



Comune di Gambarogno



**MESSAGGIO MUNICIPALE
NO. 454**

Risoluzione municipale no. 113/2025
Magadino, 17 febbraio 2025

**Concessione di un credito di CHF
50'000.00 per l'adeguamento del
piano regolatore alla Legge sullo
sviluppo territoriale**

Commissioni Incaricate:

Commissione della pianificazione del territorio

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale siamo a sottoporvi, per esame e approvazione, lo stanziamento di un credito di CHF 50'000.00 per l'adeguamento del piano regolatore alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

1. LA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

Il 1° gennaio 2012, in sostituzione della previgente legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT), è entrata in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) che prevede che i Piani regolatori siano strutturati in modo diverso rispetto a quanto fatto sinora. Le novità sono funzionali ad una migliore descrizione del territorio, della sua realtà e dei progetti per il suo sviluppo, così come ad una migliore comprensione delle modalità di applicazione delle prescrizioni normative.

La grande novità introdotta dalla LST è la modalità di strutturazione e consultazione dei dati di piano regolatore. La nuova legge, riprendendo i principi della Legge federale sulla geoinformazione, attribuisce una valenza giuridica ai geodati (dati geografici che descrivono l'estensione e le proprietà di oggetti specifici), sancendo la loro prevalenza rispetto al supporto cartaceo (art. 7 LST) e obbligando i Comuni a dotarsi di piani regolatori in forma di geodati (art. 119 LST). I geodati permetteranno una consultazione in rete ed in tempo reale delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà, di cui il piano regolatore è responsabile per una parte consistente ed essenziale. Si tratta di passaggi obbligati per la costituzione dello strumento del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP).

I Comuni devono anche adattare i loro Piani regolatori (PR) alla LST (art. 120 LST); trattasi essenzialmente di un adeguamento formale alla nuova Legge. In sintesi, gli obiettivi perseguiti dalla nuova LST sono un alleggerimento delle procedure e una semplificazione degli strumenti di pianificazione con nuovi componenti quali:

- *Piano delle zone* (piano normativo vincolante) che suddivide tutto il territorio comunale in zone le cui tipologie sono definite a priori dall'art. 20 LST. Questo piano riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico;
- *Piano dell'urbanizzazione* (piano normativo vincolante) che stabilisce i vincoli della rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, ecc.) con le relative linee d'arretramento;
- *Programma di urbanizzazione* (nuovo) che stabilisce i comprensori da urbanizzare e i relativi orizzonti temporali, sulla base dello sviluppo edilizio del Comune (art. 22 LST). Questo nuovo documento permetterà ai proprietari di sapere quando saranno urbanizzati i loro terreni posti in zona edificabile. Il programma deve essere elaborato solamente se vi sono zone edificabili non ancora urbanizzate (collegamenti stradali mancanti, assenza o sottodimensionamento delle reti delle canalizzazioni ed energetiche);
- Regolamento edilizio (documento normativo vincolante) che sostituisce le norme di attuazione del PR (NAPR) della vecchia LALPT, da strutturare in base ad un modello cantonale. Il regolamento deve essere allestito secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge stessa. Questi contenuti minimi creano uniformità logica e di merito così come parità di

trattamento tra cittadini di tutti i Comuni ticinesi, allorquando sottoporranno domande di costruzione. Anche il regolamento edilizio è oggetto di una linea guida cantonale.

Anche il nostro Comune deve quindi adattare alla LST il proprio Piano e, per questo motivo, si richiede al Legislativo il credito per l'onorario necessario allo studio pianificatorio. Dal momento che la sezione di Contone possiede delle NAPR separate dalle altre sezioni, anche l'adeguamento alla LST prevedrà due regolamenti edilizi distinti.

2. ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST

Considerato che i PR delle sezioni di Gambarogno sono stati tutti certificati ai sensi della LALPT (Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio) e sono presenti sul portale cantonale map.geo.ti.ch, non sarà necessario effettuare la verifica dello stato di diritto. Si utilizzeranno i file interlis scaricati dal portale cantonale per costruire i nuovi piani grafici del PR adeguato alla LST. I dati di PR in vigore verranno comunque confrontati con elementi della pianificazione superiore nel caso in cui vi fossero delle divergenze da sistemare, ad esempio per quanto riguarda: i limiti del bosco, le zone di pericolo, i perimetri di interesse archeologico, i beni culturali di interesse cantonale, la zona di protezione delle sorgenti (nel caso in cui alcune sorgenti fossero state dismesse), ecc.

