



STUDI ASSOCIATI s.a
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Comune di Muralto

Variante «Adattamento del PR alla LST»

**Regolamento edilizio
Piani geo-referenziati**

**Serata di informazione pubblica
27 maggio 2024**

Ricapitolazione delle principali varianti di PR

Revisione generale del PR del 2006

approvata dal CdS (N. 5231 del 14 ottobre 2008)

varianti di adeguamento approvate con decisione CdS N. 1100 del 18 marzo 2015

- Variante «Piano particolareggiato comparto Grand Hotel (PP1)»
approvata dal CdS (N. 1392 del 1 marzo 2011)
- Variante «Inserimento paesaggistico interventi edilizi»
approvata dal CdS (N. 2854 del 1 giugno 2022)

- Variante «Zona edificabile RE / RS»
pronta per adozione CC
- Variante «Beni culturali protetti e perimetro archeologico»
pronta per adozione CC
- Variante «Spazio riservato alle acque (SRA)»
pronta per adozione CC

- Verifica del dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda PD-R6
inviata al Dipartimento del territorio (2 ottobre 2023)

Procedura ordinaria di una variante di PR (sintesi)

Allestimento incarto e approvazione
del Municipio



Esame preliminare (EP) dipartimentale



Informazione pubblica e partecipazione



Adozione del CC e pubblicazione



(Periodo ricorsuale al CdS)



Approvazione del CdS



(Periodo ricorsuale al TCA)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

del 21 giugno 2011, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, in sostituzione della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT).



Messaggio

numero

6309

data

9 dicembre 2009

Dipartimento

TERRITORIO

Concerne

Messaggio

numero

6309

data

9 dicembre 2009

Dipartimento

TERRITORIO

Concerne

Le principali innovazioni di contenuto sono tre:

- il PR composto di due piani (anziché delle originarie cinque rappresentazioni grafiche) e del regolamento edilizio;
- il programma d'urbanizzazione;
- il rapporto di pianificazione (comprensivo del vecchio programma di realizzazione).

Componenti formali PR e loro valenza

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| - <u>regolamento edilizio</u> | ← | - <u>piano paesaggio</u> |
| - <u>piano delle zone</u> | ← | - <u>piano zone</u> |
| - <u>piano urbanizzazione</u> | ← | - <u>piano AP/EP</u> |
| - <i>programma urbanizzazione</i> | ← | - <u>piano traffico</u> |
| - rapporto pianificazione | | - piano indicativo
servizi pubblici |

vincolante

vincolante per autorità

indicativo

Adattamento del Piano regolatore (PR) alla LST

■ Art. 19 Definizione e componenti

Il Piano regolatore stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo; esso è commisurato alla capacità finanziaria del Comune.

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti vincolanti:

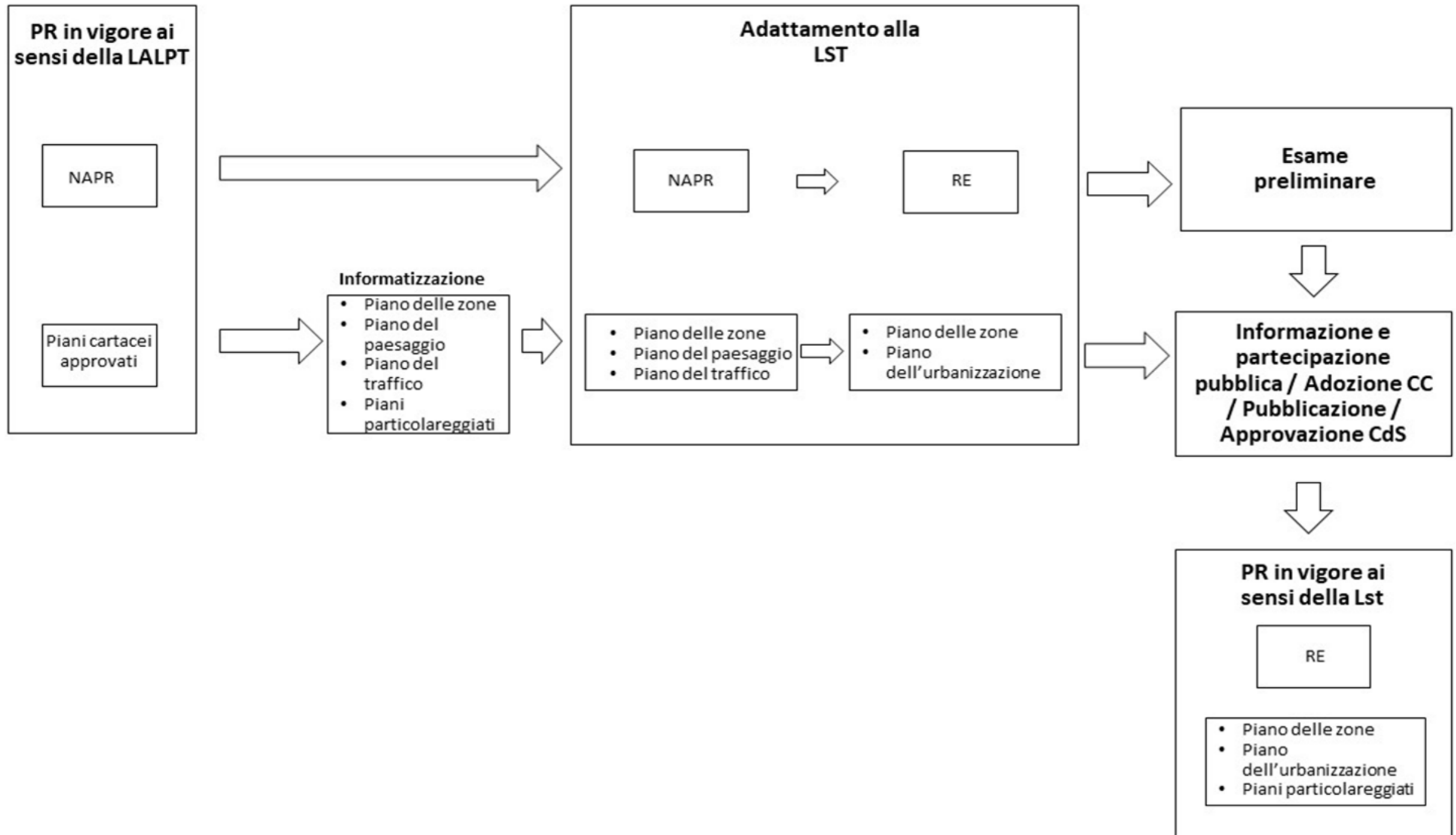
- a) piano delle zone,
- b) piano dell'urbanizzazione, corredato dal programma d'urbanizzazione,
- c) regolamento edilizio.

Esso è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

■ Art. 120 LST: Termini di adeguamento alla legge

«I Comuni devono adattare i loro piani regolatori alla presente legge entro il 1° gennaio 2025».

Adattamento PR alla LST



Adattamento PR alla LST

Principali differenze

LALPT LST

NAPR

Piano delle zone
Piano del paesaggio
Piano delle AP-EP

Piano del traffico
(con Piano dei servizi tecnologici)

Programma di realizzazione

Piani cartacei
Piani digitalizzati (modello dati 2009)

Regolamento edilizio (RE)

Piano delle zone (PZ)
(con nuove tipologie delle zone)

Piano dell'urbanizzazione (PU)

Programma di urbanizzazione (PRU)

Piani digitalizzati (modello dati 2016)
Informatizzazione PR (banca dati SST)

Documenti

Geodati



Adattamento PR alla LST

- **Art. 7 LST: Geodati**

«Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati.»

La legge federale sulla geoinformazione del 5 ottobre 2007 (LGI; RS 510.62), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, vuole mettere a disposizione delle autorità e del pubblico i geodati aggiornati concernenti il territorio della Confederazione in modo duraturo, rapido, semplice e a costi accessibili. A questo scopo la LGI ha istituito l'obbligo per i Cantoni di dotarsi di un catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP); esso vuole riunire dati molto diversi tra loro (piani, atti giuridici, diverse informazioni sui fondi) e provenienti da vari settori e autorità, per metterli a disposizione di tutti gli interessati in modo completo, chiaro e comprensibile.

I piani di utilizzazione cantonali e i piani regolatori comunali sono dei geodati di base di diritto federale (cfr. Ordinanza federale sui geodati, OGI, RS 510.620) e costituiscono una parte importante e indispensabile del CRDPP. L'informatizzazione di questi piani è quindi fondamentale.

