



COMUNE DI AROGNO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA – CANTON TICINO

MM NO. 1/2023

CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 20'000.- PER L'ALLESTIMENTO DEL COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Scheda di Piano direttore		R6
	Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili	
Rete urbana		
☐ Fondo piano testo informativo	Grado di consolidamento ☐ Informazione preliminare ☐ Risultato intermedio ☒ Data acquisita	
☐ Fondo piano testo informativo	Versione del 19.10.2022 La data di revisione all'entrata in vigore della ultima modifica della scheda di piano della legge sulla sviluppo territoriale. Compilazione e informazione sulla progressione come stato delle procedure relative alla scheda possono essere richiesti all'Ufficio del Piano direttore.	
Istanze responsabili Sezione dello sviluppo territoriale		
Istanze con compiti da svolgere tutti i Comuni		
Obiettivi del Piano direttore 12, 1, 2, 3, 5, 11, 13		
Schede correlate R1, R1, R10, M7		
Cartografia Nessun riferimento cartografico		
Tempi e mezzi Il programma d'attuazione è consultabile sul sito internet www.arogno.ch oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - Informa sul tempo e sui mezzi.		



Repubblica e Cantone Ticino
Piano direttore

Arognò, gennaio 2023
Ris.Mun. 16.01.2023, n. 21

Commissione d'esame: Commissione Gestione e Opere pubbliche

Gentile Signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

PREMESSA

Mediante il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione e per approvazione la richiesta di un credito per l'allestimento della documentazione relativa alla verifica del dimensionamento della zona edificabile in vigore.

Con la votazione del 3 marzo 2013 popolo e Cantoni hanno approvato alcune modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) volte a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto insediativo e favorire un'edificazione più concentrata. Le nuove norme sono entrate in vigore il 1° maggio 2014 e hanno esplicato da subito il loro effetto.

Il concetto chiave introdotto con la nuova LPT è lo sviluppo centripeto e il rinnovamento qualitativo degli insediamenti. La sua attuazione richiede azioni ben programmate a tutti i livelli: cantonale, regionale e comunale.

Le dimensioni delle zone edificabili nei Piani regolatori vanno verificate e adattate alle reali esigenze di sviluppo demografico, tenendo conto del contesto regionale e cantonale; la crescita futura di abitanti e posti di lavoro va orientata verso comparti strategici, prioritariamente attorno ai nodi della rete del trasporto pubblico. Le riserve di zona edificabile (terreni sotto sfruttati e liberi) vanno mobilitati con strategie e misure che coinvolgono gli enti pubblici e i privati; le aree dismesse, gli edifici e i quartieri con maggiori potenziali vanno individuati e la loro trasformazione e riqualificazione favorite.

Dalla menzionata scheda R6 del Piano Direttore, si evincono pure le tempistiche per i compiti affidati ai Comuni, che dovranno adeguarsi come segue:

- Entro 2 anni dall'entrata in vigore della scheda R6 dovrà essere verificato il dimensionamento e lo stato dello sfruttamento delle zone edificabili attraverso l'allestimento della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione;
- Entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del Piano Regolatore andrà allestito il Programma d'Azione Comunale (PAC) per lo sviluppo insediativo centripeto.
- Entro 3, fino a 8 anni, andrà adattato l'intero Piano Regolatore comunale ai nuovi disposti.

La scheda è stata adottata dal Gran Consiglio lo scorso 21 giugno 2021 e, dunque formalmente entrata in vigore.

In sostanza:

Il risultato di tale verifica del dimensionamento delle zone edificabili deve comprendere:

- *Il compendio dello stato dell'urbanizzazione;*
- *La tabella della contenibilità delle zone edificabili.*

La verifica del dimensionamento delle zone edificabili e l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione permettono di conoscere e di essere consapevoli delle indicazioni del proprio piano regolatore rispetto allo stato del proprio territorio.

Si tratta di un punto di partenza per aggiornare le proprie strategie di sviluppo insediativo.

Questa verifica deve essere trasmessa alla Sezione dello sviluppo territoriale che valuterà la plausibilità del dimensionamento del PR e ne darà riscontro. In mancanza della consegna della tabella di contenibilità e del compendio, il Dipartimento del territorio sospende le procedure di modifica del Piano regolatore.

Il dimensionamento delle zone edificabili è la base per elaborare il Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), un nuovo strumento della pianificazione comunale introdotto con la modifica della scheda del PD R6. Il PAC ha la valenza di studio di base (o masterplan) ai sensi dell'art. 18 cpv. 2 LST e dell'art. 25 RLST. Si tratta di un documento di carattere strategico e operativo. Ogni nuova variante pianificatoria che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal PAC.

DESCRIZIONE E DEFINIZIONE

Compendio dello stato dell'urbanizzazione

Il compendio dello stato dell'urbanizzazione fotografa lo stato dello sfruttamento dei terreni edificati e quello delle opere di urbanizzazione (strade, canalizzazione, reti energetiche). L'art. 21 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) ne impone il costante aggiornamento.

Al fine di intraprendere azioni a favore dello sviluppo centripeto, è necessario avere un quadro aggiornato dello stato di sfruttamento dei terreni edificabili e di quello delle opere di urbanizzazione. Per poter valutare il tasso di sfruttamento di ogni singolo fondo inserito in zona edificabile, occorre effettuare il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) realizzata e quella potenziale.

$$\text{TASSO DI SFRUTTAMENTO} = \frac{\text{SUL REALIZZATA}}{\text{SUL POTENZIALE}}$$

Il compendio dello stato dell'urbanizzazione sarà costituito da:

1. *La tabella delle superfici delle zone edificabili distinte in:*
 - Terreni costruiti (terreni edificati in ampia misura)
 - Terreni liberi e sottosfruttati
2. *Un rapporto di lavoro succinto, comprendente la descrizione dei metodi, dei criteri tecnici e delle definizioni utilizzate.*

Il Piano regolatore di Arogno è costituito oltre che da un Piano delle zone, in cui sono indicate le zone edificabili, anche da un Piano particolareggiato dei Nuclei di Arogno, Cà del Feree, Devoggio, Pugerna, Canova e Beretta. Questi piani particolareggiati definiscono nel dettaglio le possibilità edificatorie per i mappali inclusi nel perimetro delle zone del nucleo. In particolare individua quelle superfici in cui sono consentite nuove edificazioni, distinguendo quelle occupabili al 100% da quelle al 75%. Le norme di attuazione indicano invece le altezze massime. L'incrocio di questi due documenti permette di stimare il volume massimo occupabile per le nuove edificazioni. La stima di questo volume massimo da ricercare per ogni mappale è molto dispendiosa perché non è mai stata svolta prima.

Verifica del dimensionamento delle zone edificabili

I Comuni sono tenuti ad aggiornare la tabella della contenibilità del PR in vigore, producendo sia quella del PR a saturazione sia quella delle riserve edificatorie sfruttabili a 15 anni.

La contenibilità del PR a saturazione definisce il numero complessivo (teorico) di abitanti, di posti di lavoro che possono insediarsi nelle zone edificabili, sfruttando integralmente i parametri edilizi fissati dal PR.

La contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nell'orizzonte di 15 anni definisce il numero di abitanti, di posti di lavoro che potenzialmente possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile (terreni liberi e terreni sottosfruttati) sfruttabili in un orizzonte di 15 anni. Ciò corrisponde alle previsioni attendibili di mobilitazione delle riserve di zona edificabile e quanto queste riserve permettano di contenere come numero di abitanti e posti di lavoro.

La contenibilità delle riserve edificabili sull'orizzonte a 15 anni viene calcolata secondo un principio ben definito. Per determinare la capacità residua a 15 anni i terreni edificabili completamente liberi sono conteggiati al 75%, mentre per i fondi sottosfruttati, ovvero già edificati ma senza che siano sfruttati integralmente i parametri edificatori ammessi, il potenziale edilizio residuo è conteggiato entro quattro parametri (da 0 a 30%) in funzione dell'attuale grado di sfruttamento.

I dati di crescita delle unità insediative auspiccate a 15 anni e la crescita auspiccata di UI (unità insediative) devono essere congruenti: se la contenibilità delle riserve supera quanto ragionevolmente necessario, presentando delle riserve edificatorie eccessive, il piano regolatore è sovradimensionato.

I Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.

Preventivo dei costi

Offerta dettagliata presentata dal pianificatore comunale Arch. Matteo Huber, in data 22.5.2022 (mandato a professionista).

	Prestazioni	Stima Ore/lavoro Tariffa oraria CHF 130.00
Dati di base	Preparazione base PR suddiviso per mappale e verifiche	42
	Richiesta dati REA (UFS) e integrazione con base PR in formato GIS	
	Richiesta dati popolazione, posti lavoro, posti turistici e integrazione in bancadati	
	Valutazione del volume massimo per i mappali inseriti nei Piani particolareggiati dei Nuclei	
Compendio	Impostazione banca dati (modello 2021)	36
	Calcoli sistemizzati/inserimento informazioni	
	Verifiche dati	
Contenibilità	Proiezioni statistiche	38
	Verifiche parametri PR e PAL3	
	Tabelle (allegati scheda R6)	
	Normalizzazione e integrazioni dati successivi (collaborazione con UTC)	
	Relazione esplicativa, riunione di presentazione	
Inoltro dati al Cantone	Allineamento con dati cantonali	16
	TOTALE GENERALE (ORE)	132
	CALCOLO ORE SECONDO TABELLA 132 h a CHF 130.00 ora	CHF 17'160.00
	IVA 7.7%	CHF 1'321.00
	COSTO TOTALE (iva inclusa)	CHF 18'481.00
	*Importo arrotondato/richiesto con il presente MM	*CHF 20'000.00

*Osservazioni:

Prestazioni non contemplate nella presente offerta e richieste dal Municipio saranno fatturate al costo di CHF 130.00/ora.*

Le spese per la riproduzione cartacea dei piani verranno fatturate secondo gli importi effettivi.

Nella richiesta di credito riteniamo opportuno arrotondare la cifra a CHF 20'000.00 allo scopo di poter avere un margine di manovra per le osservazioni indicate sopra.

Conclusioni

Fatte le dovute considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler

Risolvere:

1. E' concesso un credito di CHF 20'000.- per l'allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione e verifica del dimensionamento delle zone edificabili (secondo i disposti della scheda R6 del PD).
2. Il credito sarà finanziato con mezzi propri ed iscritto nel conto investimenti, con un ammortamento del 10% per 10 anni, e decade se non utilizzato entro il 31.12.2024.

Con stima.

Il Sindaco
Emanuele Stauffer

PER IL MUNICIPIO



La Segretaria
Ilaria Wallimann