



COMUNE DI MURALTO

Via Municipio 3 • 6600 Muralto
T. +41 (0)91 735 89 70
comune@muralto.ch • www.muralto.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 06/2024

(Ris. Mun. 480/2024 del 1° luglio 2024)

Muralto, 2 luglio 2024

Concernente la richiesta di un credito pari a CHF 300'000.00 per la conclusione delle procedure pianificatorie in atto, l'adeguamento del piano regolatore comunale (PR) alla legge sullo sviluppo territoriale (LST), la verifica del dimensionamento del PR e gli ambiti di pianificazione particolareggiata.

Gentile signora Presidentessa,
Gentili signore Consiglieri comunali,
Egredi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito per le citate prestazioni pianificatorie.

1. Premessa

Con Messaggio municipale no. 21/2016 del 29 novembre 2016 il Municipio aveva chiesto a codesto lodevole consenso, oltre ad una ratifica del credito complessivo per i costi sostenuti sino a quel momento per la procedura di revisione generale del PR, un credito di CHF 200'000.00 per la conclusione dei lavori.

Trattavasi in particolare di portare a conclusione le procedure relative ai seguenti temi sollevati dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'approvazione della revisione generale del PR nel 2008 e nel 2015.

- Beni culturali (BC) di interesse locale.
- Norme di attuazione per alcune zone non approvate, con l'adeguamento dei limiti della zona edificabile a seguito della definizione delle zone di pericolo.
- Spazio riservato alle acque (SRA).
- Antenne telefonia mobile.
- Informatizzazione dei piani.
- Piano viario.

Tranne per quest'ultimo tema, il Municipio ha portato a diversi gradi di maturazione procedurale i dossier citati ai quali sono aggiunti anche i lavori della pianificazione del comparto della stazione FFS e l'adeguamento alla LST, che hanno anticipato alcuni di quelli che erano già stati identificati nel citato MM del 2016 come "i prossimi passi (ulteriori varianti future)" oppure questioni sorte nel frattempo (l'inserimento qualitativo delle costruzioni nel paesaggio).

All'inizio del 2022 si è delineato l'esaurimento progressivo del credito concesso, motivo per cui il Municipio, sottomette ora una richiesta di credito per procedere con i necessari adeguamenti del PR comunale.

Trattasi nello specifico, pur dovendo ancora concludere alcune procedure avviate nel 2018 sulla base delle ipotesi (i dettagli seguono nei capitoli seguenti), in larga misura di varianti di

adeguamento al continuo mutare delle condizioni formali della pianificazione e quindi non più riconducibili alla revisione generale del PR. Sono questi soprattutto i temi di adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), recentemente modificata (con relative direttive) e alla scheda di Piano direttore PD-R6 entrata in vigore nell'agosto 2021 per la verifica del dimensionamento del PR e lo sviluppo centripeto di qualità (così come preconizzato dalla legge federale).

Situazione di consolidamento procedurale dei singoli dossier:

Beni culturali (BC) di interesse locale

Dossier pronto per la trasmissione al CC per adozione.

Varianti per singole zone a seguito dell'approvazione CdS del 18.03.2015 e della definizione delle zone di pericolo

Dossier pronto per la trasmissione al CC per adozione.

Spazio riservato alle acque

Terminata l'informazione e partecipazione pubblica.

Antenne telefonia mobile

Al momento la variante è tenuta in sospeso dal Municipio in attesa di capire se ci saranno a breve termine sviluppi a livello federale per quanto attiene le disposizioni in materia.

Piano viario

Adeguamenti di merito e formali non avviati in attesa delle risultanze del dossier.

Informatizzazione dei piani del PR

Lavoro tecnico svolto in larga misura, da certificare con la procedura di adeguamento alla LST insieme al Regolamento edilizio (RE).

Comparto stazione FFS

Dossier pianificatorio in fase di verifica cantonale, consolidato da un precedente MM soggetto a referendum e ricorso.

Inserimento qualitativo delle costruzioni nel paesaggio

Dossier pianificatorio approvato dal CdS, che ha evaso un unico ricorso chiedendo al Municipio una variante di chiarimento.

Adeguamento alla LST – Regolamento edilizio

Dossier pianificatorio in fase di verifica cantonale, consolidato da un precedente MM soggetto a referendum e ricorso.

2.Richiesta di credito (temi)

2.1 Conclusione procedure pianificatorie in atto

Il Municipio sta procedendo da diversi anni ad un lavoro costante di aggiornamento del Piano regolatore comunale a nuovi disposti legali e far fronte dalle decisioni emerse in sede di approvazione della revisione generale da parte del CdS.

Oltre alla questione dell'adeguamento al nuovo quadro legale LST e a quella della verifica del dimensionamento, temi che saranno affrontati in un capitolo specifico, seguenti le varianti attualmente in procedura:

- Inserimento qualitativo nel paesaggio (approvata dal CdS)
- Beni culturali di interesse locale (pronta per trasmissione al CC per adozione)
- Zona edificabile RE/RS (pronta per trasmissione al CC per adozione)
- Spazio riservato alle acque (pronta per trasmissione al CC per adozione)
- Regolamentazione antenne di comunicazione mobile (al momento sospesa)

In quest'ambito di valutazione dei costi sarà soprattutto la variante SRA a comportare ancora un importante lavoro di preparazione degli incarti, inclusa la fase di consultazione pubblica, mentre per gli altri dossier si tratterà di procedere con l'adozione e la pubblicazione (e gli eventuali rimedi giuridici).

Con il presente messaggio il Municipio chiede quindi anche un credito per gli eventuali costi legali delle procedure dopo la pubblicazione delle varianti e una riserva per possibili varianti di poco conto che dovrebbero rendersi necessarie nei prossimi anni.

Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)

Incarti tecnici fino all'adozione del CC (SRA)	CHF	15'000.00
Trasposizione dei piani e caricamento sul sito cantonale	CHF	5'000.00
Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	CHF	15'000.00
Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc)	CHF	5'000.00
Costi per procedure legali successive	CHF	20'000.00
Riserva per eventuali varianti puntuali	CHF	20'000.00
TOTALE	CHF	80'000.00

2.2 Adeguamento del Piano regolatore alla LST

La Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), recentemente adeguata, ha introdotto alcune importanti modifiche legate ai documenti dei Piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno segnalati i documenti cartografici, ridotti a due piani, il Piano delle zone (PZ) ed il Piano dell'urbanizzazione (PU), il Programma d'urbanizzazione (PRU) e la ridefinizione delle Norme di attuazione (NAPR) in un Regolamento edilizio (RE). La LST ha inoltre definito un elenco di zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento. I PR vanno inoltre elaborati in forma di dati digitali secondo il nuovo Modello geodati 2016 e informatizzati in una banca dati cantonale, giuridicamente vincolante.

L'adattamento alla LST dei PR approvati ai sensi della ormai abrogata Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), non presuppone necessariamente una revisione del PR ma deve comunque essere affrontato tramite una variante pianificatoria.

Ai sensi dell'art. 119 LST, "i Comuni si devono dotare di piani regolatori in forma di geodati digitali entro il 1° gennaio 2025", mentre l'art. 120 LST fissa imperativamente che "i Comuni devono adattare i loro piani regolatori alla presente legge entro il 1° gennaio 2025".

Il Municipio intende ora, dopo aver inviato una proposta di Regolamento edilizio per l'esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio, con il consolidamento formale insieme alle necessarie modifiche dei piani, sulla cui base inviare l'incarto al Consiglio comunale per l'adozione e procedendo in un secondo tempo (non oggetto di questo messaggio) poi con l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione con il relativo programma, non da ultimo dopo aver allestito il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione in formato geo-dati necessario per la verifica del dimensionamento del PR (vedi punto successivo).

Con l'allestimento del Regolamento edilizio, che di fatto rappresenta unicamente una trasposizione formale delle attuali Norme di attuazione (NAPR) sarà possibile anche verificare degli adeguamenti puntuali dell'apparto normativo, dove si determinasse un'esigenza specifica.

Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)

Incarti tecnici fino all'adozione del CC (SRA)	CHF	15'000.00
Trasposizione dei piani e caricamento sul sito cantonale	CHF	10'000.00
Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	CHF	10'000.00
Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc)	CHF	5'000.00
TOTALE	CHF	40'000.00

* si propone al Municipio di anticipare questi lavori durante la fase di approvazione del presente messaggio, onde poter rispettare i tempi tecnici determinati dalla legge.

2.3 Verifica del dimensionamento del Piano regolatore comunale

Con decisione del 21 giugno 2021 il Gran Consiglio (GC) ha evaso diversi ricorsi contro la scheda di Piano direttore PD-R6 relativa alle modalità di valutazione della contenibilità dei Piani regolatori comunali (PR).

Va dapprima ricordato che il GC ha apportato con la sua decisione, statuendo sulle richieste dei ricorrenti, delle modifiche di merito alla proposta dell'esecutivo cantonale, per cui resta ancora l'incognita dell'approvazione della scheda da parte della Confederazione.

In tutti i casi, nella sua decisione il GC chiarisce l'ulteriore procedura, come di seguito:

I Comuni verificano il dimensionamento delle zone edificabili dei PR. Il risultato, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione, va trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale al più tardi entro 2 anni dall'entrata in vigore della scheda PD-R6 (NdR: contato da agosto 2021).

Tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR.

La procedura di adattamento dei PR in base al PAC dovrà concludersi, dopo ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR:

- entro 3 anni per i Comuni nei quali le zone sono sovradimensionate più del 5%;
- entro 5 anni per i Comuni nei quali le zone sovradimensionate tra lo 0 e il 5%;
- entro 8 anni per tutti gli altri Comuni.

Dalla decisione del GC si evince in tutti i casi la procedura da adottare che, nel caso specifico, potrà essere descritta e quantificata per quel che riguarda i costi, unicamente per la prima parte del lavoro, quella cioè volta al documento di verifica della contenibilità (in tutti i casi basata sul compendio dello stato dell'urbanizzazione), motivo per cui il Municipio intende ora richiedere i crediti necessari al primo passo (la verifica del dimensionamento del PR fino all'avviso cantonale), per tornare poi a chiedere i necessari crediti per il PAC in funzione anche delle risultanze dei lavori precedenti.

Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)

Allestimento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione	CHF	10'000.00
Costi di aggiornamento della banca dati (supporto UTC)	CHF	10'000.00
Verifica del dimensionamento del Piano regolatore	CHF	15'000.00
Procedura pianificatoria (fino all'avviso cantonale)	CHF	5'000.00
TOTALE	CHF	40'000.00

* costi da verificare con il geomatico comunale.

2.4 Ambiti di pianificazione particolareggiata

Con il presente messaggio il Municipio intende chiedere i crediti necessari per poter affrontare due comparti che necessitano di una definizione pianificatoria adeguata:

- Comparto rivalago
- Comparto stazione FFS

Per quest'ultimo comparto si tratta evidentemente di attendere le risultanze degli approfondimenti tecnici da parte del Cantone, che faranno da base per l'adeguamento della pianificazione.

Per la rivalago il Municipio ritiene invece necessario affrontare in maniera specifica le ipotesi di riqualifica del comparto iniziata in anni recenti e che potranno essere portate avanti anche in funzione del tema legato al comparto stazione FFS (nuovo autosilo), per avere le necessarie basi formali a livello pianificatorio.

Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)

Allestimento delle basi pianificatorie	CHF	30'000.00
Procedura pianificatoria (fino all'EP cantonale)	CHF	25'000.00
Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	CHF	5'000.00
TOTALE	CHF	60'000.00
Costi stimabili per l'ulteriore procedura fino all'adozione	CHF	50'000.00

2.5 Ricapitolazione costi

Totale per prestazioni pianificatorie diverse (+/- 10 %)	CHF	300'000.00
Anno 2023	CHF	75'000.00
Anno 2024	CHF	75'000.00
Anno 2025	CHF	150'000.00

3. Incidenza finanziaria

L'opera figura nel Piano delle opere degli investimenti 2023-2026 del Comune. (voce di spesa di pianificazione) con un'indicazione di spesa per il 2024 di CHF 75'000.00.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 1.5 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato all'allestimento di varianti di adeguamento del PR richieste dal Consiglio di Stato e di altri nuovi studi pianificatori; in base al quale va stabilita la durata e l'ammontare dell'ammortamento.

In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo netto	Durata	Periodo di ammortamento	Ammortamento annuo
Investimento	CHF 300'000.00	10	2025-2035	30'000.00

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di circa CHF 30'000.00.

In sintesi; si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo, periodo massimo 2025-2035) CHF 30'000.00

4. Conclusioni

Considerato quanto sopra esposto, chiediamo la vostra adesione alla richiesta di credito invitandovi a voler


risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito di CHF 300'000.00 concernente la conclusione delle procedure pianificatorie in atto, l'adeguamento del piano regolatore comunale (PR) alla legge sullo sviluppo territoriale (LST), la verifica del dimensionamento del PR e gli ambiti di pianificazione particolareggiata.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2024 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi settembre 2024) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 


Dott. Stefano Gilardi Werther Monti

Per preavviso

- Commissione della gestione