Il processo di trasformazione del piano regolatore alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale avverrà nel modo seguente:

1. Impostazione del lavoro

- Scaricamento dei file Interlis e delle norme di attuazione dal Portale cantonale.
- Attualizzazione dei vincoli sovracomunali.

2. Banca dati del PR secondo LST e piani grafici

- Elaborazione delle definizioni comunali (zone base, zone sovrapposte, elementi poligonali, lineari e puntuali) e implementazione con i vincoli obbligatori e facoltativi;
- Assegnazione degli elementi geometrici alle definizioni comunali;
- Creazione della simbologia degli elementi di PR per il piano delle zone e il piano dell'urbanizzazione;
- Controllo topologico e controllo dell'integrità dei geodati secondo il modello cantonale 2016;
- Creazione dei file Interlis, della variante di PR sul portale cantonale e caricamento dei geodati;
- Creazione dei layout di stampa per il piano delle zone e il piano dell'urbanizzazione.

3. Regolamento edilizio

- Elaborazione dei regolamenti edilizi di Gambarogno e di Contone;
- Caricamento dei regolamenti edilizi sul portale cantonale.

4. Programma di urbanizzazione (acquisizione dati su progetti stradali, PGS, PCAI, ecc.)

5. Elaborazione del rapporto di pianificazione

6. Informazione e partecipazione della popolazione (deposito atti sul portale cantonale)

7. Gestione della procedura sul portale cantonale delle varianti di PR

- Creazione del pacchetto digitale di variante per l'adozione del Municipio;
- Chiusura della procedura in seguito all'approvazione del Consiglio comunale.

L'incarto di variante sarà costituito dai seguenti elementi:

- Piano delle zone;
- Piano dell'urbanizzazione;
- Programma di urbanizzazione, da elaborare nel caso vi siano comparti non ancora urbanizzati;
- Regolamenti edilizi di Gambarogno e di Contone, elaborati secondo la linea guida del DT del dicembre 2014;
- Rapporto di pianificazione (basi legali, descrizione del lavoro svolto e giustificazioni di eventuali modifiche puntuali che si rendano necessarie per adeguare il PR ai vincoli pianificatori di ordine sovracomunale).

La variante per l'adeguamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale implica una procedura ordinaria ai sensi degli articoli 25 e segg. della LST. Per questo tipo di lavoro non è obbligatorio sottoporre il Piano di indirizzo per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio, poiché l'adeguamento alla LST non si prefigura come una revisione di PR. Si ritiene pertanto di procedere senza la richiesta dell'esame preliminare dal momento che non saranno previste modifiche sostanziali dei vincoli di PR in vigore; ad esempio per le zone edificabili verranno mantenuti i parametri edificatori in vigore: indice di sfruttamento, indice di occupazione, altezza massima, area verde, distanze, ecc.

Il PR nella forma del geodato e del Regolamento edilizio dovranno essere adottati dal Consiglio comunale (il Municipio allestirà un apposito messaggio municipale), pubblicati e approvati dal Consiglio di Stato.

3. PREVENTIVO DEI COSTI E ASPETTI CONTABILI

Per l'adeguamento del piano regolatore alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) è richiesto un credito di CHF 50'000.00 IVA inclusa.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429.001 "altri investimenti immateriali". Per l'investimento è previsto una durata d'utilizzo di 10 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 10% dell'investimento netto. L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno successivo alla chiusura della procedura.

Il presente Messaggio è stato approvato nella seduta di Municipio del 17 febbraio 2025, con risoluzione no. 113/2025.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte s'invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e

1. **È concesso un credito di CHF 50'000.00 per l'adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale.**
2. **Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.**
3. **La spesa sarà caricata sui conti Investimenti del Comune e ammortizzata secondo i disposti del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.**
4. **Il credito decade se non utilizzato entro il termine di tre anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco


Avv. G. Della Santa



Il Segretario


Pietro Vitali