



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 106/2023

**Stanziamiento di un credito di CHF 135'000.00 per
l'adeguamento del piano regolatore alle
disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale
(LST)**

Risoluzione municipale
n. 1156/2023
06 novembre 2023



Città dell'energia

Collina d'Oro
risplende di energia

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con questo messaggio, ci preghiamo sottoporvi lo stanziamento di un credito necessario per l'adeguamento del piano regolatore di Collina d'Oro alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Si tratta in sostanza di un adeguamento prevalentemente di natura formale, che tutti i comuni sono chiamati ad adottare, ad eccezione di alcune singole modifiche di merito, dettate per lo più da oneri stabiliti in tal senso dalla legislazione di ordine superiore nel corso degli ultimi anni. Questa variante, attraverso la semplificazione e la razionalizzazione degli strumenti pianificatori (in particolare la creazione del Regolamento edilizio, nuovo strumento da non confondersi con l'attuale, che sarà allegato quale Regolamento tecnico), il loro adeguamento alle disposizioni della LST ed il contemporaneo allestimento dei geodati, riveste una fondamentale importanza soprattutto dal profilo della chiarezza e della sistematica di documenti ai quali la legge attribuisce effetti vincolanti (valenza giuridico-pianificatoria), e pone altresì le adeguate basi sulle quali ogni futura modifica di piano regolatore verrà ad innestarsi.

Ciò vale in modo particolare per gli attuali strumenti pianificatori del comune di Collina d'Oro, estremamente diversificati oggi nella forma e nei contenuti. Riteniamo, in questo senso, indispensabile il presente adeguamento anche nell'ottica di poter successivamente tradurre con maggior facilità e funzionalità nella pianificazione comunale le scelte strategiche che verranno individuate attraverso l'allestimento del Programma d'azione comunale, con prospettiva al 2040 e oltre.

La legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), che ha sostituito la precedente Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

In sintesi, si ricorda che gli obiettivi, perseguiti con l'adozione della nuova LST, consistono in un alleggerimento delle procedure, in una semplificazione degli strumenti di pianificazione ed in un'uniformizzazione e razionalizzazione dei piani, delle norme e della metodologia. Per quanto di attinenza nel contesto della presente procedura, segnaliamo succintamente quanto segue.

Geoinformazione

In primo luogo, la LST riprende i principi contenuti nella Legge federale sulla geoinformazione precedentemente entrata in vigore, che mira ad un'armonizzazione di tutte le informazioni ufficiali relative al territorio. In questo senso è quindi stata emanata a livello federale una serie di prescrizioni sui requisiti qualitativi e tecnici che i *geodati* di base devono rispettare (modelli dei *geodati* e modelli di rappresentazione) ed è stato istituito il catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP).

La LST attribuisce quindi valenza giuridica ai *geodati* e sancisce la loro prevalenza rispetto al supporto cartaceo (art. 7 LST), fissando nel contempo l'obbligo per i comuni di elaborare i Piani regolatori sotto forma di *geodati* digitali, ovvero di dati digitali georeferenziati, entro il 1° gennaio 2025 (art. 119 LST).

Adeguamento alla LST e nuovo Regolamento edilizio

Per rapporto alla precedente LALPT, l'innovazione contenuta nella LST consiste nella riduzione dei documenti pianificatori grafici ufficiali, ora limitati ad un *Piano delle zone* (suddivisione del territorio comunale in zone – fra le quali quelle per l'abitazione, per il lavoro e per gli scopi pubblici, come pure le zone di pericolo, quelle agricole, di protezione e forestali – art. 20 LST) e ad un *Piano dell'urbanizzazione* (indicazione dei vincoli della rete delle vie di comunicazione – strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, ... - con le relative linee di arretramento, art. 21 LST), accompagnati dallo strumento del *Regolamento edilizio* (norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare, relative al *Piano delle zone* ed al *Piano dell'urbanizzazione*, art. 23 LST).

Analogamente a quanto previsto per i geodati, la LST fissa l'obbligo per i comuni di adattare i Piani regolatori a questa nuova impostazione entro il 1° gennaio 2025 (art. 120 LST). Le novità introdotte dalla LST per quanto riguarda contenuti, forma e componenti del PR quale strumento normativo della pianificazione locale sono principalmente le seguenti:

- organizzare gli elementi di PR in geodati digitali secondo il modello 2016 che hanno valenza giuridica e sono prevalenti rispetto al supporto cartaceo (art. 7 LST);
- piano delle zone (piano normativo vincolante) che suddivide tutto il territorio comunale in zone le cui tipologie sono definite ai sensi dell'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. Per l'elaborazione di questo piano il Cantone ha elaborato una linea guida;
- 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 fondato sul compendio dello stato dell'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione ed il piano finanziario;
- 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 i 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, allorché sottoporranno domande di costruzione. Anche il regolamento edilizio è oggetto di una linea guida cantonale.

Dal momento che la sezione di Carabietta possiede oggi delle NAPR a sé stanti, occorrerà armonizzarle con quelle già in vigore nelle altre 3 sezioni comunali (Agra, Gentilino e Montagnola). Dato che con questo aggiornamento occorrerà anche modificare il contenuto di diversi articoli delle NAPR attuali, l'intera operazione dovrà essere necessariamente finalizzata tramite procedura ordinaria di variante di PR.

Piano Regolatore di Collina d'Oro

I piani regolatori (in seguito PR) delle sezioni del comune di Collina d'Oro sono stati approvati dal Consiglio di Stato nelle seguenti date:

- Agra il 19 novembre 1997 con risoluzione no. 5964;
- Carabietta il 20 dicembre 2005 con risoluzione no. 6164;
- Gentilino il 19 settembre 1995 con risoluzione no. 5220;
- Montagnola il 3 luglio 1996 con risoluzione no. 3444.

A distanza di più di 20 anni, i vincoli inseriti all'interno del piano del paesaggio devono essere verificati ed attualizzati rispetto a quanto effettivamente presente sul territorio, in particolare, per quanto riguarda:

- ✓ le alberature protette;
- ✓ le siepi e i boschetti;
- ✓ i muri a secco;
- ✓ le zone di verde protetto, che hanno creato grossi problemi nell'applicazione della regolamentazione in occasione dei progetti edilizi che hanno interessato tali aree.

Nell'ambito del lavoro per l'adeguamento del PR alla LST si procederà quindi ad aggiornare i contenuti naturalistici e paesaggisti del piano del paesaggio del piano regolatore di Collina d'Oro (sezioni Agra, Carabietta, Gentilino e Montagnola).

Programma di lavoro

La variante per l'adeguamento del piano regolatore LST deve seguire la procedura ordinaria delle varianti di PR secondo la LST (artt. 25-29).

La procedura della variante comporta tre fasi distinte di lavoro e più precisamente:

Fase 1: analisi delle problematiche e sviluppo del concetto urbanistico, proposte di indirizzo e allestimento della documentazione per l'esame preliminare da sottoporre al dipartimento del territorio;

Fase 2: esame preliminare dipartimentale, informazione e consultazione della popolazione sulle proposte contenute nel Piano di indirizzo e sull'esito dell'esame preliminare;

Fase 3: studio delle osservazioni emerse dalla consultazione, analisi dell'esame preliminare e modifiche delle proposte inserite nel piano di indirizzo e allestimento della documentazione definitiva.

Preventivo e finanziamento

L'adeguamento del piano regolatore alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2022/2026 allestito dal Municipio. Il credito necessario per l'esecuzione di questi lavori a CHF 135'000.00 (IVA inclusa). Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dello specialista ambientale e del consulente legale che posso essere così riassunte:

❖ Onorario pianificatore		
. geodati digitali		
. piani grafici		
. regolamento edilizio		
. programma di urbanizzazione		
. rapporto di pianificazione		
. varianti di PR		
	CHF	82'000.00
❖ Onorario ingegnere ambientale		
. rilievo stato elementi protetti		
. proposte integrazione altri elementi da proteggere		
. approfondimento contenuti piano del paesaggio		
	CHF	20'000.00
❖ Onorario consulente legale	CHF	15'000.00
❖ Costi procedurali (pubblicazioni, invii postali, ecc.)	CHF	12'500.00
❖ Imprevisti	CHF	5'500.00
<hr/>		
Totale netto (IVA compresa 8.1%)	CHF	135'000.00

Nel preventivo di spesa, si è tenuto conto dei costi legali prima e dopo la pubblicazione della variante riguardante le NAPR e una riserva, per eventuali modiche scaturite dall'esame preliminare richieste dal Cantone.

Il presente preventivo non comprende le prestazioni per:

- i piani tecnici di PR (canalizzazioni, acquedotto, rete energia elettrica e gas), che dovranno essere coordinati con gli specialisti incaricati dal Municipio;
- l'esame dei ricorsi presentati dopo la pubblicazione della variante di PR delle NAPR (prestazioni difficilmente quantificabili);