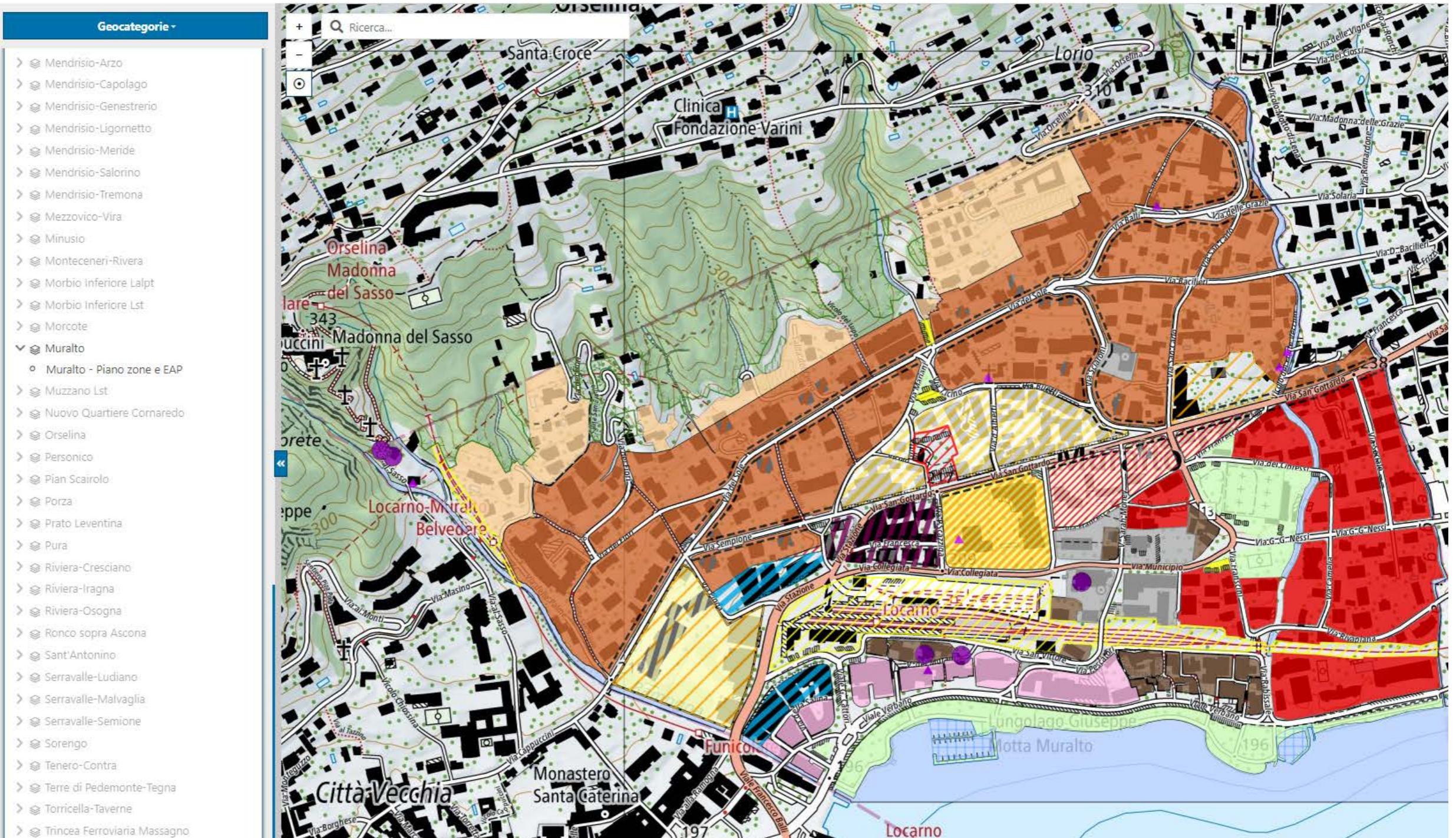
Adattamento PR alla LST

- **Art. 119 LST: Obbligo di elaborazione dei piani sotto forma di geodati**

«I Comuni si devono dotare di piani regolatori in forma di geodati digitali entro il 1° gennaio 2025».

L'introduzione dei PR informatizzati costituisce un adeguamento al diritto superiore (supra, I.2) che avrà anche importanti e immediate conseguenze per cittadini, pianificatori, progettisti, autorità e istanze di ricorso. La certezza del diritto sarà migliore, in particolare eliminando la possibilità di incongruenze nelle rappresentazioni grafiche dei piani. La consultazione dei piani regolatori aperta a tutti mediante una piattaforma elettronica e la possibilità di estrapolare informazioni (utili a fini pianificatori o statistici) dai piani regolatori – sia a livello comunale che regionale e cantonale – permetterà un servizio migliore tanto nell'ambito della pianificazione territoriale che in quello edilizio (si pensi all'allestimento di domande di costruzione a partire da basi georeferenziate); potrà dunque incidere anche sulla semplificazione e rapidità delle procedure.

<https://map.geo.ti.ch/s/pr> (www.ti.ch/pr)



Adattamento PR alla LST

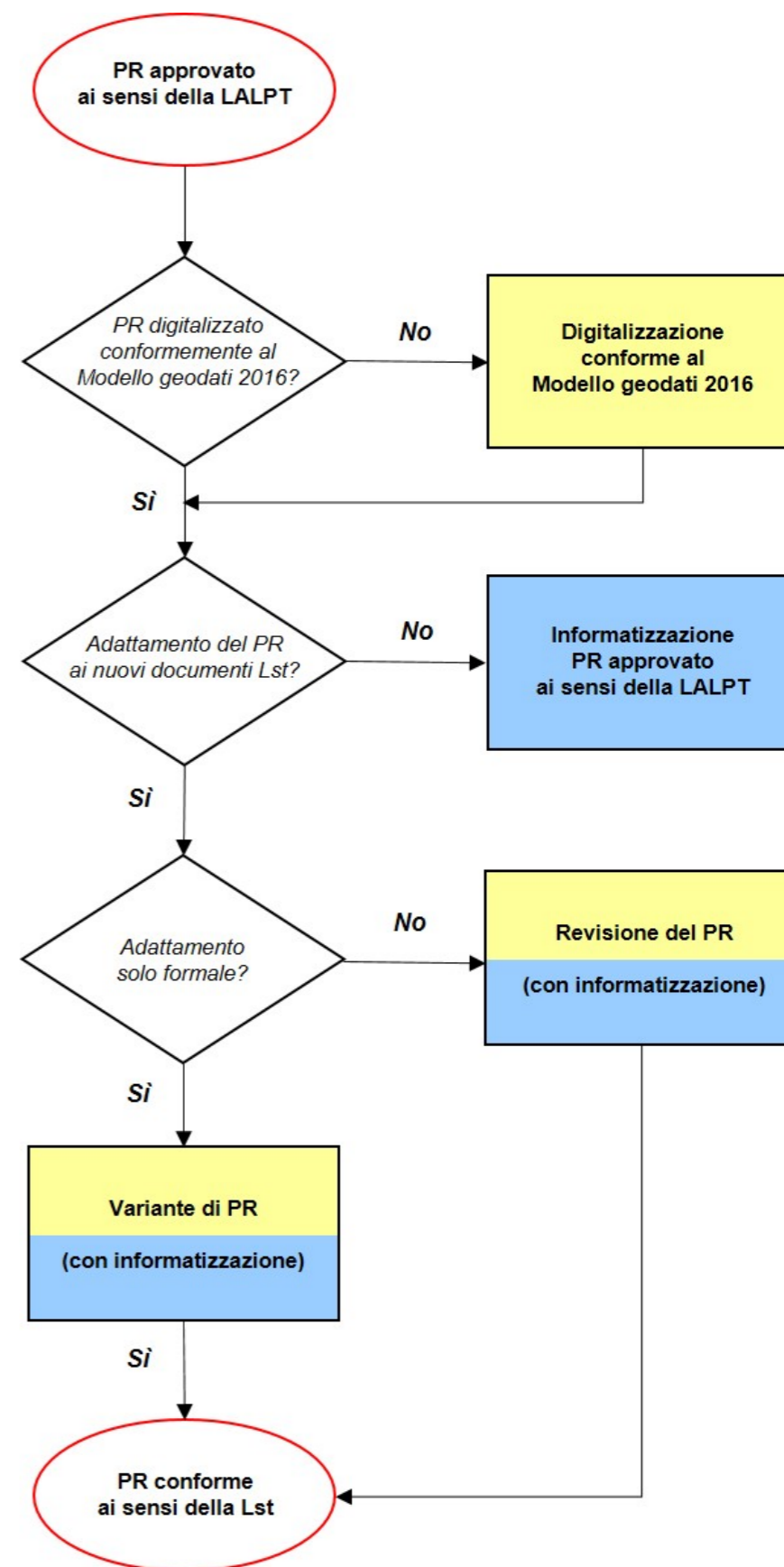
Adattamento formale e non revisione !

Piani (Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione)

- Piani in formato di geo-dato secondo direttive
 - Piani LALPT trasposti in formato digitale
 - Analisi vuoti pianificatori eseguita
 - Piano LST elaborati

Regolamento edilizio da NAPR

- EP dipartimentale (24 aprile 2023)
 - Osservazioni EP analizzate, commentate e parz. integrate

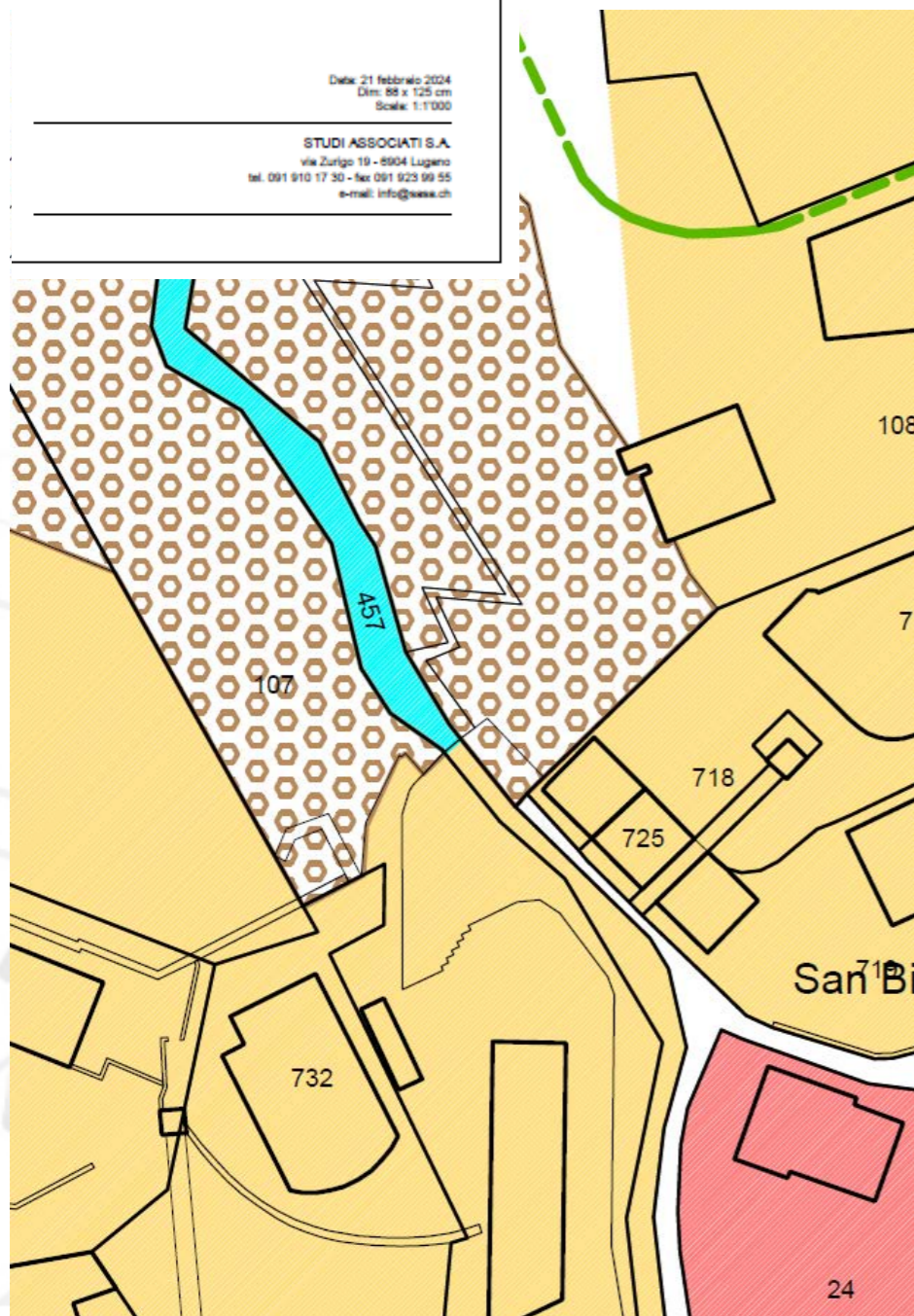


Adattamento del PR alla LST

Piano delle zone
(LALPT digitalizzato)

Data: 21 febbraio 2024
Dim: 85 x 125 cm
Scale: 1:1'000

STUDI ASSOCIATI S.A.
via Zurigo 19 - 8904 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch



Adattamento del PR alla LST

Piano del paesaggio
(LALPT digitalizzato)

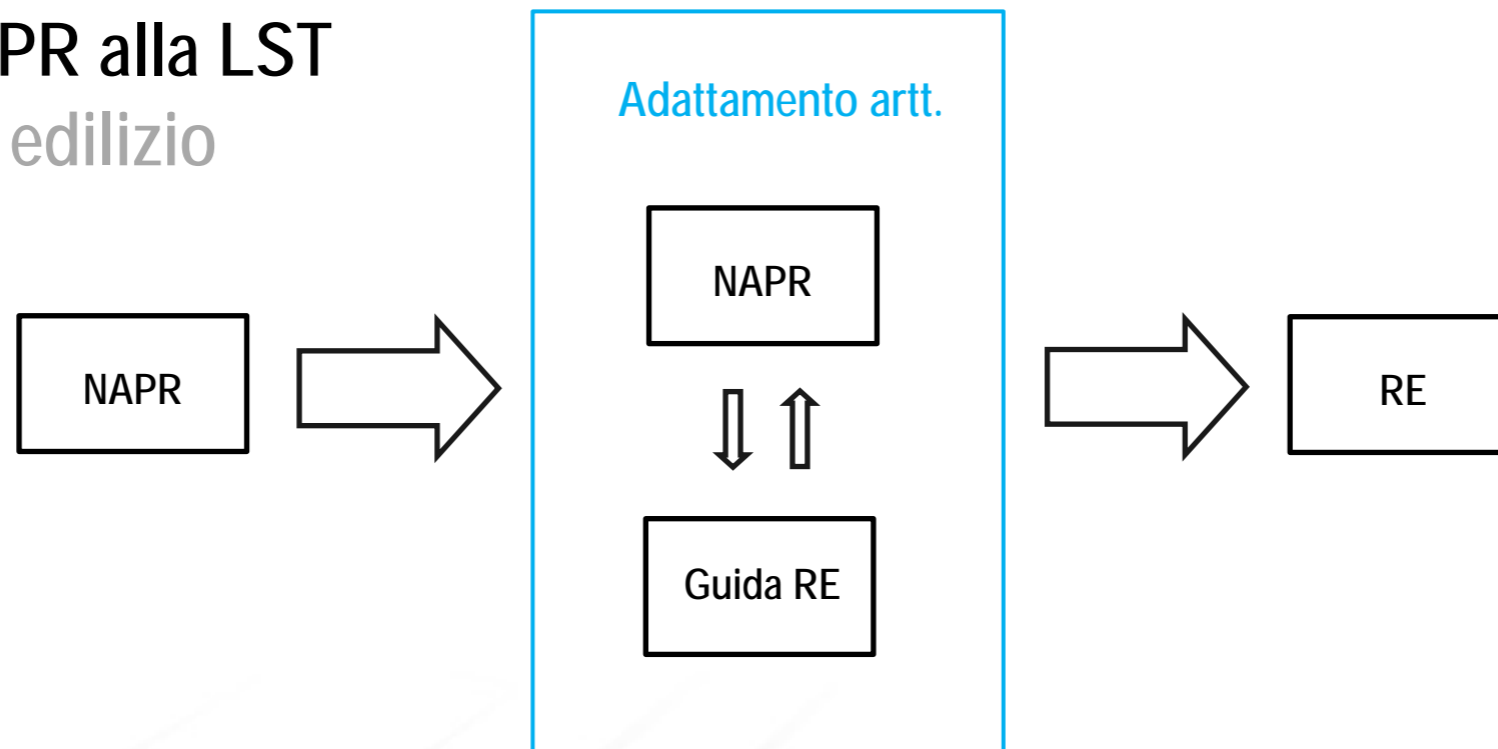
Data: 21 febbraio 2024
Dim: 85 x 125 cm
Scale: 1:1'000

STUDI ASSOCIATI S.A.
via Zurigo 19 - 8904 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch



Adattamento PR alla LST

Regolamento edilizio



ARTT. NON RIPRESI DA NAPR

Gli artt. non sono stati ripresi, poiché ritenuti non necessari o desueti.

ARTT. RIPRESI DA GUIDA RE

Gli artt. hanno un corrispettivo NAPR, ma è stata preferita la formulazione della Guida RE

ARTT. AGGIUNTI EX NOVO DA GUIDA RE

Gli artt. sono nuovi, non hanno un corrispettivo nelle NAPR

ARTT. MANTENUTI DA NAPR

Gli artt. sono mantenuti nella loro forma NAPR

ARTT. RIFORMULATI RISPETTO A NAPR E/O GUIDA RE

Gli artt. sono riformulati nella struttura o nei contenuti rispetto alle NAPR e alla Guida RE

Adattamento PR alla LST

Regolamento edilizio

INDICE

CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE		1
Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2	Base legale	1
Art. 3	Obiettivi	1
Art. 4	Componenti	2
Art. 5	Regolamento edilizio	2
CAPITOLO II NORME EDIFICATORIE GENERALI		3
Art. 6	Definizioni	3
Art. 7	Linee di arretramento e costruzione	7
Art. 8	Frazionamento dei fondi	7
Art. 9	Fondi a cavallo di due zone	7
Art. 10	Distanze minime	7
Art. 11	Altezze	9
Art. 12	Costruzioni accessorie	10
Art. 13	Corpi tecnici	10
Art. 14	Coperture	11
Art. 15	Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore	11
Art. 16	Area verde	11
Art. 17	Roulottes, mobil-homes, ecc	11
Art. 18	Depositi	12
Art. 19	Antenne per la comunicazione mobile	12
Art. 20	Costruzioni sotterranee	12
Art. 21	Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	12
Art. 22	Obbligo di manutenzione	13
Art. 23	Impatto estetico	13
Art. 24	Obbligo di porticato	14
Art. 25	Modifiche di costruzioni esistenti	14
Art. 26	Edifici in pendio articolati sulla verticale	14
CAPITOLO III NORME PARTICOLARI		15

Adattamento PR alla LST

Regolamento edilizio

Articolo NAPR	Articolo RE
Art. 45 Zona RE – Zona residenziale estensiva	Art. 28 Zona estensiva per l'abitazione (AE 0.6)
Art. 44 Zona RS – Zona residenziale semintensiva	Art. 29 Zona semintensiva per l'abitazione (ASI 1.0)
Art. 38 Zona R5 (PR.1984)	Art. 30 Zona intensiva per l'abitazione (AI 1.0)
Art. 37 Zona RC4 (PR.1984)	Art. 31 Zona intensiva per l'abitazione e il commercio (ACI 1.2)
Art. 40 Zona RI – Zona residenziale intensiva	Art. 32 Zona intensiva per l'abitazione (AI 1.5)
Art. 42 Zona RCS – Zona residenziale e commerciale semintensiva	Art. 33 Zona intensiva per l'abitazione e il commercio (ACI 1.6)
Art. 36 Zona RC6 (PR.1984)	Art. 34 Zona intensiva per l'abitazione e il commercio (ACI 1.8)
Art. 39 Zona RT – Zona residenziale turistica	Art. 35 Zona intensiva per l'abitazione e il turismo (AT)

Adattamento PR alla LST

Regolamento edilizio

ARTT. AGGIUNTI EX NOVO DA GUIDA RE			
Prop. RE	5	Regolamento edilizio	La norma fornisce la definizione di regolamento edilizio.
Guida RE	5	Regolamento edilizio	
Prop. RE	7	Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	Si ritiene opportuno introdurre le definizioni proposte dalla Guida RE.
Guida RE	7	Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	
Prop. RE	21	Costruzioni sotterranee	Si ritiene opportuno definire le costruzioni sotterranee.
Guida RE	11	Costruzioni sotterranee	
Prop. RE	26	Edifici in pendio articolati sulla verticale	È stata scelta la variante 2 che ne permette la costruzione, a condizione che sia garantita un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
Guida RE	16	Edifici in pendio articolati sulla verticale	
Prop. RE	27	Elementi del piano delle zone	La norma fornisce la definizione del piano delle zone.
Guida RE	17	Elementi del piano delle zone	
Prop. RE	46	Zona di protezione delle acque di superficie	Si ritiene opportuno definire lo spazio riservato alle acque di superficie, la procedura è in corso.
Guida RE	46	Zona di protezione delle acque di superficie	
Prop. RE	53	Elementi del piano dell'urbanizzazione	La norma fornisce la definizione del piano dell'urbanizzazione.
Guida RE	62	Elementi	
Prop. RE	55	Percorsi pedonali	Si ritiene opportuno definire i percorsi pedonali.
Guida RE	64	Percorsi pedonali e ciclabili	
Prop. RE	56	Posteggi pubblici	Si ritiene opportuno definire i posteggi pubblici.
Guida RE	65	Posteggi pubblici	
Prop. RE	57	Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	Si ritiene opportuno definire gli interventi nelle aree destinate al traffico.
Guida RE	66	Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	
Prop. RE	63	Entrata in vigore	L'articolo stabilisce l'entrata in vigore del Piano regolatore.
Guida RE	73	Entrata in vigore	

Adattamento PR alla LST

Regolamento edilizio

ARTT. NON RIPRESI DA NAPR			
NAPR	6	Ripartizione del territorio in zone	Ridondante: tutte le zone previste dal PR sono trattate in articoli specifici.
NAPR	8	Aspetto estetico ed inserimento	Ridondante: il contenuto è già definito dalla legislazione superiore
NAPR	9	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	Ridondante: la base legale è esplicitata negli articoli 2 e 3 della proposta di RE.
NAPR	10	Requisiti di zona	Ridondante: tutte le zone previste dal PR sono trattate in articoli specifici.
NAPR	14	Occupazione del suolo pubblico	Trattasi di norme di polizia e non di norme edilizie.
NAPR	21	Modifiche di costruzioni esistenti	Ridondante: le definizioni esauriscono la tematica.
NAPR	26	Costruzione di importanza storico-architettonica	Formulazioni già divenute obsolete con la modifica d'ufficio ordinata dal CdS con la Ris. n. 5231 del 14 ottobre 2008.
NAPR	33	Aree con impianti di giardini e/o parchi del periodo 1850-1930	Ne è proposto lo stralcio con la variante "Beni culturali di interesse locale".
NAPR	37	Finalità	Ridondante: tutte le zone previste dal PR sono trattate in articoli specifici.
NAPR	41	Zona RCI - Zona residenziale e commerciale intensiva	Articolo non approvato dal CdS (PR 2008).
NAPR	46	Zona NE – Zona residua non edificabile	Ne è proposto lo stralcio con la variante "Zona edificabile RE, Zona edificabile RS, Art. 46 NAPR".
NAPR	50	Zona BO	Ridondante: il contenuto è già definito dall'art. 28 e dalla legislazione superiore
NAPR	51	Strade private	Nel PR devono figurare unicamente le strade pubbliche. Le strade private appartengono alla zona che esse servono.
NAPR	53	Zona AP-EP	Ridondante: ripete il contenuto dell'art. 49.
NAPR	54	Definizione	Superato congiuntamente al piano dei servizi tecnologici e integrato nel Piano dell'urbanizzazione.

5 PROCEDURA

La variante, limitatamente al Regolamento edilizio, è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 LST in data 24 settembre 2020. Lo stesso si è espresso con il documento datato 24 aprile 2023.

Le considerazioni riassuntive del Municipio alle osservazioni dipartimentali verranno integrate in un capitolo specifico nella versione del Rapporto di pianificazione che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la sua adozione.

In ossequio alle disposizioni degli artt. 4 e 5 in merito all'informazione e alla partecipazione della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), l'incarto del Piano di indirizzo viene posto in consultazione pubblica per un periodo di trenta giorni. Durante questo periodo ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti od organismi interessati possono presentare per iscritto le loro osservazioni o proposte.

Il successivo iter di approvazione della variante è predisposto secondo la procedura ordinaria dei piani regolatori ai sensi degli artt. 25-31 LST.

6 ALLEGATI

Il presente Rapporto di pianificazione è accompagnato dai seguenti documenti

Documenti

- Allegato 1: Proposta di Regolamento edilizio
- Allegato 2: Regolamento edilizio con riferimenti NAPR

Allegati grafici

Piani LALPT (cartacei) in scala 1:1000

- Piano delle zone e degli edifici e attrezzature pubbliche (16 gennaio 2006)
- Piano del paesaggio (febbraio 2005)
- Piano del traffico (7 gennaio 2004)

Piani LALPT (digitalizzati) in scala 1:1000

- 01.A - Piano delle zone e degli edifici e attrezzature pubbliche (21 febbraio 2024)
- 02.A - Piano del paesaggio (21 febbraio 2024)
- 03.A - Piano del traffico (21 febbraio 2024)

Piani LST (informatizzati) in scala 1:1000

- 01.B - Piano delle zone (21 febbraio 2024)
- 02.B - Piano dell'urbanizzazione (21 febbraio 2024)



AVVISO DI DEPOSITO ATTI PER INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il Municipio di Muralto avvisa che:

1. L'informazione pubblica relativa al piano di indirizzo "Adattamento del PR alla legge sullo sviluppo territoriale (LST)" durante il periodo di 30 giorni dal 28 maggio al 26 giugno 2024 compresi.
2. E' prevista una serata pubblica informativa preliminare il giorno 27 maggio 2024 alle ore 20.00 presso la sala dei congressi di Muralto.
3. Gli interessati possono consultare la documentazione presso la Cancelleria comunale di Muralto.
4. **Durante il periodo di deposito degli atti, ogni cittadino attivo e ogni persona fisica o giuridica e tutti gli organismi che dimostrino un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte per iscritto al Municipio.**

→ osservazioni scritte entro il 26 giugno 2024

Procedura ordinaria di una variante di PR (sintesi)

Allestimento incarto e approvazione
del Municipio



Esame preliminare (EP) dipartimentale



Informazione pubblica e partecipazione



Adozione del CC e pubblicazione



(Periodo ricorsuale al CdS)



Approvazione del CdS



(Periodo ricorsuale al TCA)