenza, il piano dei servizi pubblici non viene ripreso a PR.

Il nuovo piano dell'urbanizzazione (PU) tiene conto dell'adeguamento del piano secondo LST, in modo coerente con il nuovo Regolamento edilizio. Per facilità di comprensione, per il piano PU è possibile la stampa di un piano cartaceo suddiviso rispettivamente in Nord e Sud, di valore indicativo, ma il documento con valenza giuridica è costituito dai geodati vincolanti caricati sul portale cantonale che sono organizzati in un unico piano.

Anche in questo caso sono state necessarie alcune scelte per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la LST e soprattutto con la struttura della nuova banca dati.

I commenti a lato del nuovo Regolamento edilizio, a cui si rimanda, già chiariscono tali scelte spiegando la corrispondenza dei vincoli di PR in vigore con la nuova formulazione secondo LST sia delle norme (Regolamento edilizio) sia dei piani.

Inoltre, nelle pagine che seguono è illustrata la struttura del nuovo piano dell'urbanizzazione PU e delle relative disposizioni del Regolamento edilizio, con un riassunto (in forma tabellare) degli adeguamenti introdotti con l'adeguamento alla LST del PR e dei PP in vigore.

Per i dettagli dell'integrazione dei PP si richiama il cap. 5.6 del presente messaggio municipale.

Si aggiunge una nota in riferimento al Progetto stradale in corso su via Gaggiolo – via Cantonale:

È in corso il progetto stradale cantonale lungo questo asse viario "Velocizzazione del trasporto pubblico su gomma sui principali assi transfrontalieri verso l'Italia", finalizzato principalmente ad un

allargamento della strada per la creazione di una corsia per i bus (misura PAM3 – TP3). Tale progetto stradale è autopianificante (LStr) e sarà accompagnato dall'elaborazione dei relativi geodati (PU-GEO). Questi ultimi, una volta entrati in vigore con la procedura stradale, potranno essere integrati a PR.

Al fine di evitare la sovrapposizione di elementi che seguono procedure diverse sullo stesso comparto stradale, nell'ambito della presente procedura pianificatoria di principio è stata mantenuta l'area stradale già vincolata dal PR in vigore, apportando unicamente piccoli adeguamenti alla situazione fondiaria ed a quanto realizzato nel frattempo (ad esempio rotonda via Gaggiolo – via Vite). Sarà in fase di integrazione dei geodati del progetto stradale che si potranno valutare eventuali ulteriori adeguamenti di dettaglio, ad esempio laddove dovessero restare degli scorpori senza destinazione o con destinazione stradale non più confermata.

Questo modo di procedere è anche coerente con il fatto che, come illustrato al cap. 6.2 del presente Rapporto, in questa sede non vengono apportate modifiche di PR che richiedano particolari approfondimenti, ad esempio a sapere se un previsto allargamento stradale risulti ancora opportuno oppure no; questo tipo di approfondimento non sarebbe infatti compatibile con la portata di principio formale della presente variante di PR.

Per quanto riguarda le linee di arretramento di via Gaggiolo – via Cantonale sono state mantenute a PR le linee di arretramento comunali. Si rende ad ogni modo attenti che lungo questa strada sono in vigore anche le linee di allineamento nazionali (approvate dal DATEC con lettera del 14.06.2024, conferma della cresciuta in giudicato della decisione del 17.09.2024) che non sono di competenza del Piano regolatore e che devono comunque essere rispettati.

In particolare, gli allineamenti delle strade nazionali, approvati con procedura specifica indipendente dal piano regolatore, sono stati definiti secondo le seguenti misure: all'interno della zona edificabile a 4 m dal bordo pavimentato più esterno della carreggiata; fuori zona edificabile a 15 m dall'asse stradale. Come indicato negli estratti planimetrici in Allegato 6 del presente Rapporto, gli allineamenti della strada nazionale N24 risultano ovunque più vicini al ciglio stradale rispetto alle linee d'arretramento indicate nel Piano del traffico in vigore. A questo proposito l'Ufficio della Pianificazione locale, contattato nel merito, ha osservato che:

- gli allineamenti previsti per le strade nazionali sono sovraordinati rispetto al PR; di principio è quindi necessario che quest'ultimo non risulti più permissivo;

- ciò non preclude al Comune di fissare (o mantenere) delle linee di arretramento più restrittive rispetto a quelle stabilite dall'istanza superiore. Spetta al Comune valutare l'opportunità o meno di codificare nel proprio PU gli allineamenti nazionali unitamente alle più restrittive linee di arretramento del PR;
- infatti, il rispetto di queste ultime garantisce di riflesso il rispetto di quelle federali. Il Comune potrebbe ritenere confusionario dal profilo grafico rappresentarle entrambe e decidere quindi di mantenere unicamente quelle in vigore, precisando che il rispetto delle stesse garantisce il rispetto di quelle nazionali che sono comunque sovraordinate rispetto al PR.

Pertanto, nell'ambito del presente adeguamento formale alla LST si è proceduto come segue:

- lasciare sui piani LST le linee di arretramento comunali in quanto già in vigore; trattandosi di un adeguamento formale, la presente procedura non costituisce la sede adeguata ad eventualmente rimettere in discussione questo vincolo (se si verificasse la necessità, ciò dovrebbe essere oggetto di altra procedura);
- non riportare sui piani LST gli allineamenti nazionali (per evitare confusione grafica), comunque in vigore in base ad altra procedura e sempre più vicini alla strada rispetto alle linee di arretramento comunali (vedere Allegato 6 del presente Rapporto). il rispetto di queste ultime garantisce pertanto anche il rispetto degli allineamenti nazionali che sono comunque sovraordinati rispetto al PR.

Coerentemente a quanto concordato con l'Ufficio della pianificazione locale, al fine di garantire la coerenza tra gli elementi auto-pianificanti del Piano dell'utilizzazione sotto forma di geodati (PU-GEO) e l'adeguamento del PR alla LST in corso, nel PU-GEO sono state inserite le linee di arretramento e di costruzione comunali secondo il Piano dell'urbanizzazione dell'adeguamento del PR alla LST. In questo modo, se saranno approvati prima i geodati del PU-GEO, non vi saranno incoerenze rispetto al presente adeguamento alla LST.

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|--|---|
| Strade | | |
| Strada di collegamento principale A394 | - | <p>Nell'ambito del piano di indirizzo della presente variante di PR, la strada A394 era stata ripresa come da PR in vigore e classificata come strada principale. L'esame preliminare ha richiesto il suo stralcio, di carattere formale in quanto derivante da Leggi e necessità superiori rispetto al PR. Pertanto, nell'ambito dell'aggiornamento degli atti il vincolo di strada A394 non è più presente. È stato svolto un lavoro di "ricucitura" del PR laddove lo stralcio dei vincoli stradali lasciavano un "vuoto" a livello di zone base e delle incoerenze a livello di percorrenze ciclopedonali. Il principio generale è stato quello di non aumentare la zona edificabile e di garantire comunque la coerenza e continuità della rete ciclopedonale e stradale come esistente, in modo da mantenere questa operazione di carattere "formale".</p> <p>I sedimi di questo vincolo stradale e di altri vincoli a esso annessi (altre strade; territorio senza destinazione specifica) sono stati di principio attribuiti alla zona agricola e alla zona forestale.</p> <p>Per il dettaglio del lavoro svolto si rimanda al cap. 6.7 del presente messaggio municipale e all'allegato 2 del rapporto di pianificazione visionabile sul portale cantonale di pubblicazione.</p> |
| | Strada principale | In conseguenza dello stralcio della strada A394, la gerarchia stradale è stata formalmente adeguata alla situazione di fatto, in cui la strada cantonale, ora federale, esistente funge da strada principale. |
| - Strada di raccolta Strada di servizio | Strada di collegamento Strada di raccolta Strada di servizio | Queste strade sono state riprese come da PR in vigore, includendo l'adeguamento della gerarchia stradale a quella definita nel PTM e ripresa nella scheda R/M5 del Piano direttore, per quanto ancora attuale e per coerenza con la pianificazione superiore. A tal proposito si richiama la modifica d'ufficio della gerarchia stradale avvenuta con decisione del CdS n.2268 del 25.05.2016. In particolare, è stato attribuito alla categoria "strada di collegamento" il percorso che porta dall'uscita della superstrada Stabio-Mendrisio al valico di San Pietro di Stabio, attualmente attribuito alla "strada di raccolta" e "strada di servizio". |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|---|---------------------------------|---|
| Strada prevalentemente pedonale e area pedonale (PP Falcette) | Strada prevalentemente pedonale | Alcuni tratti di strade agricole del PR in vigore (categoria non prevista dalla LST) sono stati attribuiti a strada prevalentemente pedonale, per continuità con i tratti contigui già attribuiti a quest'ultima categoria. Affinché sia chiaro per tutti gli utenti della strada chi è abilitato a transitarvi e chi invece no, sarà necessario apporre l'adeguata segnaletica. |
| - | Strada pedonale | Categoria aggiunta come da Variante PR concernente il collegamento pedonale tra via Pietane e via Ronchi approvata nel 2023. |
| Strada prevalentemente pedonale | Strada ciclopedonale | Il percorso prevalentemente pedonale in vigore che corre da est a ovest nel comparto a sud della zona industriale, era condizionato in alcuni punti dalla presenza della strada A394, che ne determinava l'andamento e la necessità di attraversamenti puntuali della strada stessa. In seguito allo stralcio della A394, in questi punti è stato modificato anche questo percorso, che è stato adeguato ai tracciati dei percorsi già esistenti (si veda anche l'allegato 2 del rapporto di pianificazione visionabile sul portale cantonale di pubblicazione). Dal momento che questo percorso si sovrappone alla ciclabile di importanza cantonale, esso è stato attribuito in questa sede alla categoria delle strade ciclopedonali. Come si può notare successivamente al cap. 6.7 del presente messaggio municipale, l'operazione di stralcio del vincolo di strada A394 e di "ricucitura" formale dei vincoli di PR secondo la situazione esistente, consente complessivamente a un notevole apporto di zona agricola. |
| Strada agricola | - | Per coerenza con quanto fatto per i percorsi fuori zona non definiti, cioè rimasti in bianco nel PR in vigore, e considerato che le "strade agricole" non sono previste dalla LST, le strade agricole del PR in vigore poste all'interno della zona forestale, sono state assimilate alla zona di utilizzazione adiacente e quindi alla zona forestale. Per il resto, sono state attribuite alla zona agricola (ad eccezione di alcuni tratti che, per continuità con altri percorsi, sono stati attribuiti a strada prevalentemente pedonale). |
| Pista ciclabile | Pista ciclabile | Si tratta di: <ul style="list-style-type: none"> - Tratto vincolato a PR in vigore tra la rotonda via Croce Campagna/via Pioppi. - Tratto realizzato all'altezza del mapp. n. 2365 RFD di Stabio. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|--|---|
| Percorsi pedonali e ciclabili⁴ | | |
| | I percorsi pedonali e ciclabili locali non sono rappresentati su tutte le strade, bensì solo laddove serve una base legale per realizzarli (ad esempio su terreni privati). Per il resto, si mette in norma le categorie di strade carrabili sulle quali è anche possibile il passaggio dei pedoni e/o ciclisti. | |
| | Percorso ciclabile di competenza cantonale | <ul style="list-style-type: none"> - Non erano presenti nei piani del PR in vigore. Nel presente adeguamento alla LST sono stati inseriti (di carattere indicativo) i dati aggiornati ricevuti dagli uffici cantonali, adattati alla cartografia più dettagliata del PR. - Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, si è ritenuto il percorso ciclabile cantonale preminente rispetto alle piste ciclabili rappresentate all'interno del PP Falcette in vigore; queste ultime quindi non compaiono nel nuovo piano dell'urbanizzazione. |
| Corsia ciclabile | Percorso ciclabile locale | Vengono mantenuti a PR solo i percorsi pedonali che necessitano di una base legale per essere realizzati (ad esempio perché passano su terreni privati). All'interno dei percorsi ciclabili locali sono state inserite anche le local routes delle mountain bike, tracciato Piana del Laveggio Bike 350. Nel presente adeguamento alla LST sono state riprese dal portale cantonale geo.ti.ch. |
| Percorso pedonale, dorsale pedestre del Mendrisiotto | Sentieri e passi pedonali | <p>Vengono mantenuti a PR solo i percorsi pedonali che necessitano di una base legale per essere realizzati o mantenuti (ad esempio perché passano su terreni privati).</p> <p>La sezione (larghezza) dei sentieri e passi pedonali è stata riportata nella banca dati del piano dell'urbanizzazione. In generale, la sezione è stata definita pari a quella del mappale, laddove corrispondente al percorso stesso, oppure pari a 2m in zona edificabile ed a 1.50 m fuori zona edificabile.</p> <p>I percorsi pedonali in corrispondenza della zona per scopi pubblici 1.02 Scuole elementari e 2.02 Pozzo di captazione esistente, che avevano tracciato indicativo nel PR in vigore, sono ora stati realizzati. Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, essi sono quindi stati adeguati allo stato di fatto e resi vincolanti.</p> |
| Dorsale pedestre del Mendrisiotto | Sentieri escursionistici del Piano cantonale (PCSE) | Erano presenti in modo differente nei piani del PR in vigore. Nel presente adeguamento alla LST sono stati ripresi dal portale cantonale geo.ti.ch (di carattere orientativo). |

⁴Gli approfondimenti relativi alla completezza della rete pedonale e ciclabile sono stati demandati ad altra possibile procedura, come condiviso dall'Ufficio pianificazione locale.

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|--|---------------------------|--|
| Posteggi pubblici | | |
| Posteggio pubblico | Posteggio all'aperto | <p>Le capienze dei posteggi P1 (52 posti), P4 (70 posti) e P10 (44 posti) sono state riportate, analogamente agli altri posteggi pubblici, sia nel piano dell'urbanizzazione sia nell'art. 52 RE. La nuova capienza di questi posteggi, è stata approvata dal CdS con Ris. no. 2005 del 22.04.2020 e ancora con Ris. no. 2142 del 26.04.2023.</p> <p>Queste varianti di PR riguardanti i posteggi pubblici P1, P4 e P10 vanno nel senso di adeguare l'offerta di posteggi pubblici alla domanda dei nuclei storici.</p> |
| Trasporti pubblici | | |
| Zona ferroviaria, tracciato ferroviario Mendrisio – Stabio - Varese con arretramento | Area ferroviaria | Nel PR in vigore, il tracciato ferroviario Mendrisio-Stabio-Varese è individuato da una doppia linea di binari e dalle relative linee di arretramento. Questi vincoli sono stati adeguati alla LST definendo come "area ferroviaria" (zona base) lo spazio compreso all'interno delle linee di arretramento del PR in vigore. Tale area è stata adeguata puntualmente alla nuova mappa. |
| Binario industriale | Binario industriale | I binari industriali non sono stati riportati sul piano in quanto non più in esercizio e/o non più esistenti. |
| Elementi vari | | |
| Linea di arretramento | Linea di arretramento | <p>Si è tenuto conto dei vincoli recentemente approvati con la variante di PR Linee di arretramento dalle strade e capienza dei posteggi. Le linee di arretramento sono state riprese come approvate nell'ambito di tale variante, tenuto conto che essa è stata approvata in tempi recenti (Ris. CdS no. 2026 del 2 maggio 2018) e che in questa sede non si intende elaborare varianti relative a tali contenuti. Nell'ambito della citata variante di PR, le linee di arretramento non erano marcate laddove poste in corrispondenza delle fasce alberate, ovvero sulla via Ponte mezzo e sulla via Gaggiolo (lato sud); si conferma ora questa impostazione, per non creare doppioni di vincoli che regolano il distacco dalle strade (linea di arretramento e fascia alberata), rispettivamente perché ad ogni modo si può applicare l'articolo generale della distanza dalle strade laddove non vi sono le linee di arretramento. Tuttavia, sono state apportate le seguenti ottimizzazioni di carattere formale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stralcio delle linee di arretramento poste fuori zona edificabile e in particolare anche in corrispondenza delle strade agricole vincolate a PR in vigore e non riprese in questa sede in quanto non più previste dalla LST. |

| Denominazione PR in vigore (LALPT) | Nuova denominazione (LST) | Osservazioni e modifiche formali di adeguamento del PR alla LST |
|-------------------------------------|---------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento ai vincoli stradali a loro volta adeguati alla nuova mappa; sono state comunque mantenute invariate le misure degli arretramenti. - inserimento delle linee di arretramento del tratto di ciclopista in zona via Prella. <p>La misura dell'arretramento dalla strada può essere misurata con precisione grazie ai geodati, in modo tale da poter verificare puntualmente anche eventuali eccezioni rispetto alla misura standard per una data categoria di strada.</p> <p>Le linee di arretramento sono riprese anche nel Piano delle zone, come indicato dalle Linee guida cantonali sul Programma e sul piano dell'urbanizzazione (Pag. 31).</p> |
| Linea di allineamento | Linea di costruzione | Riprese da PR in vigore. |
| Alberatura principale (PP Falcette) | Alberature | Riprese da PP Falcette in vigore. |
| Sezioni-tipo stradali | Sezioni-tipo stradali | In Allegato 5 del rapporto di pianificazione si riportano le sezioni tipo di carattere indicativo, riferite al Piano urbanizzazione. Tali sezioni sono riferite alle strade nuove o di cui è previsto un cambiamento di sezione. |

5.5 Regolamento edilizio

Come richiesto dalla LST, le norme di attuazione del PR in vigore (NAPR) sono state completamente riformulate seguendo la struttura indicata nelle Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (DT - SST; dicembre 2014), ossia:

- norme introduttive (basi legali del PR, scopo e finalità del PR);
- norme di carattere generale (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.);
- norme particolari, relative agli elementi del piano delle zone e del piano di urbanizzazione;
- norme finali (concessione di deroghe ed entrata in vigore).

Il Regolamento edilizio, visionabile sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale, è infine stato completato con le prescrizioni o i riferimenti alle prescrizioni relative ai piani particolareggiati in vigore, secondo le modalità illustrate al cap. 5.6 del presente messaggio municipale.

L'aggiornamento delle norme d'attuazione al nuovo Regolamento edilizio LST non comporta, di per sé, un adeguamento dei vincoli e dei parametri edificatori in vigore, che in linea di principio restano invariati.

Anche nel caso delle norme di PR, sono state tuttavia necessarie alcune scelte per rendere il nuovo Regolamento edilizio del PR in vigore compatibile con la LST e le relative linee guida. Si segnala in particolare che:

- l'adeguamento alle linee guida cantonali ha comportato lo stralcio o la modifica di alcuni articoli o parti di essi;
- dall'altra parte, dove necessario le linee guida sono state integrate o modificate con le prescrizioni presenti nelle NAPR in vigore, in particolare laddove le linee guida non prevedevano prescrizioni specifiche o adeguate alla realtà di Stabio;
- sono stati stralciati i richiami alle specifiche norme superiori, in quanto comunque applicabili. Si tratta ad esempio degli artt. 66 LST e 86 RLST, comunque applicabili per le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto.

Per facilitare la comprensione del Regolamento edilizio, nei commenti a lato del fascicolo di valore indicativo "Commentario al Regolamento edilizio", a cui si rimanda e che potrà essere consultato sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale, è indicata la corrispondenza con gli articoli delle NAPR in vigore e sono illustrati nel dettaglio gli adeguamenti sopra elencati. Fanno stato le norme caricate sul portale cantonale.

Si tratta sostanzialmente di una nuova strutturazione del testo, che ha lo scopo di creare un'uniformità logica e condivisa con gli altri piani regolatori del Cantone, predisponendo un quadro normativo completo, chiaro ed efficace.

Si evidenziano inoltre i seguenti aspetti di dettaglio:

- Aree di svago

L'articolo è stato aggiunto, rispetto alle NAPR in vigore, in quanto ritenuto necessario e urgente dal Municipio in base alla propria esperienza di gestione delle domande di costruzione.

Il Municipio ha valutato l'importanza di creare queste aree, e ha pertanto ritenuto di non ammettere il pagamento di contributi sostitutivi. È stata tuttavia esclusa da questo obbligo la zona di conservazione del nucleo e la zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette, laddove spesso la realizzazione di queste aree risulta difficoltosa, quando non impossibile, considerata l'esiguità degli spazi liberi privati.

Ponderazione degli interessi: l'interesse alla creazione di queste aree di svago è a favore della popolazione ma anche pubblico, per promuovere spazi liberi di qualità sia urbanistica sia sociale, a favore anche della mitigazione degli effetti del cambiamento climatico. Non vi sono in questo senso interessi contrastanti.

- Altezza minima edifici principali

In alcune zone edificabili è stata aggiunta l'altezza minima per gli edifici principali. Si tratta delle zone che attualmente presentano gli indici (prevalentemente i.s. pari a 1) e le altezze (prevalentemente pari a 13 m) maggiori rispetto alle altre. In questo modo si intende favorire l'uso razionale del suolo nonché l'adeguato sfruttamento delle riserve edificatorie comunali, come prevedono gli indirizzi federali e cantonali sull'uso del suolo (ad esempio enunciati nella scheda R6 di PD). L'altezza minima è quindi stata inserita nelle Zone intensive per l'abitazione: R4, di ristrutturazione, di nuova edificazione Falcette, Falcette R4F; nella zona mista; nella zona per la produzione di servizi Terme Falcette. Si è rinunciato a inserire tale altezza minima nelle zone intensive per l'abitazione: R3, Stramonte, Pedemontana, Quisisana e nella zona per la produzione di servizi ex Clinica San Pietro - che presenta indici e altezze inferiori - nella zona di nucleo e di risanamento Falcette - in cui è prevalente il principio di conservazione della sostanza edilizia e di adeguato inserimento per rapporto alle preesistenze, da valutare caso per caso - e nelle altre Zone per il lavoro - in cui le dimensioni degli edifici sono spesso determinate dalle esigenze funzionali e la qualità deve essere perseguita con altre modalità.

Si precisa che l'altezza minima non si applica agli edifici esistenti, come da indicazione dell'esame preliminare.

Ponderazione degli interessi: questo principio è infatti volto a incentivare lo sfruttamento di aree già costruite e realizzare così il potenziale di SUL ammesso, favorendo in tal modo un uso parsimonioso del suolo. La presa in considerazione, come eccezione, degli edifici esistenti che non rispettano tale altezza minima, consente di considerare anche gli interessi privati.

- Distanze minime

Le norme relative alle distanze minime sono state in parte riprese dalle NAPR ed in parte approfondite in base alle Linee guida cantonali sul Regolamento edilizio. Nel complesso, esse corrispondono ai seguenti articoli delle NAPR in vigore: Art. 3bis Linee di allineamento (di costruzione) e di arretramento; Art. 4 Distanze da confine; Art. 5 Distanze tra edifici; Art. 6 Accordi tra i proprietari, Art. Art. 8 Distanze dal bosco; Art. 10 Distanze dalle strade; Art. 11 Costruzioni accessorie; art. 12 Costruzioni sotterranee e interrato.

Le principali precisazioni inserite in questa sede sulla base delle Linee guida cantonali sono illustrate e motivate nei commenti a lato del Commentario al RE (fascicolo a parte consultabile sul portale cantonale di pubblicazione) e riguardano, in particolare:

- l'inserimento del supplemento di distanza da confine in funzione della lunghezza di facciata, che tuttavia non si applica in alcune zone con caratteristiche o funzioni particolari (vedere commento a lato in Commentario RE)
- le modalità per la costruzione a confine
- la precisazione per cui la distanza minima fra edifici sullo stesso fondo non si applica tra edifici principali e costruzioni accessorie
- la possibilità di costruire a distanza inferiore verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del primo PR
- modifiche puntuali alle distanze dalle strade ed alle possibilità di costruzione al loro interno (a titolo precario)
- la precisazione delle distanze da applicare tra costruzioni accessorie e per le piscine.

Ponderazione degli interessi: Le precisazioni inserite sono principalmente riprese dalle Linee guida cantonali e consentono di colmare lacune normative attuali con modalità tarate sulla realtà comunale di Stabio (vedere commenti a lato del Commentario RE).

- Acque meteoriche

Data la necessità di diluire nel tempo la portata d'acqua degli eventi atmosferici straordinari, si ritiene che sia necessario introdurre delle norme apposite. In zona industriale (zona per la produzione di beni),

coerentemente al PGS, viene inserito l'obbligo di formazione di bacini di ritenzione (a terra o sui tetti) e/o di bacini di infiltrazione delle acque piovane.

In linea con l'art. 7 LPAc viene resa obbligatoria la formazione di bacini di infiltrazione e/o di ritenzione (a terra o sui tetti) delle acque piovane. Per le priorità di smaltimento, la scelta della soluzione, il dimensionamento e la tipologia dei bacini occorre riferirsi alle Istruzioni per l'infiltrazione e la ritenzione delle acque chiare e meteoriche dei fondi (SPAAS), al PGS e alla norma VSA "Gestione delle acque di scarico in tempo di pioggia (2019)". In zona S3 sono ammessi unicamente bacini di ritenzione, che dovranno essere allacciati alla canalizzazione acque meteoriche o immessi nelle canalizzazioni acque miste, conformemente al PGS.

Su segnalazione dell'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico della SPAAS si osserva che la zona per il lavoro intensiva (zona artigianale-commerciale) interessa il settore Au di protezione delle acque sotterranee utilizzabili (artt. 29 e segg. dell'Ordinanza sulla protezione delle acque OPAc), dove valgono in particolare misure di protezione specifiche ed è necessaria l'autorizzazione cantonale per ogni costruzione e impianto. Considerate le restrizioni d'uso potenzialmente limitanti attività di tipo artigianale, anche nella zona per il lavoro intensiva si inserisce il vincolo di adozione di misure di protezione delle acque già previste nella zona per la produzione di beni (zona industriale).

Lo stesso Ufficio della SPAAS ha fornito delle indicazioni riguardanti il vincolo di formazione di bacini di ritenzione e/o d'infiltrazione delle acque piovane nella zona industriale. A tal proposito è ritenuto che, prevedendo l'allacciamento della vasca di ritenzione alla canalizzazione acque meteoriche, essa sia compatibile con le zone di protezione S delle acque sotterranee. È quanto viene inserito in norma in questa sede.

Considerata l'usuale tipologia, la dimensione e la presenza di tetti piani che caratterizzano gli edifici appartenenti a queste zone, per preservare la biodiversità e il microclima il Comune ha già messo in atto un incentivo per i tetti verdi, che insieme alla prevista modifica di PR consente di migliorare ulteriormente l'efficacia dei provvedimenti da adottare in questo campo. Il rinverdimento dei tetti, oltre al rallentamento del flusso delle acque meteoriche verso il sistema di smaltimento, contribuisce infatti ad un miglior microclima generale (tema importante in particolare in occasione di eventi di forte intensità). La sua promozione, con riferimento alla vista dall'alto su tetti di grandi dimensioni, è ritenuta positiva anche dal profilo

dell'inserimento paesaggistico. Il tema degli impianti solari in queste zone, è già oggetto di una variante di PR in corso ⁵.

Ponderazione degli interessi: Si tratta di misure tecniche, già in parte regolamentate da altre leggi/direttive, che tengono conto i cambiamenti climatici (in particolare i fenomeni atmosferici intensi) e che consentono un uso e una gestione più razionale ed efficiente delle acque meteoriche. Si tratta in questo caso di un interesse preponderante rispetto ad eventuali altri interessi privati puntuali.

- Piani di quartiere:

La situazione attuale dei PQ previsti dal PR in vigore è la seguente:

- PQ1 previsto sui mapp. 8 (nel frattempo frazionato) del PR e del PP del nucleo di Stabio: PQ approvato, rilasciata l'autorizzazione inizio lavori.
- PQ2 ai mapp. 340 e 341 nucleo di San Pietro: rimane solo il mapp. 341, per cui il progetto è già stato inoltrato.
- PQ3 Area della stazione: Non c'è nessun PQ approvato.
- PQ4 all'interno della zona Terme del PP Falcette: Non c'è nessun PQ approvato.

Si aggiunge che è attualmente in formazione la variante di PR "Beni culturali e piani di quartiere", che comprende il PQ di Casa Borghese e il PQ Ex fabbrica Bally. In questa sede non si è tenuto conto ancora di tali PQ in quanto non sufficientemente consolidati (piano di indirizzo).

- Posteggi pubblici:

Per quanto riguarda i posteggi pubblici, nel Regolamento edilizio è stata inserita come modalità d'uso unicamente "regolamentato". Per il dettaglio delle attuali modalità d'uso dei posteggi, si richiama il documento in Allegato 1 al rapporto di pianificazione consultabile sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale. Non si è ritenuto tuttavia di vincolare nel Regolamento edilizio di PR tali modalità di dettaglio per evitare che, al variare di tali modalità, sia necessario elaborare anche varianti di PR.

- Posteggi con postazioni di ricarica per veicoli elettrici e posteggi per biciclette

Nell'ambito della certificazione del label "Città dell'energia", la volontà del Municipio di Stabio è quella di inserire a PR alcune nuove

⁵ Infatti il tema degli impianti solari è fra i temi che l'UPL ha accettato di demandare ad altra procedura con la sua lettera del 3 agosto 2022; inoltre, il Comune ha già avviato la variante di PR riguardante gli impianti solari nelle zone per il lavoro; il tema non può quindi essere trattato in questa sede.

disposizioni volte a favorire l'utilizzo di mezzi di trasporto più sostenibili e a minor impatto sull'ambiente. Il programma Svizzera Energia, istituito dal Consiglio Federale, ha redatto una guida agli interventi relativi alla mobilità elettrica per i comuni.⁶ Tale guida riporta, tra le varie misure, la possibilità di vincolare i proprietari privati alla realizzazione di installazioni di ricarica per i veicoli elettrici (misura IS2). Oltre a tale misura, il Municipio desidera introdurre una misura a favore della mobilità lenta, vincolando i proprietari degli stabili alla realizzazione di posteggi ad uso esclusivo delle biciclette.

A livello normativo, il nuovo Regolamento edilizio prevede un nuovo articolo. L'articolo proposto tiene conto dell'impostazione del nuovo art. 52 del Regolamento cantonale della Legge edilizia (RLE), nella versione in revisione posta in consultazione nel corso di dicembre 2017 e non ancora in vigore. Il numero di postazioni viene differenziato in base alle diverse destinazioni degli stabili. In particolare, si stima che il numero di colonnine stabilito per gli edifici abitativi è dimensionato in rapporto al numero di veicoli elettrici attualmente in circolazione. Per gli stabili adibiti alla produzione di beni o di servizi il vincolo relativo alle colonnine di ricarica concerne unicamente i veicoli aziendali. Le nuove tecnologie permettono infatti ai veicoli elettrici di viaggiare per 300-400 km prima di dover essere ricaricati, ragione per cui non è più necessaria la loro ricarica durante il giorno ad esempio nel caso di utilizzo solo per recarsi al lavoro. Inoltre, la posa di un numero eccessivo di colonnine per veicoli elettrici non favorirebbe l'obiettivo di diminuire il traffico veicolare legato alla mobilità aziendale. La disposizione riguarderà pertanto solo i veicoli aziendali, che sono continuamente utilizzati durante la giornata e necessitano di essere ricaricati quotidianamente. Il passaggio dai veicoli aziendali tradizionali a quelli elettrici permetterebbe di ridurre considerevolmente le emissioni generate e immesse nell'ambiente. Per le altre destinazioni è stata fissata una percentuale di postazioni di ricarica per veicoli elettrici pari al 10% del numero di posteggi totali stabiliti dall'art. 60 RLST. Rispetto a quanto stabilito per gli stabili adibiti alla produzione di beni o di servizi, per le altre destinazioni elencate vi è una minore necessità di postazioni di ricarica, dato che si tratta di destinazioni per cui generalmente la sosta del veicolo è di breve durata, pertanto la necessità di ricaricare il veicolo non è data. Inoltre, anche in questo caso, il numero importante di posti auto attrezzati con postazioni di ricarica per veicoli elettrici non permetterebbe di raggiungere l'obiettivo primario di diminuire il traffico veicolare.

In generale, le disposizioni riguardanti i posteggi per le biciclette riprendono sia l'impostazione sia i contenuti del nuovo art. 52 RLE in revisione.

⁶ Fonte: <https://www.local-energy.swiss/it/dam/jcr:a705e7b5-b77d-4890-bf6f-8e97261913e9/EnergieSchweiz-Leitfaden-Elektromobilitaet-1.pdf>

In particolare, l'obbligo di realizzare posteggi per le biciclette è coerente con l'obiettivo di diminuire il traffico veicolare e convogliarlo sulla mobilità lenta. Per quanto concerne la destinazione residenziale, il dimensionamento minimo delle strutture adibite allo stallo delle biciclette è dimensionato al fabbisogno prevedibile. Difatti, secondo il microcensimento mobilità e trasporti allestito dalla Confederazione nel 2015, mediamente in Ticino un'economia domestica dispone di una bicicletta. Il dimensionamento dei posteggi stabiliti nel RE permette dunque di soddisfare ampiamente il fabbisogno minimo di stalli per biciclette.

Anche per quanto concerne le destinazioni non residenziali, sono stati ripresi i valori di riferimento utilizzati nell'art. 52 del Regolamento della Legge edilizia in revisione. Unica eccezione riguarda gli stabili per la produzione di beni o di servizi. Per questi due contenuti, l'art. 52 RLE indica che il numero minimo di posteggi per biciclette è calcolato sulla base della SUL. Si osserva tuttavia che a dipendenza del tipo di attività lavorativa, a parità di superficie, il numero di addetti può variare anche notevolmente. Inoltre in genere il parametro di riferimento per stabili con queste destinazioni è l'indice di edificabilità, che permette di calcolare il volume ammesso, non la SUL. Per queste ragioni si è preferito proporre una disposizione basata sul numero di addetti nello stabile.

In futuro, con l'entrata in vigore della revisione della LE e del RLE, potrebbe essere necessario un adeguamento dell'articolo nel caso in cui la norma comunale presentasse delle differenze rispetto a quella cantonale, non giustificate da specificità locali.

Ponderazione degli interessi: si tratta di misure che vanno chiaramente nella direzione dell'uso di energie rinnovabili, interesse promosso oggi a tutti i livelli, e della mobilità alternativa a quella veicolare. In questo senso, l'interesse al rispetto dell'ambiente e alla riduzione dell'inquinamento sono da considerare preponderanti. L'uso di queste forme di mobilità va anche a vantaggio della qualità di vita e dell'ambiente. Si tratta infatti di misure considerate nell'ambito del label Città dell'energia.

5.6 Piani particolareggiati

Come detto il PR in vigore è completato da due Piani particolareggiati.

Nell'ambito dell'adeguamento alla LST:

- Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro: si è scelto di mantenere norme e piani separati rispetto al PR generale, come illustrato al cap. 5.6.1 del presente rapporto.

- Piano particolareggiato Falcette: si è scelto di integrare le norme e i piani del Piano particolareggiato all'interno del PR generale, come illustrato al cap. 5.6.2 del presente rapporto.

5.6.1 Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro

Premessa

Il Piano particolareggiato dei nuclei, nella sua prima composizione, risale al 1997. Alcuni articoli delle relative NAPP sono stati di recente oggetto di modifica tramite la variante adottata dal Consiglio comunale il 23 aprile 2018 e approvata dal CdS con ris. no. 6650 del 20 dicembre 2023. Le modifiche apportate nell'ambito della suddetta Variante sono state tenute in considerazione nel contesto del presente documento di adeguamento del RE alla LST, unitamente alle modifiche d'ufficio decise dal CdS in sede di approvazione. Nell'ambito della presente procedura, laddove è stato ritenuto necessario per mantenere la coerenza col nuovo RE e in accordo con le disposizioni della LST, vengono proposte delle modifiche agli articoli delle NAPP in vigore.

Aggiornamento delle NAPP nell'ambito dell'adeguamento delle norme alla LST (RE)

Il Piano particolareggiato dei nuclei risulta particolarmente articolato e dettagliato. Esso presenta un notevole livello di approfondimento pianificatorio e progettuale, che ha portato a definire vincoli normativi e grafici di elevato dettaglio. Tali vincoli non sono riconducibili alle zone di utilizzazione e agli altri vincoli previsti dalla LST e dalla banca dati per il PR, sia per grado di dettaglio sia per tipologia di elementi considerati.

Gli elementi considerati e vincolati dal Piano particolareggiato sono infatti di natura storica e architettonica; quelli del PR sono invece prevalentemente di natura funzionale e di sfruttamento del suolo.

Si ritiene dunque possibile solo:

- riportare a PR unicamente il perimetro del Piano particolareggiato, la zona del nucleo e i vincoli relativi al traffico (strade, classificate come previsto dalla LST e posteggi), in modo da mantenere la continuità e l'uniformità con il restante PR;
- mantenere norme e piani separati per il Piano particolareggiato dei nuclei;
- adeguare puntualmente le norme del Piano particolareggiato e, dove necessario, il Regolamento edilizio del PR, per rendere questi due apparati coerenti e complementari.

Si osserva quindi che:

- piani: vengono mantenuti i piani del Piano particolareggiato già in vigore, senza modifiche di forma né di contenuto. I piani di PP sono i seguenti, per ognuno dei due nuclei:
 - piano degli spazi esterni (normativo)
 - piano degli interventi (normativo)
 - piano delle zone (normativo)

Dal momento che tali piani non sono oggetto di modifica, essi non sono oggetto della presente procedura e vengono quindi mantenuti come immagini, in allegato alle norme di PP.

- norme⁷: nella tabella che segue, sono illustrate le modifiche puntuali alle norme del Piano particolareggiato, volte a coordinare tali norme con il Regolamento edilizio di PR e ad aggiornare i riferimenti alla nuova LST (al posto della vecchia LALPT). Le modifiche apportate nell'ambito della presente procedura sono riferite alla versione delle norme di PP recentemente approvate dal CdS. Per meglio comprendere le modifiche apportate in questa sede, nella tabella seguente sono riassunti:
 - gli articoli invariati rispetto alle norme di PP in vigore nella tabella che segue hanno sfondo bianco
 - gli articoli modificati in questa sede rispetto alle norme di PP in vigore nella tabella che segue hanno sfondo azzurro: articoli modificati perché risultano ridondanti rispetto alle norme di PR o per i quali sono necessari adattamenti formali (modifica dei riferimenti alle leggi superiori o al numero di mappale).

Faranno stato le norme caricate sul portale cantonale, visionabili al secondo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale, già comprensive delle modifiche apportate con la presente procedura pianificatoria.

⁷ La norma di PP in vigore già tutela orti e corti dalla formazione di posteggi privati. Inoltre è stata di recente approvata la variante di PR relativa all'adeguamento delle norme del PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro (Ris. No. 665 del 20 dicembre 2023), che riguarda anche questo tema. Si ritiene pertanto non appropriato procedere ad ulteriori modifiche sullo stesso tema nell'ambito della presente procedura.

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|--|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci; commenti) |
| Esempi di modifiche che ricorrono in più punti delle norme di PP, anche se non segnalati nella presente tabella | |
| denominazione "Norme di attuazione" | denominazione "Norme di attuazione" di PP → "Regolamento edilizio" di PP |
| denominazione "PPNV" | denominazione " PPNV " ◊ "PPN" |
| - | rinumerazione degli articoli, laddove sono stati stralciati degli articoli in vigore. |
| | modifiche di maiuscole/minuscole (piano delle zone, LST, ...) |
| | punteggiatura alla fine dei paragrafi |
| I. Norme introduttive | |
| Art. 1 Base legale | <p>Art. 1 Base legale</p> <p>Il Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e San Pietro (in seguito PPNV) trae origine dal PR comunale. La base legale è data dagli art. 51, 52 e 53 e segg. Lst LST della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (LST) e 70 e segg. RLST degli art. 70-75 del relativo Regolamento di applicazione (RLst).</p> <p>Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della Lst LST, del RLst RLST, della LE e del RLE RALE, come pure tutte le altre disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente e dei valori storici ed artistici.</p> <p>All'interno del Piano particolareggiato sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale per quanto non diversamente disposto dalle presenti norme.</p> |
| Art. 2 Scopo | - |
| Art. 3 Comprensorio | <p>Art. 3 Comprensorio</p> <p>Il comprensorio del PPN è contornato con una linea nera (in grassetto) sui piani in scala 1:500.</p> <p>I mappali citati nelle presenti norme fanno riferimento alla situazione fondiaria dei piani del PPN allegati alle presenti norme.</p> |
| Art. 4 Componenti | <p>Art. 4 Componenti</p> <p>Il pPiano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro è composto dei seguenti elaborati vincolanti di valore normativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano delle zone (normativo), in scala 1:500, integrato dai seguenti elaborati: pPiano degli interventi (normativo) e pPiano degli spazi esterni (normativo) in scala 1:500 - Norme di attuazione (NAPPNV) Regolamento edilizio di PPN - Mappa storica del 1846 (per gli allineamenti storici) <p>e dei seguenti elaborati indicativi: orientativi, di valore indicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto di pianificazione - Tavole di rilievo tipologico degli edifici e degli spazi esterni - Programma di realizzazione <p>Le Tavole di rilievo tipologico degli edifici e degli spazi esterni citati dal PP in vigore e comunque di carattere indicativo non sono reperibili.</p> |
| II. Norme generali | |
| Art. 5 Criteri generali di intervento | - |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|--|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci ; commenti) |
| Art. 6 Manutenzione dei fondi e piantagioni | Art. 6 Manutenzione dei fondi e piantagioni È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di evitarne il degrado e l'abbandono. In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri del paesaggio locale, evitando l'eccessiva diffusione di conifere e di piante esotiche. È auspicabile l'uso di essenze autoctone. Resta applicabile anche l'art. Obbligo di manutenzione del Regolamento edilizio di PR. |
| Art. 7 Suddivisione del comprensorio in zone | Art. 7 Suddivisione del comprensorio in zone Il P piano delle zone di PP suddivide il comprensorio nelle seguenti zone: - RC Zona di risanamento conservativo - NEI Zona di nuova edificazione interna - NEE Zona di nuova edificazione esterna - P Zona di protezione - R Zona di rispetto - BO Area forestale (di carattere indicativo; fa stato il limite del bosco accertato riportato sui piani di PR) ed individua inoltre i seguenti elementi: - Monumenti - Strade pubbliche - Piazze, posteggi e passaggi pubblici - Alberature obbligatorie |
| Art. 8 Categorie degli edifici e modalità d'intervento | Art. 8 Categorie degli edifici e modalità d'intervento Il P piano degli interventi, componente del P piano delle zone di PP , attribuisce la sostanza edilizia alle seguenti diverse categorie: [...] - DE Manufatti deturpanti da demolire Si precisa che le modalità di intervento per gli edifici soggetti al restauro (RE) e per gli edifici da riattare (RA), previste dal presente articolo, si aggiungono alle definizioni rispettivamente di restauro e di riattamento previste dall'art. Definizioni del Regolamento edilizio di PR. Esso individua inoltre [...] |
| Art. 9 Categorie degli spazi esterni | Art. 9 Categorie degli spazi esterni Il P piano degli spazi esterni, componente del P piano delle zone di PP , attribuisce le aree libere da costruzioni alle seguenti diverse categorie: [...] |
| III. Prescrizioni particolari | |
| Capitolo I – Risanamento conservativo | |
| Art. 10 Zona di risanamento conservativo (RC) | - |
| Art. 11 Manutenzione degli edifici | Art. 11 Manutenzione degli edifici È obbligatoria la manutenzione regolare degli edifici e dei manufatti, in particolar modo dei tetti, delle grondaie, dei pluviali, delle facciate e dei muri per evitare il degradamento del tessuto edilizio. Si precisa che resta applicabile anche l'art. Obbligo di manutenzione del Regolamento edilizio di PR. |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|---|--|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci ; commenti) |
| Art. 12 Volumetrie | - |
| Art. 13 Demolizioni e ricostruzioni | Art. 13 Demolizione e ricostruzione [...] Nella ricostruzione si dovrà tener conto dei caratteri tipologici indicati nelle tavole delle tipologie e sulla documentazione storica. allegate alle presenti norme di attuazione. [...] <i>Il riferimento alle Tavole sarà possibile nel caso in cui le tavole saranno di nuovo reperibili presso gli uffici comunali. Ad ogni modo, si dovrà fare riferimento ad altra documentazione storica (mappe storiche,...)</i> |
| Art. 14 Demolizioni parziali | - |
| Art. 15 Modifiche funzionali | - |
| Art. 16 Manufatti minori | - |
| Art. 17 Portoni per autorimesse | - |
| Art. 18 Restauro | - |
| Art. 19 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti soggetti al riattamento (Categoria RA) | - |
| Art. 20 Norme edilizie per gli interventi su edifici e manufatti appartenenti alle categorie RI, RO ed ER | - |
| Art. 21 Colori | - <i>L'art. 21 delle NAPP resta invariato; viene invece adattato l'art. Tinteggi del nuovo RE, inserendo il riferimento alla norma dei colori valida all'interno del PP.</i> |
| Capitolo II – Nuova edificazione | |
| Art. 22 Criteri di edificabilità | Art. 22 Criteri di edificabilità Nelle zone di nuova edificazione è concessa la costruzione di edifici nuovi secondo il principio del buon rapporto planimetrico e volumetrico col tessuto esistente e dell'autonomia formale rispetto all'antico. Esistono due tipi di zone di nuova edificazione: - zone NEI, all'interno o ai margini dei settori di risanamento conservativo; - zone NEE, all'esterno dei settori di risanamento conservativo. Nelle zone NEI e NEE possono essere realizzati edifici destinati all'abitazione, ai servizi complementari e a piccole attività artigianali o commerciali compatibili con l'abitazione l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. È esclusa la creazione di capannoni od officine separati, anche di piccole dimensioni. |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|--|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci; commenti) |
| Art. 23 Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo – (NEI) | <p>Art. 23 Nuova edificazione all'interno o ai margini della zona di risanamento conservativo (NEI)</p> <p>Si tratta di singole particelle edificabili interne o adiacenti alle zone del risanamento conservativo. Il piano delle zone di PP indica gli allineamenti obbligatori, gli arretramenti, l'altezza massima concessa in numero di piani fuori terra. Per l'edificazione dei fondi ai mappali 8, 36, 323 fa stato oltre alle seguenti disposizioni quanto prescritto dagli Articoli del Cap. VIII delle presenti norme del presente Regolamento.</p> <p>Distanze dal confine</p> <p>Nuove costruzioni possono essere edificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - senza finestre, a confine con il fondo altrui, aperto o semplicemente cinto; - con finestre, a m. 3.00 dal confine. <p>Si precisa che si applica anche il cpv. 3 cifra I dell'art. Distanze minime del Regolamento edilizio di PR, per cui nella zona di conservazione del nucleo non si applica il supplemento alla distanza da confine in funzione della lunghezza di facciata.</p> <p>[...]</p> <p><i>Quest'ultima modifica risponde alla richiesta formulata dal CdS nell'ambito della Ris. no. 6650 del 20.12.2023 di elaborare una variante di PR volta a riprendere compiutamente all'art. 24 NAPP i principi espressi nell'art. 39 cpv. 2 LE per quanto attiene alle distanze da confine. Questo tema è infatti stato trattato in modo complessivo e unitario nell'ambito del PR, all'art. Distanze minime, cap. I del Regolamento edilizio di PR, per la zona di conservazione del nucleo e per le altre zone di PR, e viene qui ripresa per coerenza.</i></p> |
| Art. 24 Nuova edificazione all'esterno dei settori di risanamento conservativo (NEE) | <p>Art. 24 Nuova edificazione all'esterno della zona di risanamento conservativo (NEE)</p> <p>Si tratta di particelle di una certa estensione situate tra il tessuto antico e le zone di espansione del Comune. Il piano delle zone di PP indica graficamente gli arretramenti obbligatori dalle strade,</p> <p>[...]</p> <p>Distanze dal confine</p> <p>La distanza dai confini privati non può essere inferiore a ml 3.00.</p> <p>Si precisa che si applica anche il cpv. 3 cifra I dell'art. Distanze minime del Regolamento edilizio di PR, per cui nella zona di conservazione del nucleo non si applica il supplemento alla distanza da confine in funzione della lunghezza di facciata.</p> <p>[...]</p> <p><i>Quest'ultima modifica risponde alla richiesta formulata dal CdS nell'ambito della Ris. no. 6650 del 20.12.2023 di elaborare una variante di PR volta a riprendere compiutamente all'art. 24 NAPP i principi espressi nell'art. 39 cpv. 2 LE per quanto attiene alle distanze da confine. Questo tema è infatti stato trattato in modo complessivo e unitario nell'ambito del PR, all'art. Distanze minime, cap. I del Regolamento edilizio di PR, per la zona di conservazione del nucleo e per le altre zone di PR, e viene qui ripresa per coerenza.</i></p> |

| Piano particolareggiato dei nuclei | | |
|--|---|--|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralcio; commenti) | |
| Capitolo III – Area Forestale | | |
| Art. 25 Area Forestale (BO) | <p>Art. 25 – Area forestale (BO)</p> <p><i>In questa sede l'intero articolo viene stralciato in quanto l'area forestale è già regolata tramite leggi di ordine superiore, già riportate all'art. Zona forestale del nuovo RE. Il bosco/area forestale riportata nei piani di PP ha solo valore indicativo.</i></p> <p><i>La numerazione degli articoli e dei capitoli successivi viene adeguata di conseguenza allo stralcio di questo articolo.</i></p> | |
| Capitolo III – Vincoli particolari su fondi specifici | | |
| Art. 26 Elenco | <p>Art. 25 Elenco</p> <p>Le particelle soggette a vincoli particolari sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Particelle 8, 36 <p>[...]</p> <p><i>Dal momento che vengono mantenuti i piani del PP già in vigore, si lasciano anche nelle norme i riferimenti ai mappali e ai subalterni della situazione catastale al momento dell'elaborazione del PP (anche se nel frattempo modificati). Si veda la modifica all'art. 3 NAPPV apportata in questa sede.</i></p> | |
| Art. 27 Vincoli sulle particelle 8, 36, 2848 e 2849 | <p>Art. 26 Vincoli sulle particelle 8, 36, 2848 e 2849 – Rapelli SA Vincolo di Piano di quartiere PQ1 (PR)</p> <p>Per i mappali 8, e 36, 2848 e 2849 situati all'interno del perimetro indicato nel Piano delle zone di PR come PQ1 nucleo di Stabio è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 segg. LST della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e degli art. 76-79 e segg. RLST del relativo Regolamento di applicazione (RLst). Per il PQ1 si applica l'art. Piani di quartiere del Regolamento edilizio di PR.</p> <p>Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> – inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio; – disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne; – ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.); <p>Per le parti di sedime fuori dal perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei si dovrà tener conto dei parametri di Piano regolatore. Per le parti contenute nel perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei vale il Piano degli interventi. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento storico lungo Via Giulia.</p> <p>L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 1 piano terreno più 2 piani.</p> <p>È permessa la contiguità.</p> <p>In attesa della realizzazione di un nuovo piano di quartiere sono concessi negli stabili esistenti unicamente lavori semplici di manutenzione.</p> <p>Il Piano di quartiere deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la sistemazione generale dell'intero comparto; b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi; c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni); d) le aree verdi e di gioco; e) proposte di qualificazione ambientale | |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|---|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci; commenti) |
| | <p>Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> – inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio; – disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne; <p>ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.);</p> <p>Per le parti di sedime fuori dal perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei si dovrà tener conto dei parametri di Piano regolatore.</p> <p>Per le parti contenute nel perimetro del Piano particolareggiato dei nuclei vale il Piano degli interventi. In particolare dovrà essere rispettato l'allineamento storico lungo via Giulia.</p> <p>L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 1 piano terreno più 2 piani.</p> <p>È permessa la contiguità.</p> <p>In attesa della realizzazione di un nuovo piano di quartiere sono concessi negli stabili esistenti unicamente lavori semplici di manutenzione.</p> <p>Il Piano di quartiere deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la sistemazione generale dell'intero comparto; b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi; c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni); d) le aree verdi e di gioco; e) proposte di qualificazione ambientale. <p>Per evitare di avere due articoli analoghi rispettivamente nel Regolamento edilizio di PR e nelle norme del Piano particolareggiato, il presente articolo di Piano particolareggiato fa riferimento all'articolo del Regolamento edilizio di PR. Sono inoltre stati eliminati i riferimenti ai mappali, in quanto fa stato il perimetro di PQ riportato a PR.</p> |
| Art. 28 Vincoli sulla particelle 323 – settore asilo di San Pietro | - |
| Art. 29 Vincoli sulle particelle 334-335-338 - settore "Ciossetti" a San Pietro | Art. 28 Vincoli sulle particelle 334, 335, 338 - Settore "Ciossetti" a San Pietro I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone di PP. [...] |
| Art. 30 Vincoli sulle particelle 340-341 | Art. 29 Vincoli sulle particelle 340, 341 Vincolo di Piano di quartiere PQ2 (PR) I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone. Per ogni singola particella Per i mappali situati all'interno del perimetro indicato nel Piano delle zone di PR come PQ2 nucleo di San Pietro è obbligatoria la presentazione di un piano di quartiere secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 segg. LST della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 (Lst) e degli art. 76-79 e segg. RLST del relativo Regolamento di applicazione (RLst) . Per il PQ2 si applica l'art. Piani di quartiere del Regolamento edilizio di PR. |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|---|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralci; commenti) |
| | <p>Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio; - disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e minimizzazione delle superfici veicolari esterne; - ottimizzazione degli impatti energetici delle costruzioni e della infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.); <p>È escluso il frazionamento senza la presentazione e l'approvazione preventiva del piano di quartiere.</p> <p>L'allineamento obbligatorio figurante nel piano delle zone per la particella 340 può essere oggetto di deroga in corrispondenza dell'angolo nord est a dipendenza della soluzione architettonica che sarà presentata. In particolare potrà essere concessa una maggiore estensione degli edifici in direzione degli attuali subalterni L, M, N, al fine di ottenere un'edificazione di valore in quel punto.</p> <p>Il Piano di quartiere deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la sistemazione generale dell'intero comparto; b) le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi; c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni); d) le aree verdi e di gioco; e) proposte di qualificazione ambientale. <p>Per evitare di avere due articoli analoghi rispettivamente nel Regolamento edilizio di PR e nelle norme del Piano particolareggiato, il presente articolo di Piano particolareggiato fa riferimento all'articolo del Regolamento edilizio di PR. Sono inoltre stati eliminati i riferimenti ai mappali per evitare errori di riferimento dovuti a ricomposizioni particellari o frazionamenti.</p> |
| Art. 31 Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 - Settore "Cinq Vignee" a Stabio | Art. 30 Vincoli sulle particelle 446-447-451-455 - Settore "Cinq Vignee" a Stabio I vincoli planivolumetrici sono quelli indicati nel piano delle zone di PP.[...] |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|------------------------------------|--|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralcio; commenti) |
| Art. 32 Beni culturali | <p>Articolo completamente riscritto, per rimandare all'articolo analogo del RE di PR, per evitare la ridondanza:</p> <p>Art. 31 Beni culturali e archeologici</p> <p>Per gli oggetti indicati come Monumenti nel piano delle zone di PP, si applicano l'art. Beni culturali protetti e l'art. Contributo finanziario alla conservazione del Regolamento edilizio di PR.</p> <p>Si precisa che per i perimetri di rispetto dei beni culturali e per i perimetri di interesse archeologico si applicano i rispettivi vincoli di PR anche all'interno del perimetro di PP.</p> <p>Quest'ultima modifica risponde alla richiesta formulata dal CdS nell'ambito della Ris. no. 6650 del 20.12.2023 di elaborare una variante di PR volta allo stralcio dall'art. 27 delle NAPR dei riferimenti ai beni culturali siti all'interno del perimetro dei nuclei e all'uniformizzazione formale tra PP e PR dei perimetri di rispetto dei beni culturali, perimetri di rispetto archeologico e delle relative normative". In particolare, la scelta è stata quella di inserire questi vincoli nella loro interezza all'interno del PR. Il PP per questi oggetti fa quindi riferimento al PR. Più in generale infatti, all'art. 1 del RE PP si è precisato che all'interno del piano Particolareggiato sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale per quanto non diversamente disposto dalle presenti norme.</p> <p>Sono considerati monumenti beni culturali di interesse storico ed artistico i seguenti edifici, o parti di edifici:</p> <p>Beni culturali di interesse cantonale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mappale 295a b Chiesa di San Pietro - Mappale 1366 Formella con presunti motivi barbarici - bassorilievo nella chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo <p>Beni culturali di interesse locale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mappale 296a b Scuola di San Pietro • Mappale 423a Chiesa della Madonna di Caravaggio • Mappale 572b Casa Fondazione Realini - Mappale 605a (parte) Salone barocco al 1° piano e loggiati nella casa Ginella - Mappale 835a Lavatoio di San Pietro - Mappale 1366a Chiesa parrocchiale di Stabio <p>Ai beni culturali si applica la legge cantonale sulla protezione dei beni culturali. In particolare, il proprietario del bene culturale ha l'obbligo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni, provvedendo alla manutenzione regolare; - Di sottoporre ogni progetto di restauro al Dipartimento; - Di notificare per scritto al Dipartimento l'alienazione del bene protetto. <p>Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso. Nella determinazione dell'eventuale contributo comunale si applicano per analogia i principi dell'art. 9 LBC.</p> |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|---|---|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralcio ; commenti) |
| Capitolo VI – Aree aperte | |
| Art. 33 Fasce di protezione inedificabili (P) | Art. 32 Fasce di protezione inedificabili (P) Il piano delle zone di PP indica graficamente le fasce di protezione. Entro tali fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione salvo i piccoli manufatti provvisori, edificati nella forma del precario, necessari per la manutenzione dei fondi. La superficie delle fasce di protezione a carico dei fondi ai mappali 325 323, 334, 335, 338, 340, 341 [...] |
| Art. 34 Fasce di rispetto (R) | Art. 33 Fasce Zone di rispetto dei nuclei (R) Il piano delle zone di PP indica graficamente le zone di rispetto dei nuclei, distinguendole in zone di rispetto interne e in zone di rispetto esterne al comprensorio del PPN. Le nuove costruzioni dovranno trovarsi in ogni caso al di fuori delle fasce zone zone di rispetto dei nuclei, rispettando la delimitazione graficamente indicata nel piano delle zone di PP. L'area delle fasce zone di rispetto interne è computabile nel calcolo degli indici di sfruttamento delle singole particelle interessate dalla zona NEE ad eccezione delle parti di terreno non costruite appartenenti ai mappali 454, 2355, 510, che non potranno essere computate ai fini dell'ottenimento di indici edificatori per le zone vicine. Per le zone di rispetto esterne al nucleo di Stabio si applica l'art. Zona degli spazi liberi del Regolamento edilizio di PR; in caso di incongruenze sui piani, fanno stato i vincoli di PR. |
| Art. 35 Spazi e posteggi pubblici | Art. 34 Spazi e posteggi pubblici I progetti per la sistemazione degli spazi, dei terreni pubblici e dei posteggi saranno allestiti a cura del Municipio. In particolare dovrà essere elaborato un piano di dettaglio ed un piano dei suoli per la Piazza maggiore con lo scopo di riqualificarne la superficie ed il fronte est. Tali piani dovranno tener conto degli obiettivi generali del Piano particolareggiato e contribuire alla riqualificazione dei nuclei di Stabio e San Pietro. Si applicano anche le norme di PR riguardanti gli stessi sedimi vincolati a PP come spazi e posteggi pubblici. Si precisa che i vincoli relativi a strade, piazze, posteggi e passaggi pubblici previsti dal Piano particolareggiato si riferiscono a caratteristiche storiche ed architettoniche di questi spazi. Per la classificazione e l'estensione di strade e posteggi dal profilo della LST, fa stato il PR generale |

| Piano particolareggiato dei nuclei | |
|---|--|
| PP in vigore Norme | Variante di PP Norme (aggiunta e modifica; stralcio; commenti) |
| Art. 36 Posteggi privati | Art. 35 Posteggi privati <p>Nei casi in cui la formazione dei posteggi privati obbligatori risultasse in contrasto con le norme di protezione dei nuclei o si rivelasse tecnicamente impossibile, il Municipio farà uso della facoltà di deroga prevista dall'art. Deroghe e contributi sostitutivi del Regolamento edilizio di PR dalle norme di PR prelevando il relativo contributo sostitutivo.</p> <p>Per i posteggi al servizio delle attività commerciali e amministrative fanno stato le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (artt. 51-62 RLst).</p> <p>Restano applicabili anche l'art. Edifici non destinati all'abitazione e l'art. Edifici destinati all'abitazione del Regolamento edilizio del PR.</p> |
| Art. 37 Grado di sensibilità al rumore | Art. 37 Grado di sensibilità al rumore <p>Art. stralciato in quanto questo aspetto è già regolato dall'art. Zona di conservazione del nucleo del nuovo Regolamento edilizio di PR.</p> |
| IV. Norme finali | |
| Art. 38 Deroghe | - <p>Si precisa che le condizioni di deroga previste da questo articolo si aggiungono, in senso più restrittivo a quelle dell'art. 67 LST (richiamato dal nuovo Regolamento edilizio di PR).</p> |
| Art. 39 Commissione consultiva per i nuclei | - |
| Art. 40 Riserva del diritto civile | - |
| Art. 41 Entrata in vigore | Art. 39 Entrata in vigore <p>1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della Lst LST, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.</p> <p>2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.</p> <p>Variante elaborata in analogia all'art. "Entrata in vigore" delle Linee guida cantonali sul Regolamento edilizio. Tale variante consente di ottenere maggiore chiarezza e di evitare applicazioni erranee della norma. Le norme sostituite o modificate dalle presenti varianti di PP non sono ad ogni modo più applicabili, come in ogni procedura pianificatoria.</p> |

5.6.2 Piano particolareggiato Falcette

Il Piano particolareggiato Falcette presenta un breve apparato normativo e un unico piano grafico.

Esso presenta un livello di approfondimento pianificatorio e progettuale che ha portato a definire vincoli normativi e grafici il cui dettaglio può essere paragonato a quello del PR generale.

Si ritiene che tali vincoli siano riconducibili alle zone di utilizzazione e agli altri vincoli previsti dalla LST per il PR generale, sia per grado di dettaglio sia per tipologia di elementi considerati. Diversamente dal Piano particolareggiato dei nuclei, gli elementi considerati e vincolati dal Piano particolareggiato Falcette sono principalmente di natura funzionale e di sfruttamento del suolo.

In questo caso, si ritiene pertanto possibile inserire tutti i vincoli del Piano particolareggiato all'interno del PR generale.

In questa sede sono stati integrati tutti i vincoli di Piano particolareggiato all'interno del PR, in particolare:

- le norme di attuazione del Piano particolareggiato sono state adeguate alla LST e integrate nel Regolamento edilizio di PR;
- il piano grafico del Piano particolareggiato è stato adeguato alla LST e integrato rispettivamente nel piano delle zone e nel piano dell'urbanizzazione di PR.

L'integrazione del PP Falcette all'interno del PR ha comportato alcuni adeguamenti per rendere coerenti i vincoli già presenti a PR (ad esempio i posteggi e le strade) con quelli di PP.

Si osserva quindi che:

- piani: i vincoli del Piano particolareggiato Falcette si trovano ora sui piani di PR generali, a cui si rimanda per comprendere come i suoi contenuti sono stati integrati al restante PR e adeguati alla LST.
- norme: nella tabella che segue, sono illustrate le modalità di integrazione delle norme del Piano particolareggiato all'interno del nuovo Regolamento edilizio del PR, che già tiene conto dell'adeguamento alla LST.

Piano particolareggiato Falcette

| PP in vigore norme | Modalità di inserimento negli atti di PR commenti |
|---|---|
| Capo I: norme introduttive e generali | |
| Art. 1 Campo di applicazione | <i>L'articolo non è ripreso nel Regolamento edilizio di PR in quanto l'intero Piano particolareggiato viene integrato nel PR stesso.</i> |
| Art. 2 Componenti | <i>L'articolo non è ripreso nel Regolamento edilizio di PR in quanto l'intero Piano particolareggiato viene integrato nel PR stesso.</i> |
| Capo II: piano di utilizzazione | <i>È stata mantenuta la dicitura finale "Falcette" per identificare il comparto in cui queste zone si collocano</i> |
| Art. 3 Zona di risanamento | <i>Art. Zona intensiva per l'abitazione risanamento Falcette del RE di PR.</i> |
| Art. 4 Zona di nuova edificazione | <i>Art. Zona intensiva per l'abitazione di nuova edificazione Falcette del RE di PR.</i> |
| Art. 5 Zona delle Terme | <i>Art. Zona per la produzione di servizi Terme Falcette del RE di PR.</i> |
| Art. 6 Zona intensiva | <i>Art. Zona intensiva per l'abitazione Falcette del RE di PR.</i> |
| Art. 7 Aree libere da costruzioni | <i>L'articolo è ripreso all'interno dell'art. Zona degli spazi liberi e dell'art. Posteggi pubblici del Regolamento edilizio di PR.</i> |
| Capo III: Piano viario e delle attrezzature pubbliche | |
| Art. 8 Zona per attrezzature pubbliche (AP) | <i>L'articolo è ripreso nel Regolamento edilizio di PR nell'art. "Posteggi pubblici" del Regolamento edilizio di PR. Peraltro, i posteggi qui citati sono già vincolati anche nel piano del traffico di PR in vigore.</i> |
| Art. 9 Impianti per la mobilità | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Strade di servizio con un calibro di 5,50 m: la definizione di strada di servizio è prevista dall'art. "Strade" del Regolamento edilizio di PR; il calibro viene indicato sul piano di urbanizzazione</i> - <i>Pista e corsie ciclabili: la definizione di questi elementi è prevista dall'art. "Strade" e rispettivamente "Percorsi pedonali e ciclabili" del Regolamento edilizio di PR</i> - <i>Strade a carattere prevalentemente pedonale;</i> - <i>Area pedonale: questo vincolo viene uniformato a quello delle strade prevalentemente pedonali, regolate dall'art. "Strade" del Regolamento edilizio di PR</i> - <i>Percorso autopostale e fermata autopostale PTT: già indicativi nel Piano particolareggiato in vigore, sono stati stralciati nel nuovo PR in quanto interni al campo stradale.</i> - <i>Alberature principali: questo vincolo viene ripreso nell'art. "Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi" del Regolamento edilizio di PR.</i> |
| Art. 10 Gradi di sensibilità al rumore | <i>L'articolo è ripreso nel Regolamento edilizio di PR nell'ambito delle singole zone edificabili.</i> |

5.7 Programma di urbanizzazione

L'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche di contenuto alle zone di PR.

Non si prevedono pertanto costi generati dalla presente variante per questo tipo di opere.

Per informazione, si segnala che per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque, ora ci si riferisce al Piano generale di smaltimento delle acque (PGS) che il Comune di Stabio ha approvato nel 2016 e i cui progetti previsti sono in fase di attuazione. Per quanto riguarda la zona per la produzione di beni si segnala che sono state collaudate due opere separate di canalizzazione che hanno migliorato il grado di urbanizzazione della zona.

5.8 Programma di realizzazione

Per quanto riguarda il programma di realizzazione, si è verificato che:

- nel programma di realizzazione del PR in vigore non erano considerati i costi di realizzazione della strada A394 e opere connesse, che erano state riprese a PR dal progetto di ordine superiore. Pertanto, lo stralcio di questi vincoli effettuato in questa sede non comporta modifiche al programma di realizzazione;
- anche per il resto, la presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione in vigore, dal momento che non modifica i vincoli in vigore bensì ne adegua la forma alla LST.

6. **Verifica della variante di PR**

6.1 Leggi di ordine superiore

La variante di PR oggetto del presente messaggio municipale fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

6.1.1 Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

La presente variante di PR fa riferimento ai seguenti aspetti della legge in oggetto:

- Le modifiche di legge 1° maggio 2014 e in particolare delle disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azzonamenti sono ammessi

unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso)⁸.

Il 1° maggio 2019 è scaduto il periodo di transizione di 5 anni e successivamente, il 19 ottobre 2022, il Consiglio federale ha approvato l'aggiornamento del Piano direttore (in particolare la scheda R6). La zona edificabile non può essere di principio estesa e eventuali modifiche del perimetro delle zone potranno essere prese in considerazione solo a fronte di un pari dezonamento.

La scheda R6 di Piano direttore ammette anche *“Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso.”*

La presente variante di PR rispetta integralmente i disposti della LPT, in quanto non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che la variante di PR è la trasposizione formale del PR alla LST. Le modifiche puntuali effettuate in questa sede rientrano nelle “limitate rettifiche” ammesse dalla scheda R6, dovute ad esempio agli accertamenti forestali (es. mapp. 2358); alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione (es. piccoli scorpori “bianchi” del PR in vigore); all'adeguamento dei vincoli di PR alla nuova mappa catastale o alla forma delle opere realizzate (es. piazze di giro via G. Perucchi; curvatura della strada in corrispondenza dei mappali 225, 2096; rotonda tra via Pioppi e via Ligornetto,...).

6.1.2 Legge sullo sviluppo territoriale

La presente variante, tiene conto degli adattamenti degli atti di PR imposti dalla LST:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-EP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico;
- allestire il programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione e il piano finanziario;
- allestire il Regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

⁸ Fanno eccezione le zone destinate a scopi pubblici, nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture d'interesse pubblico importanti o urgenti (ad esempio una scuola).

Come detto, il presente lavoro costituisce l'adeguamento alla LST del Piano regolatore in vigore, come richiesto dalla LST stessa e illustrato al cap. 5 del presente messaggio municipale, apportando al PR in vigore stesso i necessari adeguamenti richiesti dalla LST.

A supporto dell'allestimento di questi atti, il DT ha emanato una serie di linee guida; per il presente lavoro, si è tenuto conto in particolare delle seguenti linee guida:

- Regolamento edilizio (dicembre 2014)
- Piano dell'urbanizzazione – Programma di urbanizzazione (dicembre 2014)
- Informatizzazione di piani regolatori (giugno 2017).

6.1.3 Piano direttore cantonale

Come detto in precedenza, la presente variante di PR rispetta in particolare la scheda R6 di PD, nella misura in cui apporta solo "limitate rettifiche" alle zone di PR, ammesse dalla scheda R6.

6.2 Prelievo del plusvalore

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR, ma il Municipio può elaborare una stima di massima del contributo e allegarla agli atti della misura pianificatoria.

L'art. 93 cpv. 1 LST prevede che *"È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.- che deriva:*

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;*
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;*
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante."*

Trattandosi di un adeguamento sostanzialmente formale alla LST, si ritiene che di principio la presente variante di PR non apporti un vantaggio rilevante.

Lo stralcio del vincolo di strada A394 e delle opere annesse non interessa zone edificabili. Tuttavia, non si può escludere a priori che tale stralcio

possa generare un vantaggio rilevante ad alcuni proprietari precedentemente toccati da questi vincoli. Considerata la necessità di consolidare dapprima la proposta pianificatoria da parte dell'autorità cantonale, competente in materia trattandosi di un vincolo sovracomunale, si demanda l'eventuale verifica e stima del contributo di plusvalore alla fase successiva all'approvazione della presente variante di PR. Quest'aspetto (stima di massima) non avrà ripercussioni sull'approvazione della presente variante di PR. Infatti si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato dopo che la variante è entrata in vigore.

6.3 Pianificazione superiore dei comuni vicini

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini determinati dal presente adeguamento alla LST, in quanto si mantengono i vincoli già in vigore. L'adeguamento alla LST del PR di Stabio, insieme a quello dei PR degli altri comuni, dovrebbe inoltre consentire una maggiore chiarezza e il coordinamento formale fra i diversi PR.

Lo stralcio del vincolo di strada A394 è stato deciso a livello superiore.

6.4 Compendio dello stato dell'urbanizzazione

L'adeguamento formale alla LST non modifica la destinazione dei fondi in zona edificabile, né le loro possibilità edificatorie, in quanto si mantengono i vincoli già in vigore. Di conseguenza non vi sono modifiche dei dati del compendio. I piccoli adeguamenti formali delle zone di PR effettuati in questa sede saranno ripresi nel prossimo aggiornamento del compendio.

6.5 Contenibilità di PR e dimensionamento delle zone edificabili

Nell'introduzione dell'esame preliminare cantonale, pur rilevando la necessità di adempiere ai compiti della scheda R6 di PD, il DT sostiene la legittimità della presente variante di PR e la possibilità di entrare in materia per il suo esame, dal momento che *“Gli atti in esame non prevedono modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso e dei vincoli pianificatori vigenti, se non lievi adeguamenti laddove si sono riscontrate differenze minime con la misurazione catastale del 2017.”* (pag. 5 esame preliminare).

Il Municipio ha quindi deciso, nell'ambito della presente procedura di adeguamento alla LST, di non confrontarsi con approfondimenti generali riguardanti lo strumento pianificatorio comunale, volti a proporre correttivi o modifiche sostanziali all'impianto urbanistico e pianificatorio attuale. In ragione della portata prevalentemente formale della presente procedura l'esame si limita a verificare l'adeguatezza di

determinate trasposizioni del PR vigente nella forma della LST. Nel contempo sono segnalate le modifiche che si impongono in ragione dell'entrata in vigore di prescrizioni di ordine superiore che rendono superate determinate disposizioni e misure, come pure sono forniti degli spunti di riflessione per sviluppare ulteriormente alcuni aspetti.

Infatti, trattandosi di un adeguamento sostanzialmente formale alla LST, di principio esso non comporta modifiche al compendio, e quindi alla contenibilità di PR e al dimensionamento delle zone edificabili. Anche l'aggiornamento a seguito dello stralcio della Strada A394 non comporta ampliamenti né modifiche di parametri della zona edificabile; esso non modifica quindi né il compendio né il dimensionamento del PR in vigore.

Per i motivi detti sopra, l'approvazione della presente variante di PR non è subordinata alla conclusione del calcolo del dimensionamento del PR che il Municipio ha già provveduto a sottoporre alla SST per verifica di plausibilità.

6.6 Protezione dell'ambiente

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore, ad eccezione dell'inserimento a titolo orientativo delle riserve naturali cantonali di Palazzetta e Molino Colombera.

L'inserimento di alcune norme puntuali va nella direzione di favorire l'ambiente un uso più razionale del suolo. Si tratta delle seguenti norme: altezza minima, aree di svago, colonnine per la ricarica elettriche; posteggi delle biciclette, misure relative alla gestione delle acque meteoriche nella zona lavorativa.

È inoltre da segnalare lo stralcio del vincolo stradale della strada A394 e di altri vincoli ad esso annessi (altre strade; territorio senza destinazione specifica). I sedimi precedentemente occupati da tali vincoli sono stati di principio attribuiti alla zona agricola e alla zona forestale. Questa modifica, di natura formale in quanto dettata dal Legge superiori, è evidentemente a favore della natura, dell'ambiente e del paesaggio. In altri termini, la necessità di stralciare i vincoli relativi alla strada consente di ripristinare a PR la continuità della zona agricola e boschiva, preservando in misura maggiore le valenze naturali e paesaggistiche del comparto sud del Comune, di contorno alle zone lavorative.

6.7 Nuovi apporti di superfici agricole e forestali

Come detto sopra, i sedimi precedentemente occupati dal vincolo stradale della strada A394 e da altri vincoli ad esso annessi (altre strade; territorio senza destinazione specifica), sono stati di principio attribuiti alla

zona agricola e alla zona forestale. In particolare, l'ordine di grandezza dell'aumento della superficie di queste due zone è di +160'000 m² di zona agricola (di cui +125'000 m² per l'attribuzione a zona agricola delle superfici precedentemente vincolate a PR per la strada A394 e opere connesse; +35'000 m² per l'attribuzione a zona agricola di superfici SAC secondo il nuovo censimento e precedentemente attribuite alla zona senza destinazione specifica) e di +26'000 m² di zona forestale.

In particolare per quanto riguarda il territorio agricolo, l'art. 4 del Regolamento della legge sulla conservazione del territorio agricolo, decreta che il contribuente ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto a opere di compensazione reale nel termine di tre anni dalla decisione d'imposizione.

Questo aspetto riguardante gli apporti di zona agricola e di zona forestale effettuati in questa sede è stato, ulteriormente verificato con gli uffici cantonali (riunione del 6 marzo 2024 e successiva corrispondenza). In particolare, l'UPL ha comunicato che da quanto emerge dalla ris. n. 2120 del 7 maggio 2002, relativa all'approvazione della revisione del PR di Stabio e atto che introduce il vincolo viario del collegamento A394, il tema del compenso agricolo non è stato affrontato. In particolare, il Consiglio di Stato aveva deciso di rimandare tale tematica al momento in cui il progetto della strada A394 fosse cresciuto in giudicato e il Comune avesse adeguato il PR alle risultanze del progetto (mail UPL 27.5.2024). Inoltre, la Sezione agricoltura ha comunicato che l'aumento di superficie agricola in ambito di adeguamento alla LST, è contestualizzato alla variante stessa. Ciò significa che se si hanno esigenze di compenso reale, le stesse devono essere parte integrante della variante in corso. Ciò che per il momento non è il caso. Qualora, un domani, si dovesse dezonare, per ricostituire il vincolo di strada o per qualsiasi diverso utilizzo che imponga sottrazione definitiva di suolo agricolo, sarà necessario prevedere il compenso secondo la LTAgr. Sarà l'Ente pianificante, a dover far fronte agli oneri derivanti da una sottrazione di superficie agricola (con diritto di regresso sul proprietario della costruzione o dell'impianto rispettivamente sul proprietario del fondo, fino a concorrenza di una quota della metà del contributo o indennità – art. 11 LTAgr).

Infine, la sezione forestale ha osservato che, una volta conclusa la procedura in corso dell'Adeguamento alla LST, l'aumento di zona forestale non potrà più essere utilizzata per compensazioni reali a fronte di eventuali sottrazioni di superficie boschiva.

7 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.

In entrata, si evidenzia che la presente variante di PR risponde a un obbligo di legge, in particolare alla LST, che prevede l'adeguamento dei PR alla LST stessa.

La necessità della presente variante è pertanto data.

Nell'elaborazione della variante, sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST è stato effettuato mantenendo nella misura massima possibile i vincoli di PR già in vigore. I capitoli precedenti del presente messaggio municipale già rendono conto della ponderazione degli interessi attuata per le singole scelte effettuate. In particolare si precisa quanto segue:

- Adeguamento formale alla LST

Si ricorda la natura di principio formale della presente variante di PR. Essa mira infatti ad adeguare formalmente il PR in vigore alla nuova LST. Il Comune ha effettuato questa precisa scelta prevalentemente per due motivi:

- sono già in corso alcune varianti di PR che modificano i contenuti del PR, in modo coerente alla visione d'insieme fornita dal Masterplan comunale;
- era necessario per il Comune dotarsi dei geodati del proprio Piano regolatore, grazie ai quali procedere agli altri compiti assegnati al Comune, in primis l'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili secondo scheda R6 del Piano direttore (già al vaglio della SST per verifica di plausibilità).

Per questi motivi il Municipio conferma ora questa scelta, mirando a concludere in breve tempo la presente procedura pianificatoria.

La gran parte delle modifiche/adeguamenti al PR sono motivati dal rispetto della LST, rispettivamente dalle Linee guida cantonali per il Regolamento edilizio. Queste ultime, elaborate dal Cantone, già sono a loro volta il frutto della ponderazione dei diversi interessi e del rispetto di leggi superiori e sentenze in materia.

- Integrazione delle varianti di PR approvate di recente

L'integrazione delle varianti di PR approvate di recente nel presente adeguamento alla LST consente una maggiore chiarezza e sicurezza giuridica, a vantaggio sia delle Autorità sia dei privati. Una volta approvati, gli atti di PR elaborati in questa sede costituiranno infatti gli unici piani e norme a cui fare riferimento.

- Adeguamento alla nuova mappa

L'adeguamento dei vincoli di PR alla nuova mappa catastale e quindi alla forma delle opere già nel frattempo realizzate consente anche in questo caso maggiore chiarezza e sicurezza giuridica. Infatti, la corrispondenza tra situazione pianificatoria e situazione di fatto risulta importante per chiarire quali vincoli di PR sono già stati attuati/realizzati e quali no.

- Strada A394

L'assegnazione dei nuovi vincoli di PR in sostituzione di quelli relativi alla Strada A394 è stata richiesta dal DT nell'ambito dell'esame preliminare. Tale operazione è avvenuta di principio rispettando la situazione attuale dei fondi e tenendo conto dei vincoli in vigore in base alle leggi superiori (percorrenze, limite del bosco,...). I nuovi vincoli di percorrenze (sentieri e strade pedonali e ciclopedonali) interessano di regola mappali di proprietà pubblica; l'unica eccezione è costituita da un piccolo tratto di strada al mapp. 140; da notare comunque che secondo il PR in vigore questo mappale era interessato da vincoli legati alla strada A394, ora stralciata.

In generale, i nuovi vincoli inseriti in questa sede incidono in modo meno importante sui fondi pubblici e privati, rispetto a quanto previsto dal PR in vigore. Si tratta in questo senso di una modifica "riduttiva".

Gli interessi legati alla zona agricola e boschiva nonché al paesaggio sono ampiamente considerati; infatti la quasi totalità delle superfici liberate dai precedenti vincoli sono destinate all'agricoltura e al bosco; la zona di protezione del paesaggio è stata inoltre ampliata.

8 Esame preliminare cantonale

Il piano di indirizzo della variante di PR Adeguamento LST di aprile 2019 e il relativo complemento di luglio 2019 (in seguito denominati complessivamente piano di indirizzo) sono stati oggetto dell'esame preliminare cantonale rilasciato il 2 marzo 2022. Lo stesso può essere consultato presso il portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale. A tal proposito si richiama la presa di posizione di luglio 2022 del Municipio su esame preliminare dipartimentale pubblicata in allegato al rapporto di pianificazione presente sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale.

Nel complesso le proposte di adeguamento alla LST sono condivise dal DT.

Il DT ha riconosciuto la natura prevalentemente formale dell'adeguamento alla LST che il Comune di Stabio ha deciso di portare avanti, laddove afferma:

“In ragione della portata prevalentemente formale della presente procedura l'esame si limita a verificare l'adeguatezza di determinate trasposizioni del PR vigente nella forma della Lst. Nel contempo sono segnalate le modifiche che si impongono in ragione dell'entrata in vigore di prescrizioni di ordine superiore che rendono superate determinate disposizioni e misure.” (pag. 5 esame preliminare).

Il DT ha formulato prevalentemente le seguenti tipologie di richieste:

- adeguamenti formali e puntuali, come normale nel passaggio dal piano di indirizzo alla stesura definitiva dell'incarto
- questi adeguamenti vengono effettuati nell'ambito dell'aggiornamento degli atti successivo all'informazione pubblica, di principio secondo le decisioni prese dal Municipio.
- spunti di riflessione per ulteriori approfondimenti
- il Municipio ha individuato alcune richieste del DT che aumenterebbero la portata della presente variante di PR e richiederebbero studi specifici e ulteriori decisioni del Municipio. L'Esecutivo comunale ha quindi segnalato al DT la decisione di non implementarle nella presente procedura, in modo da rispettare gli obiettivi iniziali di quest'ultima (adeguamento formale del PR, non di contenuto). Nella decisione su questo punto occorre anche considerare che i tempi di elaborazione degli oggetti suggeriti dal DT sarebbero stati notevoli. Questa decisione del Municipio è quindi dovuta, tenuto conto che i Comuni sono tenuti a dotarsi di piani regolatori in forma di geodati entro il 1° gennaio 2025 (art. 119 LST)⁹. Questi spunti di riflessione del DT per ulteriori approfondimenti potranno essere valutati nell'ambito di prossime procedure pianificatorie. Si richiama a tal proposito la lettera del Municipio inviata al DT per comunicare questa decisione (lettera del 22 luglio 2022 “Presenza di posizione su esame preliminare cantonale del 2 marzo 2022 e richiesta di presa di posizione”). A questa lettera, il DT ha risposto in modo favorevole (risposta del DT del 3 agosto 2022, complemento all'esame preliminare), avallando la decisione del Municipio. L'aggiornamento degli atti sottoposto al Consiglio comunale non tratta quindi questi temi¹⁰.
- stralcio dei vincoli relativi alla strada 394: il DT nell'ambito dell'esame preliminare ha chiarito che *“A tal proposito va rilevato che, con*

⁹ Nella sua lettera del 30 novembre 2022 ai Comuni, il DT afferma che una delle possibilità per rispettare questo termine è quella di informatizzare il PR contestualmente al suo adeguamento alla LST, come a Stabio. Per far questo, il DT indica che “In quanto sola trasposizione formale dei vigenti atti questo procedimento non deve prevedere varianti del piano per potersi concludere celermente.”

¹⁰ Si tratta delle seguenti tematiche: verifica della rete dei percorsi pedonali locali secondo art. 5 Legge sui percorsi pedonali e i sentieri escursionistici e per garantirne la sicurezza; completezza della rete dei percorsi ciclabili locali; ev. inserimento di momenti di sosta lungo le strade; norma sulle costruzioni a gradoni; qualità delle aree di svago; alberatura di posteggi e strade; norma impianti solari.

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". Di conseguenza il tracciato della A 394 non va più ripreso a PR; la superficie interessata all'arteria viaria va attribuita alle conseguenti e appropriate destinazioni di zona." A tal proposito si rimanda al capitolo che segue.

Il Municipio avrebbe potuto sottoporre all'informazione pubblica lo stesso documento già sottoposto all'esame preliminare cantonale, corredato di presa di posizione sull'esame preliminare.

In questo caso, il Municipio ha però deciso di effettuare un aggiornamento intermedio parziale degli atti da sottoporre all'informazione pubblica, che già rendesse conto dello stralcio dal PR dei vincoli relativi alla strada A394.

In questo aggiornamento intermedio si era colta anche l'occasione per le seguenti modifiche di dettaglio:

- aggiunta all'art. 22 cpv. 5 RE relativo alla zona di nuova edificazione Falcette, della SUL e della superficie edificata suddivisa per comparti (come da dati PP Falcette utilizzati dal Comune nell'ambito del rilascio delle domande di costruzione);
- adeguamento dell'estensione della zona edificabile al mapp. 1170 (come da Variante di PR approvata dal DT il 13.5.2020);
- aggiornamento della mappa catastale di base (luglio 2022).

A seguito dell'esame preliminare del DT il Municipio ha preso posizione sui singoli punti sollevati (vedi presa di posizione di luglio 2022 del Municipio su esame preliminare dipartimentale pubblicata in allegato al rapporto di pianificazione presente sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale). Tale presa di posizione è stata pubblicata durante il deposito degli atti concernente l'informazione alla cittadinanza. Rispetto alla presa di posizione del 2022, nel frattempo sono intercorse novità legislative e alcune decisioni del CdS su varianti di altri Comuni concernenti lo stesso oggetto della variante di PR relativa al presente messaggio municipale; inoltre, in fase di aggiornamento definitivo degli atti è necessario garantire la coerenza tra le varie osservazioni ricevute dal DT e dagli interessati nonché tra i vari atti di PR. Pertanto, in alcuni casi l'aggiornamento definitivo degli atti si discosta da quanto indicato nella presa di posizione sull'esame preliminare. L'Esecutivo comunale ribadisce nuovamente che gli atti di PR vincolanti (geodati relativi al Regolamento edilizio e ai piani) sono pubblicati sul portale cantonale di

pubblicazione ai link indicati a pagina 3 del presente messaggio municipale.

9 Informazione pubblica e osservazioni degli interessati

Nel periodo di informazione pubblica della presente variante di PR (dal 5 maggio 2023 al 3 giugno 2023) sono pervenute 4 osservazioni, di cui 2 di carattere generale e 2 di carattere particolare. Si richiama a tal proposito il documento "Presenza di posizione del Municipio su osservazioni degli interessati" (settembre 2023), pubblicato in allegato al rapporto di pianificazione presente sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale.

Il Municipio ha preso posizione sui singoli punti sollevati nelle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione (vedi presa di posizione di settembre 2023 del Municipio su osservazione degli interessati pubblicata in allegato al rapporto di pianificazione presente sul portale cantonale di pubblicazione al primo link indicato a pagina 3 del presente messaggio municipale). Rispetto alla presa di posizione del 2023, nel frattempo sono intercorse novità legislative e alcune decisioni del CdS su varianti di altri Comuni concernenti lo stesso oggetto della variante di PR relativa al presente messaggio municipale; inoltre, in fase di aggiornamento definitivo degli atti è necessario garantire la coerenza tra le varie osservazioni ricevute dal DT e dagli interessati nonché tra i vari atti di PR. Pertanto, in alcuni casi l'aggiornamento definitivo degli atti si discosta da quanto indicato nella presa di posizione sulle osservazioni degli interessati. L'Esecutivo comunale ribadisce nuovamente che gli atti di PR vincolanti (geodati relativi al Regolamento edilizio e ai piani) sono pubblicati ai link indicati a pagina 3 del presente messaggio municipale.

10 Conclusione

L'aggiornamento degli atti sottoposti al Consiglio comunale per adozione rende conto in modo completo della modalità con cui il Municipio ha tenuto in conto le osservazioni rispettivamente del DT (esame preliminare) e degli interessati (informazione pubblica) al termine di una attenta ponderazione degli interessi. Rispettivamente, sono state integrate le varianti di PR che ad oggi sono entrate in vigore, come ad esempio la variante di PR Serbatoio Bellacima (approvata dal CdS con ris. no. 4622 del 21.9.2022).

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'adeguamento del Piano regolatore alla LST;
2. Sono adottati i seguenti atti di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=PR-sta24&idOggettoVariante=ch08ffen094100000&idPubblicazione=1>:
 - a. geodati e dati digitali di PR:
 - piano delle zone
 - piano dell'urbanizzazione
 - Regolamento edilizio: articoli da 1 a 72 e allegati
 - b. atti di carattere indicativo:
 - rapporto di pianificazione, comprensivo di programma di urbanizzazione e di allegati (che riguarda in parte anche il PP dei nuclei di Stabio e di San Pietro)
 - commentario al Regolamento edilizio
3. Sono adottati i seguenti atti di PP pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=PRPsta24&idOggettoVariante=ch24gvtm00210000&idPubblicazione=1>:
 - a. geodati e dati digitali di PP:
 - Regolamento edilizio del Piano particolareggiato dei nuclei di Stabio e di San Pietro: articoli da 1 a 39 e allegati
4. Gli atti della variante di PR concernenti l'adeguamento del Piano regolatore alla LST sono adottati nel loro complesso;
5. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti