

PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI MEZZOVICO-VIRA



**ADEGUAMENTI del PR alla LST e  
alla scheda R6 del PD**

**PROGRAMMA DI LAVORO E PREVENTIVO**

**marzo 2023**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

I	INTRODUZIONE .....	I
I.1	Il nuovo quadro legale .....	I
I.2	La situazione del PR di Mezzovico-Vira.....	I
I.3	Sintesi dei lavori di PR svolti e da svolgere.....	2
2	COMPONENTI DI REVISIONE DEL PR .....	3
2.1	Adeguamenti del PR alla LPT in riferimento alla scheda PD-R6 .....	3
2.1.1	Inquadramento .....	3
2.1.2	Elaborazione del Compendio d'urbanizzazione e della verifica di dimensionamento del PR vigente .....	6
2.1.3	Elaborazione del PAC .....	6
2.2	Adeguamenti del PR vigente alla LST .....	9
2.3	Altre varianti di PR.....	10
3	PROCEDURA E TEMPISTICA.....	12
4	ATTI DI MODIFICA DEL PR.....	14
5	PREVENTIVO DEI COSTI.....	15



# I INTRODUZIONE

## ***1.1 Il nuovo quadro legale***

Il 1.1.2012 è entrata in vigore la nuova legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) che sostituisce la vecchia LALPT, pure essa in applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT del 1979, revisionata nel 2013).

Il vs. PR va conformato alle prescrizioni della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST) in considerazione delle linee guida cantonali che i Comuni avevano ricevuto dal DT con scritto del 3 febbraio 2015, ossia quella relativa al Regolamento edilizio e quella relativa al nuovo Piano di urbanizzazione. Suddetta legge, entrata in vigore il 1.1.2012, prescriveva i citati adattamenti entro il 1.1.2017. Come preannunciato ai Comuni dal DT il 21.11.2016 detta scadenza è stata nel frattempo prorogata. Nell'ambito della revisione della LST, il Gran Consiglio il 21 giugno 2021 ha deciso nuove scadenze per i necessari adattamenti dei PR comunali, ora stabilite nella scheda R6 del PD approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022.

Dal 1.1.22 sono inoltre in vigore gli adattamenti della LST decisi dal Gran Consiglio contestualmente alla citata approvazione della scheda R6.

## ***1.2 La situazione del PR di Mezzovico-Vira***

L'attuale stato giuridico del PR è frutto del presente processo (elementi costitutivi principali):

13.06.1978 (ris.n. 5073)	primo PR
12.05.1999 (ris.n. 2.83)	Inventario EFZE
09.06.1999 (ris.n. 2539)	I. Revisione generale del PR
27.04.2004 (ris.n. 1675)	Varianti di adeguamento al PR 1999

Dopo questa data si sono succedute diverse Varianti su singoli oggetti o altre modifiche di portata limitata, di cui la più importante risale al 22.08.2012 (Variante Park+Ride Stazione FFS). Il Comune dispone già dal 3.2.2010 di un PR in formato geodati certificati.

La nuova LST, come l'antecedente legge cantonale, chiede che sia effettuata una verifica periodica del PR comunale, di regola ogni 10 anni (v. art. 33 LST).



### ***1.3 Sintesi dei lavori di PR svolti e da svolgere***

Nel contesto suesposto il Municipio aveva già deciso nel 2015 di prendere lo spunto dato dalle necessità di verifica e di adattamento degli strumenti pianificatori alla nuova LST per una rivalutazione di carattere generale dell'assetto territoriale, in modo da poter individuare al meglio i problemi e i potenziali di sviluppo e, di conseguenza, per poter decidere con cognizione di causa i futuri indirizzi di sviluppo da conferire al Comune.

Quale risultato intermedio di questo processo di revisione del PR è stato allestito il Concetto per il futuro sviluppo pianificatorio del Comune, condensato nel documento "Verso un rinnovato PR: concetto di revisione del PR" dell'agosto 2018. Questo documento, come si vedrà nel seguito, anticipa in parte quanto richiesto dal Cantone attraverso il PAC – programma d'azione comunale.

A ruota, nel 2019, il Municipio aveva pure deciso di dare seguito alla verifica di dimensionamento del PR, anticipando quanto la scheda PD-R6 richiede formalmente solo dal settembre 2021. Il 14.10.2019 il Municipio aveva inoltrato richiesta formale di presa di posizione su questa verifica, che tutt'oggi risulta ancora inevasa.

I nuovi indirizzi prefigurati nel citato Concetto di revisione del 2018, da riprendere nel PAC, andranno aggiornati in considerazione delle scelte politiche dell'autorità comunale.

L'identificazione di problemi, opportunità rispettivamente di punti deboli e forti nei diversi settori d'analisi considerati permetterà alle stesse autorità comunali, sulla scorta di una visione d'insieme attuale, di verificare gli obiettivi comunali e di definire di conseguenza le priorità d'intervento negli ambiti aventi un'incidenza sul PR.

In sintesi i lavori di revisione del PR da svolgere sono i seguenti:

- adeguamenti in relazione alla recente approvazione della scheda R6 del Piano direttore cantonale,
- adattamento del vigente PR ai nuovi requisiti formali posti dalla LST,
- integrazione di ulteriori modifiche che il Municipio intende promuovere alla luce delle esperienze fatte finora nell'attuazione del PR.

Tutto questo permetterà di disporre di un PR al passo con i tempi.



## 2 COMPONENTI DI REVISIONE DEL PR

### 2.1 Adeguamenti del PR alla LPT in riferimento alla scheda PD-R6

#### 2.1.1 Inquadramento

In relazione alla recente revisione della LPT federale (legge federale sulla pianificazione territoriale), alla nuova LST (legge cantonale sullo sviluppo territoriale) e ai conseguenti adattamenti del PD cantonale, il Comune di Mezzovico-Vira, come pure tutti i Comuni ticinesi, dovrà prossimamente dar seguito a quanto contenuto in detta scheda denominata “Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili”, scheda adottata dal Consiglio di Stato il 27.6.18, poi approvata con modifiche dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e infine approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022. Il Dipartimento del territorio, segnalando la crescita in giudicato delle modificate schede di PD R1, R6 e R10, aveva scritto il 24.9.2021 a tutti i Comuni ticinesi ricapitolando i compiti da assolvere; lo scorso 21 dicembre 2022 il Consiglio di Stato ha ribadito all’attenzione dei comuni ticinesi le necessità di adattamento dei PR comunali ai requisiti delle citate schede, sottolineando altresì che “*non condivide le modifiche imposte dal Consiglio federale e si batterà per una revisione della situazione e per un’applicazione rispettosa delle particolarità della situazione ticinese e dei legittimi interessi dei suoi cittadine.*”

Per i compiti che toccano i Comuni, i riferimenti temporali sono in sintesi i seguenti:

- la **verifica del dimensionamento del PR** va fatta entro 2 anni;
- il **PROGRAMMA D’AZIONE COMUNALE PER UNO SVILUPPO INSEDIATIVO CENTRIPETO DI QUALITÀ (PAC)** è da allestire entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- la conseguente procedura di **adattamento del PR** dovrà concludersi

- entro 3 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate più del 5%;
- entro 5 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per i Comuni nei quali le zone centrali, abitative e miste per i prossimi 15 anni sono sovradimensionate tra lo 0 e il 5%;
- entro 8 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR per tutti gli altri Comuni.

Nell’ambito della verifica del dimensionamento del PR in particolare

- vanno aggiornati i dati del Compendio (secondo il catalogo geodati emanato dalla SST nel febbraio 2021), in base a ciò
- vanno valutate in dettaglio le riserve edificabili disponibili seguendo i parametri indicati dalla scheda R6 e



- se verranno considerate eccessive dal Cantone, nell'ambito del PAC andranno proposte le necessarie misure correttive (ad es. occorrerà discutere sul quanto e sul dove ridimensionare i parametri edificatori risp. in caso estremo dove defalcare aree edificabili).

Nel contesto sopra descritto il Comune dovrà quindi prioritariamente allestire il cosiddetto PAC ai sensi del Cap. 3.3 della scheda R6 (v. estratto seguente), in sintesi:

### 3.3 Elaborare e attuare un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità

- I Comuni elaborano e attuano un programma d'azione per lo sviluppo centripeto di qualità secondo la Linea Guida del Dipartimento del territorio.
- Il programma d'azione deve in particolare permettere di:
  - mobilitare e riordinare le riserve;
  - sviluppare i luoghi strategici;
  - preservare i luoghi sensibili;
  - realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
  - avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.
- I Comuni aggiornano e adattano i loro Piani regolatori in funzione delle esigenze poste dal programma d'azione.

A livello di spazi funzionali ai sensi della scheda R1 Mezzovico-Vira, essendo Comune del periurbano del Luganese, non sono ipotizzabili delle deroghe ai sensi del Cap. 4.I.f della scheda R6 (v. estratto qui sotto).

- Deroghe all'obbligo di misure di salvaguardia della pianificazione e ai termini per l'elaborazione del programma d'azione e dell'adattamento dei piani regolatori sono possibili per i Comuni del retroterra e della montagna che presentano, negli ultimi 10 anni, uno stato di equilibrio o declino demografico.



#### Legenda

- Montagna
- Retro
- Periurbano
- Suburbano
- Centro

Nel caso di Mezzovico-Vira la verifica del dimensionamento del PR è stata fatta nel 2019, ma va aggiornata in funzione dei modificati parametri di riferimento e delle previsioni di sviluppo demografico e dei posti lavoro che saranno ritenuti adeguati.

Il PAC (Programma d'azione comunale) costituisce studio di base in cui si dovrà innestare lo sviluppo del Piano d'indirizzo, in cui precisare obiettivi e indirizzi territoriali focalizzati sul reindirizzamento di dettaglio degli strumenti pianificatori previsti dal PR.

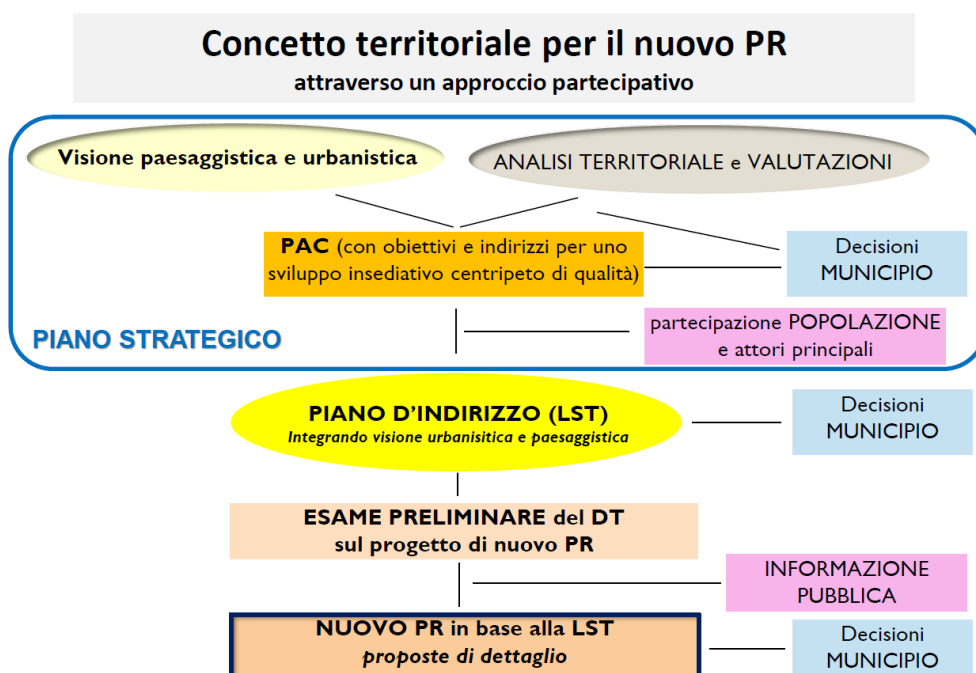
Occorre precisare che lo studio già svolto negli scorsi anni "Verso un rinnovato PR: concetto di revisione del PR" costituisce in un certo senso un PAC ante litteram, per cui questa



componente di lavoro può essere considerata in buona parte svolta, semplicemente da riprendere a completare ai sensi della citata scheda PR-R6 al momento in cui la SST riconoscerà la plausibilità di dimensionamento del PR vigente.

Quindi il passo dal PAC al Piano d'indirizzo risulterà relativamente breve, piano che va allestito nell'ambito di una Revisione del PR comunale e sul quale sarà chiamato ad esprimersi formalmente anche il Cantone attraverso l'Esame preliminare dipartimentale.

Qui di seguito uno schema illustrativo generale che inquadra i passaggi necessari nel processo qui descritto che porterà in coda ai lavori a disporre di un rinnovato PR comunale.



L'allestimento del PAC si inserisce qui quale tassello di approfondimento e conformazione al PD di questa prima fase dei lavori sul PR che porterà, in una successiva fase di lavoro, alla codifica e precisazione degli indirizzi di sviluppo territoriale da perseguire e dei relativi strumenti di PR (=Piano d'indirizzo). Gli stessi andranno poi verificati con il Dipartimento del territorio e con la popolazione prima di passare alla fase di formale adattamento degli strumenti nel nuovo PR, da conformare nel contempo ai requisiti formali posti dalla nuova LST.

La predisposizione dei dati del **Compendio d'urbanizzazione** costituisce la base per la verifica di dimensionamento del PR vigente, da produrre anticipatamente al PAC, in quanto determina i limiti quantitativi da considerare per il futuro sviluppo delle zone edificabili.



### 2.1.2 Elaborazione del Compendio d'urbanizzazione e della verifica di dimensionamento del PR vigente

Per l'allestimento del **Compendio d'urbanizzazione** la base di lavoro è costituita dalla cartografia digitale su base geodati (SIT/GIS) più recente e dal rispettivo Piano delle zone. Avendo già allestito questo documento allo stato giugno 2019, si tratta di procedere al suo aggiornamento e nel contempo all'allestimento di un nuovo geodatabase conforme ai requisiti posti di recente dal Cantone (v. catalogo dati del febbraio 2021).

Su questi dati aggiornati si innesta la fase di **verifica del dimensionamento del PR** ai sensi della scheda R6 del PD cantonale, in considerazione degli aggiornamenti decisi dal Gran Consiglio e dal Consiglio federale, che prevede :

- la ripresa dei dati del Compendio e strutturazione per il calcolo di contenibilità del PR vigente ai sensi dell'Allegato 2 della scheda R6;
- un'analisi demografica e le previsioni all'orizzonte 2035 in considerazione anche della scheda R1 – Modello territoriale cantonale (per i riferimenti di sviluppo e per la definizione dei parametri crescita);
- il calcolo del dimensionamento del PR vigente secondo i parametri della scheda R6;
- la verifica delle risultanze con MUNICIPIO e conseguente decisione formale di inoltrare atti alla SST per verifica di plausibilità;
- l'inoltrare alla SST del geodatabase del Compendio.

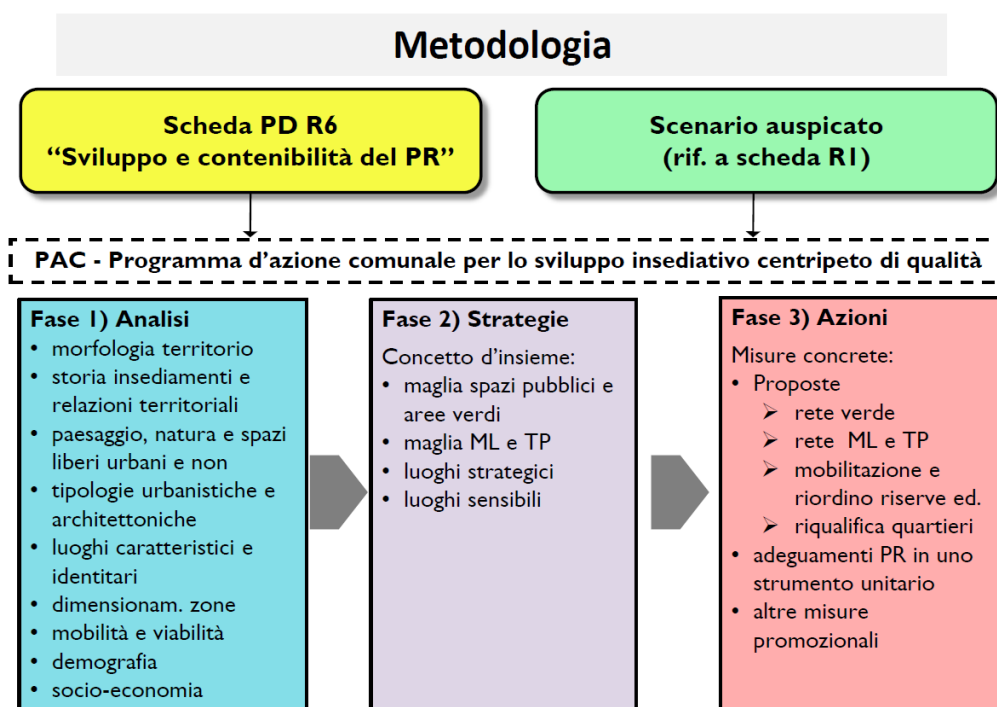
Entro la scadenza di 3 mesi la SST dovrebbe emanare il proprio preavviso di plausibilità, precisando i limiti quantitativi da considerare per il seguito dei lavori pianificatori.

L'aggiornamento di questo documento del dicembre 2019 potrà seguire non appena il Cantone preciserà all'attenzione del Municipio i richiesti tassi di crescita della popolazione e di posti lavoro ritenuti pertinenti per il Comune.

### 2.1.3 Elaborazione del PAC

In forma schematica la metodologia di lavoro per il PAC è la seguente:





### A) Fase d'analisi e valutazioni

Il PAC si basa su:

- conoscenze da parte dei politici, dell'ufficio tecnico comunale e degli specialisti incaricati;
- documenti esistenti, come il Piano direttore (in particolare le schede RI, R6, RI0), studi vari di valenza territoriale a livello locale e regionale;
- sopralluoghi.

Obiettivo è quello di identificare le opportunità, i rischi o le criticità rispetto all'obiettivo di promuovere uno sviluppo insediativo centripeto di qualità nel Comune di Mezzovico-Vira.

Si parte da una lettura urbanistica e paesaggistica del vostro territorio, per poi ad esaminare in scala più di dettaglio i seguenti aspetti presenti all'interno del territorio insediato:

- a) gli spazi pubblici interessanti per la vita collettiva e le aree verdi importanti per il benessere fisico e psicologico e per la biodiversità: mappatura di quelli esistenti e valutazione della qualità, decoro, attrattività e ubicazione, dello stato, funzionamento e dimensionamento rispetto al fabbisogno;
- b) la rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici: mappatura della rete, valutazione sul suo stato, sicurezza e funzionalità (continuità dei tracciati) e se con essa è garantita l'interconnessione della rete degli spazi pubblici e delle aree verdi, nonché con i diversi quartieri e punti d'interesse presenti sul territorio;



- c) le ubicazioni idonee per realizzare in futuro dei luoghi strategici: identificare fra le zone edificabili con riserve edificatorie i luoghi dove creare quartieri che accolgano in futuro una maggiore densità di abitanti e ev. addetti rispetto a oggi;
- d) i luoghi sensibili da salvaguardare: individuare i luoghi dove evitare un ulteriore sviluppo insediativo che potrebbe comprometterne le sostanze, alterarne le caratteristiche e i valori, nonché sollevare problemi d'inserimento paesaggistico.

### **B) Fase d'elaborazione degli obiettivi e delle strategie per strutturare il territorio**

Il PAC individua gli ambiti e gli elementi chiave su cui intervenire (maglia degli spazi pubblici, della mobilità lenta e delle aree verdi, luoghi strategici, luoghi sensibili), per raggiungere obiettivi e mettere in pratica misure e azioni per uno sviluppo insediativo centripeto di qualità.

In questa fase si tratta di elaborare una strategia di valorizzazione in tema di paesaggio, insediamenti e territorio attraverso la definizione dei punti di forza e di debolezza, degli ambiti strategici da valorizzare e di quelli sensibili da tutelare.

Il PAC si concentrerà sul perseguimento dei seguenti obiettivi:

- elaborazione di una visione a lungo termine per lo sviluppo insediativo, paesaggistico e territoriale del Comune nella quale gli spazi pubblici possano divenire l'ossatura degli interventi costruttivi;
- individuazione dei luoghi strategici in cui mobilitare le riserve edificatorie: individuazione delle centralità in cui incentivare lo sviluppo insediativo, con inserimento/rafforzamento di servizi attraverso anche un allacciamento ottimale al trasporto pubblico;
- individuazione dei luoghi sensibili, da tutelare e valorizzare: si tratta di luoghi con una rilevante importanza culturale o paesaggistica o naturalistica in cui un ulteriore sviluppo potrebbe comprometterne la sostanza, alterarne le caratteristiche e i valori, nonché sollevare problemi di inserimento paesaggistico;
- sviluppo di soluzioni concrete e praticabili per il riordino territoriale e per la valorizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- sviluppo di proposte per il rafforzamento della rete di mobilità lenta e per il miglioramento dei collegamenti tra gli insediamenti, le aree di svago, le rive fluviali ed i versanti montani ed i Comuni limitrofi;
- sviluppo di proposte per la gestione e valorizzazione del territorio nel contesto della politica agricola, fondamentale nell'ambito della cura del paesaggio;
- sviluppo di proposte per il rafforzamento dei servizi ecosistemici;
- valorizzazione dei corsi d'acqua e miglioramento della loro accessibilità e della fruibilità;
- incremento dei luoghi d'aggregazione;
- riduzione dei conflitti in rapporto alle infrastrutture d'ordine superiore (in part. autostrada, strada cantonale, linea ferroviaria, elettrodotti ecc.);
- minimizzazione dei potenziali conflitti fra attività produttive e residenza;



- promozione di una qualità diffusa degli spazi aperti e delle aree verdi, attraverso la cura del verde pubblico ma anche dei giardini privati, per l'incremento della qualità di vita e della fruibilità del territorio.

### **C) Fase d'elaborazione degli strumenti e delle azioni**

Il PAC indica e programma i provvedimenti, gli strumenti e le azioni necessarie per concretizzare le strategie proposte. Si chiede di elaborare un piano delle misure per la definizione degli ambiti d'intervento di riqualifica e valorizzazione del paesaggio, degli insediamenti, degli spazi pubblici e delle aree verdi e di una rete di ML e TP ben integrata.

Le attività sopra riportate saranno presentate in un rapporto/relazione illustrativa, comprendente le misure individuate e accompagnato da elaborati grafici redatti alla scala adeguata a questo tipo di studio.

Come detto al Cap. 1.3, il documento "Verso un rinnovato PR: concetto di revisione del PR" dell'agosto 2018 costituisce la base del PAC di Mezzovico-Vira e verrà adattato e completato per quanto necessario, oltre ad integrarvi le più recenti valutazioni e decisioni d'indirizzo del Municipio

## **2.2 Adeguamenti del PR vigente alla LST**

Con scritto ai Comuni ticinesi del 3 gennaio 2012 il DT spiegava le principali novità contenute nella nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), indicando in particolare le principali innovazioni da considerare per la pianificazione di livello comunale.

La principale novità risiede nella riduzione del numero di Piani dagli attuali 5 a 2 ovvero

- Il Piano delle zone (art. 20 LST), che deve comprendere le diverse zone di utilizzazione a copertura di tutto il territorio comunale (qui viene integrato anche l'attuale Piano del paesaggio) e
- Il Piano dell'urbanizzazione (art. 21 LST), che secondo la modifica della LST appena approvata dal Gran Consiglio, si limiterà a "stabilire i vincoli della rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici ecc.) con le relative linee di arretramento" (nella versione del 2012 avrebbe dovuto raggruppare in un solo documento vincolante tutto quanto riguarda l'urbanizzazione, ossia dalla mobilità, alle infrastrutture, alle canalizzazioni, sostituendo il vecchio Piano del traffico e il Piano dei servizi tecnologici).

Nel Regolamento edilizio (art. 23 LST) dovranno confluire tutte le regolamentazioni comunali di pertinenza pianificatoria e edilizia (le vecchie norme d'attuazione del PR, e ove presente, il vecchio regolamento edilizio).



In proposito il DT ha inviato nel febbraio 2016 ai Comuni e ai pianificatori le nuove linee guida da assumere per i richiesti adattamenti del Regolamento edilizio comunale e del Piano di urbanizzazione e relativo programma d'urbanizzazione. Il DT ha in corso l'aggiornamento di diverse altre direttive e linee guida attraverso le quali saranno precisate le modalità di lavoro da seguire nell'aggiornamento dei diversi strumenti del PR in base alla nuova LST. Fra le principali direttive non sono ancora disponibili al momento quella relativa al Piano d'indirizzo e al Rapporto di pianificazione. Sono nel frattempo state pubblicate fra altre quelle relative allo *Spazio di pertinenza dei corsi d'acqua* del settembre 2015, quella sull'*Informatizzazione dei piani regolatori* del giugno 2017, quella sul *PAC - piano d'azione comunale* dell'ottobre 2018 allestita nell'ambito della scheda PD-R6 e quella su *Antenne per la telefonia mobile* del febbraio 2021.

A seguito delle modifiche dalla LST entrate in vigore il 1.1.22, il Programma d'urbanizzazione (art. 22 LST), dovrà stabilire per ogni zona o comparto da urbanizzare il termine e l'ordine entro il quale l'ente pubblico intende mettere a disposizione le opere necessarie e andrà coordinato con il piano finanziario; esso segue una procedura propria, separata da quella del PR generale, come indicato dagli artt. 36 LST e 45 RLST. Si tratta di un documento allestito dal Municipio che andrà posto in consultazione pubblica per 30 giorni, quindi viene adottato dal Municipio con decisione non impugnabile che andrà trasmessa per conoscenza al Dipartimento del territorio.

### **2.3 Altre varianti di PR**

Si tratta in dettaglio dei seguenti temi, elenco che andrà verificato e completato dal Municipio:

- a) verifica generale azzonamenti e traffico, ev. reimpostazione risp. ridefinizione dei contenuti ammessi e gestione dei posteggi e delle reti di comunicazione (v. anche nuovo RE)
- b) zone nucleo: verificare necessità di regolamentazione più dettagliata (ev. Piano delle categorie d'intervento)
- c) residenze secondarie: verifica necessità di regolamentazione
- d) aree d'interesse pubblico: riesame dei fabbisogni in prospettiva, fascia ecologica
- e) beni culturali: riesame vincoli e valutazione proposte di protezione dell'UBC
- f) studio delle componenti naturali e paesaggistiche del territorio: aggiornamento rilievi e verifica vincoli, sviluppo nuova rete delle aree verdi sul fondovalle (da conferire ad uno specialista), quindi integrazione a PR dei recenti dati conoscitivi e relativa regolamentazione
- g) zone di pericolo naturale: integrazione a PR di ev. aggiornamenti dei PZP già approvati dal Cantone



- h) rilievo corsi e specchi d'acqua e codifica spazio riservato alle acque (OPAc), da riportare sul nuovo piano zone I:2000 per tutto il territorio comunale (salvo il fiume Vedeggio che è di competenza cantonale)
- i) accertamenti forestali: aggiornare bosco indicativo (bosco a contatto con le zone edificabili già integrato a PR)
- j) immissioni foniche: verifica catasto aggiornato delle strade cantonali, autostrada e ferrovia
- k) immissioni immateriali: ev. regolamentazione delle antenne di telefonia mobile e ev. della prostituzione
- l) prescrizioni normative: riesame generale e integrazione esperienze d'applicazione del Municipio

Nel caso dovessero aggiungersi altri elementi prossimamente o risultasse opportuno a mente del Municipio rinunciare all'integrazione nel pacchetto di Varianti suesposto di determinati oggetti, la proposta di lavoro e il preventivo andranno adattati di conseguenza.

Come già detto, queste proposte saranno integrate nel pacchetto complessivo di Varianti in parallelo agli adattamenti formali alla LST; per l'avvio della procedura di adozione occorrerà provvedere al caricamento dei nuovi geodati di PR sul portale cantonale.



### 3 PROCEDURA E TEMPISTICA

Sono previsti i seguenti passi e tempi indicativi:

#### I. FASE - Verifiche PR vigente e PAC (concetto pianificatorio)

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Verifica dimensionamento PR (attualizzazione e impostazione secondo nuovo modello geodati del 2021) | 2 mesi                        |
| e successivo riscontro della SST (esame di plausibilità)   | 3 mesi                        |
| 2. Allestimento proposta di PAC (Programma d'azione comunale)  | 4 mesi                        |
| 3. Verifica con il Municipio   | 2 mesi                        |
| 4. Allestimento incarto definitivo con rapporto *  |                               |
| <i>Conclusione I. fase</i>   | <i>subtotale. ca. 10 mesi</i> |

\* informazione pubblica conseguente da concordare con il Municipio

Si precisa che solo una parte dei lavori al pto. 2 possono essere svolti in parallelo a quelli descritti al pto. 1 (e sono considerati in tal senso nella tempistica).

La completazione dei lavori che portano alla proposta di PAC dovrà essere preceduta dalla richiesta verifica di dimensionamento del PR in vigore; la stessa andrà inoltrata alla SST per presa di posizione in modo da disporre di un riscontro formale su cui fondare il seguito delle proposte pianificatorie a compimento del PAC.

#### II. FASE - Atti per l'Esame preliminare del DT

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. Consolidamento e affinamento proposte d'indirizzo       | 1 mese                      |
| 2. Allestimento atti di PR in bozza                        | 5 mesi                      |
| 3. Verifica con il Municipio e preparazione atti per EP-DT | 2 mesi                      |
| <i>Conclusione II. fase</i>                                | <i>subtotale ca. 8 mesi</i> |
| <i>Periodo indicativo di evasione dell'EP-DT</i>           | <i>min. 6 mesi</i>          |

#### III. FASE - Atti di Variante per adozione del CC

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. Valutazioni del Municipio sull'EP-DT              | 1 mese                       |
| 2. Informazione pubblica obbligatoria (30 gg.)       | 2 mesi                       |
| 3. Decisioni definitive del Municipio                | 1 mese                       |
| 4. Aggiornamento degli atti di PR                    | 3 mesi                       |
| 5. Verifica e approvazione del Municipio             | 2 mesi                       |
| 6. Allestimento incarto per MM al Consiglio Comunale | 1 mese                       |
| <i>Conclusione III. fase</i>                         | <i>subtotale ca. 10 mesi</i> |

-----  
Tempi d'esecuzione indicativi dal conferimento del mandato     totale ca. 34 mesi  
-----



Dopo il licenziamento del MM da parte del Municipio il pianificatore resta a disposizione per accompagnarlo nella procedura di adozione del CC e per la successiva pubblicazione per la fase ricorsuale, cui farà seguito l'approvazione da parte del Consiglio di Stato (ca. 9-12 mesi dall'adozione del CC).

Restano riservate le ulteriori vie di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo e al Tribunale federale.

La presente proposta di lavoro parte dal presupposto che i summenzionati oggetti di Variante vengano sviluppati in parallelo e integrati di conseguenza nella stessa procedura pianificatoria unificata. Non sono quindi considerate doppie procedure in forma separata, ma se cammin facendo a mente del Municipio si rendessero necessarie, potranno essere precisate e concordate a tempo debito.



## 4 ATTI DI MODIFICA DEL PR

A conclusione delle diverse fasi di lavoro saranno rassegnati i seguenti atti pianificatori integranti le proposte di modifica di cui si è detto in precedenza:

### **I. FASE : verifiche PR vigente e PAC (indirizzi pianificatori)**

- Piano del Compendio d'urbanizzazione e relativo geodatabase (da inoltrare alla SST)
- Rapporto di verifica del dimensionamento del PR vigente
- Atti del PAC (rapporto e piani grafici)

### **II. FASE (atti per l'Esame preliminare del DT)**

- Piano di Variante generale del Piano delle zone in scala 1:2'000
- Piano di Variante generale del Piano dell'urbanizzazione (rete delle vie di comunicazione) in scala 1:2'000
- Nuovo Regolamento edilizio
- e relativo Rapporto di pianificazione

### **III. FASE (atti della Variante per adozione del CC)**

- gli stessi documenti di cui alla fase II., integrandovi le modifiche conseguenti all'EP-DT e all'informazione pubblica

Riguardo al Programma d'urbanizzazione, che va adottato dal Municipio con procedura separata (v. Cap. 2.2), si potrà prevederne l'allestimento in parallelo ai lavori di PR della III. Fase, al momento in cui le proposte del piano delle zone e del piano dell'urbanizzazione risulteranno in forma predefinitiva e dovrebbero essere disponibili le nuove linee guida cantonali in materia.

Nella consegna intermedia al Municipio in coda alla I. fase verrà rassegnata 1 copia cartacea degli atti e relativi files .pdf).

Per la consegna atti d'EP-DT, ossia per la procedura a livello cantonale, oltre alla copia cartacea per il Municipio saranno fornite ulteriori 3 copie e relativi .pdf.

Per la consegna finale in vista del Messaggio municipale da rassegnare per l'adozione del CC, sarà fornita 1 copia cartacea e relativi .pdf, quindi per la successiva pubblicazione in vista dell'approvazione del Consiglio di Stato occorrerà procedere per quanto necessario con l'attualizzazione della documentazione digitale, da caricare sul portale cantonale già in occasione del licenziamento del MM (piani in geodati e relativi atti in .pdf).





## 5 PREVENTIVO DEI COSTI

In relazione ai descrittivi esposti in precedenza, i costi per le prestazioni del pianificatore sono stati calcolati quale preventivo indicativo. Gli usuali incontri con le Autorità comunali sono stati valutati e inclusi nell'onorario indicato.

Se nell'elaborazione dei diversi atti sorgessero nuove esigenze o imprevisti che possono comportare il superamento del tetto di spesa indicato, ne sarà data comunicazione al Municipio per concordare il seguito.

Qui è riportato il totale dei costi preventivati per componente di lavoro ai sensi di quanto esposto al Cap. 2 per l'allestimento dei summenzionati atti:

<i>descrittivo</i>	<i>stima ore</i>	<i>importo CHF</i>
<b>I. FASE - Verifica PR vigente e PAC</b>		
Prestazioni d'accompagnamento su Concetto e relativi temi pianificatori fino al 12.2022 (svolto)	160	23'360.-
Verifica dimensionamento PR vigente (aggiorn. e nuovo geodatabase - parz. svolto)	90	13'140.-
Integrazione PAC e informazione pubblica	130	18'980.-
<i>subtotale I. FASE</i>	380	55'480.-
<b>II. FASE - Atti per l'Esame preliminare del DT</b>		
Consolidamento e affinamento proposte con MUN	80	11'680.-
Allestimento atti LST e verifica con MUN per inoltro	200	29'200.-
<i>subtotale II. FASE</i>	280	40'880.-
<b>III. FASE - Atti definitivi per l'adozione del CC</b>		
Valutazione EP-DT e informazione pubblica	40	5'840.-
Preparazione incarto atti per adozione CC	120	17'520.-
<i>a seguire in funzione delle necessità:</i>		
Accompagnamento adozione in CC	20	2'920.-
Accompagnamento approvazione CdS e ev. ricorsi	15	2'190.-
<i>subtotale III. FASE</i>	195	28'470.-
<b>Totale prestazioni</b>	<b>855</b>	<b>124'830.-</b>
Spese accessorie 3%		3'745.-
IVA 7.7% su fr. 128'575.-		9'900.-
<b>Totale preventivo indicativo</b>		<b>138'475.-</b>



Il preventivo si basa sulle tariffe tempo qui sotto indicate (per la stima è considerata la tariffa media) e sul catalogo delle prestazioni specificato in precedenza.

Per la I. fase il preventivo è inteso quale importo forfetario. Per le fasi II. e III., il cui esito è in buona parte dipendente dalle scelte del Municipio e indirettamente dei servizi e autorità cantonali coinvolti, le stime di costo hanno carattere indicativo e potranno essere attualizzate per quanto necessario all'inizio della rispettiva fase; il conteggio avverrà a tariffa tempo in base a periodici rapporti di lavoro.

Le spese accessorie vengono conteggiate a forfait con l'importo del 3% sulle prestazioni.

Il summenzionato preventivo si basa sulle seguenti tariffe tempo scontate:

Categoria SIA	A	B	C	D	E	F	G	media
tariffa applicata	210	164	141	120	100	91	88	146

(apprendisti del 1. e 2. anno 1/2G, per quelli del 3. e 4. anno 3/4G)

Restano riservati gli adeguamenti al rincaro ai sensi del punto 6 delle Raccomandazioni KBOB relative agli onorari di architetti e ingegneri.

Quale base contrattuale si farà riferimento alla Norma SIA 110 al momento in cui la nuova regolamentazione sarà entrata in vigore (l'ultima edizione 2003 è stata messa fuori regime a fine 2018 tramite accordo fra KBOB e SIA).

La presente offerta è valida 6 mesi.

Ulteriori prestazioni esulanti da questa proposta di lavoro saranno eseguite dietro conferma da parte del Municipio e saranno conteggiate similmente.

Nel presente preventivo non sono considerate le prestazioni di specialisti esterni che il Municipio dovrà o ritenesse opportuno coinvolgere nel corso dei lavori pianificatori (ad es. geometra, naturalista, ing. del traffico, giurista ecc.). Vi suggeriamo pertanto di considerare un'apposita posizione nell'ambito della richiesta di credito al CC, indicativamente

- Naturalista/biologo ca. 15'000.- fr.
- Ingegnere del traffico ca. 20'000.- fr.
- Consulente legale ca. 10'000.- fr.
- Riserva per imprevisti ca. 15'000.- fr.



studio habitat.ch

**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21

ch-6780 Airolo - via Olimpia 46 /cp 01

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

Airolo, 13.03.2023

Francesca Pedrina

Fabio Pedrina

**francesca pedrina**

architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**

economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu