



## MESSAGGIO MUNICIPALE Nr. 649

---

### MM no. 649 Richiesta di un credito di Fr.55'000 per l'aggiornamento del Piano regolatore

---

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il Municipio di Pura vi sottopone per esame ed approvazione la richiesta di un credito di Fr.55'000 per l'aggiornamento del Piano regolatore comunale. Gli interventi sul piano regolatore sono suddivisi in due parti:

- Adattamenti alla nuova Legge sullo sviluppo del territorio (LST).
- Finalizzazione di varianti diverse in elaborazione dal 2010.

#### 1. LA NUOVA LST

La legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst), entrata in vigore il 1° gennaio 2012 ha introdotto alcune importanti modifiche formali e procedurali legate ai piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno annoverati i documenti cartografici, che sono ridotti a due piani (il piano delle zone ed il piano dell'urbanizzazione), un nuovo documento costituito dal programma dell'urbanizzazione, l'integrazione del programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione e la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione in un regolamento edilizio. La Lst ha inoltre aggiornato e ridefinito l'elenco delle diverse zone di utilizzazione cui ogni PR deve fare riferimento. In base a quanto previsto dalla legislazione in materia di geoinformazione, i PR vanno inoltre elaborati in forma di geodati digitali.

I Comuni sono chiamati ad adattare i propri piani regolatori alle regole della Lst **entro il 1° gennaio 2017**. L'adattamento può essere limitato agli aspetti formali, ma può essere anche combinato a verifiche e aggiornamenti dei contenuti materiali già codificati dagli strumenti pianificatori in vigore (si veda il prossimo capitolo sulle varianti diverse). Si tratta in ogni caso di un lavoro che richiede impegno, soprattutto in relazione agli aspetti innovativi introdotti dalla legge.

Qui di seguito mettiamo in evidenza gli elementi della LST che portano novità sostanziali nel quotidiano della gestione del territorio e degli strumenti che la disciplinano.

- a. **Piano regolatore:** due soli piani, di cui un nuovo piano dell'urbanizzazione, accompagnati dal regolamento edilizio (art.19). Il progetto di legge prevede una semplificazione dei documenti che compongono il piano regolatore; dalle cinque rappresentazioni grafiche si passerà a sole due tavole, anche grazie ai nuovi mezzi informatici. Il nuovo piano delle zone rappresenterà la suddivisione - in zone edificabili e non - dell'intero territorio comunale, comprendendo quindi anche gli elementi di protezione naturalistica, ambientale e paesaggistica; la zona edificabile ed il "fuori zona" saranno dunque consegnati in un unico documento grafico. Le linee guida elaborate dal Cantone stabiliscono la definizione ed i contenuti delle singole zone, garantendo l'uniformità tra i piani dei diversi Comuni. Nel nuovo piano vincolante dell'urbanizzazione saranno invece riportate le infrastrutture comunali dell'urbanizzazione (strade, canalizzazioni, reti di distribuzione delle acque e delle energie,...). Questa nuova impostazione comporterà un onere minimo per i Comuni, chiamati a traslare nel piano dell'urbanizzazione perlopiù i piani delle reti già esistenti. L'adeguamento al nuovo regime giuridico comporterà indubbi vantaggi: anzitutto l'armonizzazione al diritto federale, che garantirà ai proprietari il diritto di anticipare le opere di urbanizzazione, sarà poi assicurata una più facile e completa lettura dei documenti e, in prospettiva, una corretta gestione dei dati basati sui moderni sistemi di lavoro informatizzato (anche dati territoriali). Le norme di attuazione del piano regolatore (conosciute come NAPR) diverranno il regolamento edilizio, corrispondente normativo dei due piani. Il Cantone ha recentemente elaborato al riguardo una Linea guida (Regolamento edilizio tipo) che mira a portare l'auspicata chiarezza e uniformità nei documenti presentati dai singoli enti locali.
- b. **Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione** (art. 24). Rispetto alla legge in vigore, si propone di unire il rapporto di pianificazione (documento che permette di comprendere le scelte operate) con il programma di realizzazione (che descrive l'indicazione sui costi delle opere, il finanziamento e le priorità di realizzazione). Anche in questo caso è evidente la volontà di semplificare e rendere più snella la documentazione di cui si compone il piano regolatore.
- c. **Programma di urbanizzazione vincolante per l'autorità** (art. 22). Il nuovo programma di urbanizzazione è lo strumento con il quale l'ente pubblico fissa le scadenze entro le quali intende urbanizzare ogni singolo comparto. Il progetto prevede che questo documento abbia valenza vincolante per l'autorità; per questo motivo esso sarà pubblicato per consultazione, permettendo agli interessati di presentare osservazioni. In caso di non rispetto dai termini da parte dell'ente pubblico, al privato è data facoltà di anticipare le opere di urbanizzazione in maniera autonoma, regolando le modalità di esecuzione tramite contratti di diritto pubblico.
- d. **Piano particolareggiato al di fuori dei nuclei: pianificazione locale qualificata e qualitativa** (artt. 50 - 52). Originariamente concepita per comparti sensibili, fino ad oggi la pianificazione particolareggiata è stata utilizzata nella stragrande maggioranza dei casi per gestire nuclei storici di particolare pregio. Ora se ne propone un impiego più differenziato, in particolare come mezzo di pianificazione qualitativa, applicabile non ai soli nuclei, ma anche a zone con particolari pregi urbanistici (ad esempio per costruzioni di interesse pubblico). La portata del piano particolareggiato viene ampliata,

conferendogli, in determinati casi, la valenza di un'autorizzazione a costruire. Il Comune potrà far elaborare un progetto così dettagliato, da configurare una procedura di domanda di costruzione; con l'approvazione del PP verrà contemporaneamente rilasciata la licenza edilizia, in modo da riunire in uno, due iter burocratici piuttosto articolati.

- e. **Piano di quartiere: pianificazione e progettazione di qualità** (artt. 53 - 54). Il nuovo piano di quartiere è un progetto di qualità, che ambisce, in base ad obiettivi funzionali e sociali da esplicitare chiaramente di volta in volta, a creare dei quartieri armoniosi e vivibili mediante la definizione di volumetrie edificabili, spazi liberi e un'adeguata organizzazione infrastrutturale. Con una modifica puntuale della LALPT, il 19 ottobre 2009 il Gran Consiglio aveva promulgato un regime parzialmente nuovo in materia di PQ, successivamente impugnato con un ricorso al Tribunale federale. L'alta Corte ha integralmente tutelato il nuovo ordinamento, che sancisce la possibilità di elaborare e presentare il piano di quartiere con l'accordo dei 2/3 dei proprietari della superficie soggetta a vincolo (e non più obbligatoriamente di tutti) e conferisce loro la facoltà di ottenere il diritto d'espropriazione per la realizzazione del piano, quando la minoranza si opponesse alla sua realizzazione (Decisione TF 1C 23/2010 del 16 agosto 2010). La disciplina del nuovo piano di quartiere obbligatorio, giudicata con favore dalla massima istanza giudiziaria, è stata integralmente ripresa nel progetto di Lst. Riportiamo di seguito le novità principali che, unitamente alle modifiche della procedura, caratterizzano il nuovo PQ:
- è proposto un nuovo concetto di piano che predilige la qualità urbanistica ed architettonica ed il corretto inserimento nel paesaggio. Sono posti in una adeguata relazione gli interessi dei promotori allo sfruttamento del terreno e quelli della collettività a fruire di misure di qualità che valorizzino tutto il contesto: mobilità lenta, spazi verdi, punti di aggregazione, ecc.
  - è eliminato lo strumento del piano di quartiere facoltativo e il perimetro del PQ obbligatorio è stabilito in maniera vincolante a piano regolatore, la concessione di bonus edilizi è anch'essa disciplinata dalle norme del PR,
  - il PQ è rilanciato come strumento della pianificazione locale qualitativa in collaborazione fra privati ed ente pubblico.

In sintesi cosa significa adattare il PR?

1. Integrare nel nuovo piano delle zone gli attuali Piano del paesaggio e Piano degli AP-EP;
2. Elaborare il nuovo Piano dell'urbanizzazione (integrando all'attuale Piano del traffico, la rete di smaltimento delle acque e le reti di approvvigionamento idrico e di energie) ed il nuovo programma d'urbanizzazione (compensori e termini dell'urbanizzazione);
3. Elaborare il Regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona (artt. 20 Lst e 27 Rlst);
4. Adattare il PR alla Legge federale sulla geoinformazione, permettendo lo scambio di geodati in forma elettronica.

Per maggiori informazioni invitiamo i Consiglieri comunali a voler consultare le linee guida allestite dal Dipartimento del territorio, liberamente ottenibili sul sito internet [www.ti.ch](http://www.ti.ch).

## 2. VARIANTI DIVERSE

Nel maggio del 2011, con il messaggio municipale 587, il Municipio chiese un credito al Consiglio comunale per l'adeguamento di diverse componenti del piano regolatore comunale. Per i dettagli riguardanti la richiesta di credito precedente consigliamo la lettura del MM 587 (pubblicato sul sito [www.pura.ch](http://www.pura.ch)). Riassumiamo in sintesi i diversi aspetti pianificatori esaminati nelle varianti di piano regolatore dal 2011 in avanti:

- Aggiornamento del piano particolareggiato del nucleo;
- Art. 17 NAPR;
- Studio della mozione Andrea Sciolli;
- Piano del paesaggio;
- Piano del paesaggio da portare su supporto informatico;
- Zona ex Roth (posteggi);
- Aggiornamenti recenti (piazze di scambio);
- Ricucitura nucleo;
- Parcheggi Gésora;
- Conversione nella banca dati Cantonale;

Il pianificatore arch. Giacomazzi ha allestito tre varianti di piano regolatore:

- 1) Variante sulla strada cantonale – attraversamento viario del nucleo;
- 2) Variante sul Piano Particolareggiato del Nucleo (PPN);
- 3) Varianti diverse per adeguamenti puntuali del PR;

Tutte le varianti sono state inviate al Consiglio di Stato per un esame preliminare, il quale ha risposto, nel corso del 2013, formulando diverse osservazioni che necessitano di ulteriore approfondimento.

Il Municipio ha deciso di completare il prima possibile la variante (3) concernente gli adeguamenti puntuali del PR. Gli adeguamenti riguardano in particolare:

- Regolamentazione speciale zona RRp2 (terreno ex-Roth);
- Diverse modifiche del piano viario (strada forestale, via Valcaldana, via Broccaggio)
- Parcheggi Hotel Paladina e richiesta di dissodamento;
- Linee di arretramento dai corsi d'acqua;
- Strade d'urbanizzazione (Via Selva, Via ai Romani);
- Posteggi alla Gésora;
- Formazione di piazze di scambio;

Per completare l'iter d'adozione di queste modifiche puntuali serve quindi un credito di progettazione, in modo da poter adattare i piani e le proposte pianificatorie in base alle osservazioni del Consiglio di Stato e alle ulteriori riflessioni fatte dal Municipio.

Per quanto concerne la variante di attraversamento del nucleo e la variante sul piano particolareggiato del nucleo il Municipio ha deciso per il momento di sospenderne l'esame, in attesa decidere se e come proseguire.

### 3. Preventivi della del pianificatore arch. Giacomazzi, Urbass fgm

Lo studio di pianificazione Urbass fgm, arch. Giacomazzi, ha presentato un preventivo suddiviso tra i diversi aggiornamenti, così riassunto:

#### A) Adeguamento del PR alla nuova LST:

Onorari:	Fr. 29'836.-
Spese:	Fr. 1'492.-
IVA:	Fr. 2'506.-
<b>Totale:</b>	<b>Fr. 33'834.-</b>

#### B) Varianti di adeguamento del PR:

Onorari:	Fr. 14'643.-
Spese:	Fr. 732.-
IVA:	Fr. 1'230.-
<b>Totale:</b>	<b>Fr. 16'605.-</b>

Il totale complessivo è di Fr.50'439.-, che proponiamo di arrotondare a Fr.55'000.- per tener conto di eventuali imprevisti.

### 4. Conclusioni

Ritenuto quanto sopra esposto, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

#### risolvere:

- 1) E' accordato un credito di Fr 55'000.-- per l'aggiornamento del Piano Regolatore comunale e per l'adattamento alla nuova LST.
- 2) Il Municipio è autorizzato a ricercare il credito alle migliori condizioni di mercato.
- 3) La spesa è da iscrivere al conto investimenti nella voce di competenza.
- 4) Il credito decade se non è utilizzato entro 3 anni dall'approvazione.

Con i migliori ossequi.

**Il Sindaco**  
Paolo Ruggia

**PER IL MUNICIPIO:**



**Il Segretario**  
Andrea Sciolli

Pura, 23.03.2015  
Ris. No. 3419 del 23.03.2015

Commissione edilizia	Commissione della gestione	
----------------------	----------------------------	--