



# COMUNE DI MERGOSCIA

6647 Mergoscia  
091/745.12.23

info@comune-mergoscia.ch  
www.comune-mergoscia.ch

Ris. Mun. 279/2024

Mergoscia, 08.08.2024

## Messaggio municipale 7/2024

### Richiesta di un credito di CHF 45'000 per l'adeguamento del piano regolatore comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Egregio signor Presidente,  
gentili signore, egregi signori,

il seguente messaggio è inteso all'ottenimento di un credito per l'adeguamento del piano regolatore comunale (PR) alla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

#### **Situazione attuale e necessità di adeguamento**

Il Piano Regolatore (PR) è lo strumento che definisce la pianificazione urbana della Comune, il quale comprende una mappa del comprensorio di Mergoscia, suddivisa in zone edificabili e non, con annesso un Regolamento edilizio (attualmente chiamate Norme di Attuazione del Piano Regolatore, NAPR).

Il PR di Mergoscia, attualmente in vigore, ha quasi trent'anni (maggio 1996) ed è presente unicamente in formato cartaceo e non rispetta più la nuova legge (LST).

Il primo passo da attuare, quindi, sarebbe quello di digitalizzare il Piano Regolatore, rendendo accessibile il dato preciso sulla mappa, piuttosto di avvalersi sempre di una cartina in formato cartaceo vecchia di trent'anni. D'altro canto, il progetto, sottoposto al voto di codesta Assemblea comunale, si propone altresì di adeguare il linguaggio delle NAPR.

Tuttavia, è importante sottolineare che non si intende modificare né il Piano Regolatore, né il Regolamento edilizio attuale, ma – solamente – di ammodernare e digitalizzare già quanto in possesso dal Comune di Mergoscia.

#### **Progetto e interventi necessari**

Come già anticipato, l'adeguamento del PR alla legge sullo sviluppo territoriale (LST) è inteso a garantire la digitalizzazione del Piano Regolatore attuale in un formato più moderno e di facile utilizzo, mantenendo altresì gli standard di precisione dei dati pianificatori e della mappa stessa.

In poche parole, si procederà a riprendere tutto quanto già previsto sul Piano Regolatore attualmente in vigore, adeguandole alle norme standard peraltro precisate nelle Linee guida cantonali.

Oltre a ciò, si ammodernerà il linguaggio delle normative comunali in ambito di edilizia, contenute nel Regolamento edilizio (attualmente chiamate Norme di Applicazione del Piano Regolatore, NAPR). Senza però cambiarne l'essenza di quanto attualmente in vigore, di cui indici, altezze e distanze di zona non possono cambiare.

### **Sottolineature importanti**

Questo progetto di adeguamento del piano regolatore comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale non modificherà la situazione attuale né del piano regolatore né del Regolamento edilizio. Qualora si volessero effettuare modifiche agli stessi, bisognerà provvedere a portarle al voto dell'Assemblea comunale in un'altra seduta.

Inoltre, questo progetto di adeguamento del piano regolatore alla LST si occupa della digitalizzazione di tutto il comprensorio comunale, salvo le zone edificabili, in quanto già avvenuta nel quadro della redazione del compendio della pianificazione da presentare entro ottobre 2024.

È quindi fondamentale che si possa concedere questo credito – previsto – di CHF 45'000, affinché il Comune possa dotarsi di un Piano regolatore digitalizzato e ammodernato, sia nelle zone edificabili che nel resto del comprensorio, come previsto dalla LST.

**Preventivo di spesa**

Il progetto si suddivide in 5 fasi, dal costo complessivo di CHF 40'753.70 (IVA inclusa).

**Fase 1 - Preparazione dei lavori**

- ⇒ Ripresa di tutta la documentazione storica componente il Piano regolatore vigente.
- ⇒ Ripresa dalla banca dati cantonali, zone di protezione, vincoli ecc.
- ⇒ Ripresa della mappa MU95.

ore 24 a Fr. 130.00/h

Fr. 3'120.00

**Fase 2 - Creazione del geodato secondo la direttiva cantonale in base LST (escluse le zone edificabili già eseguite nell'ambito del compendio)**

- ⇒ Importazione delle geometrie dei fondi misurazione ufficiale MN95.
- ⇒ Trasformazione dei dati attuali in MN95.
- ⇒ Scansione, vettorializzazione e correzione geometrie piano del paesaggio comparto villaggio e comparto montano.
- ⇒ Unione delle geometrie delle zone base in funzione delle proprietà del piano regolatore.
- ⇒ Creazione degli elementi poligono, lineari e puntuali.
- ⇒ Creazione delle zone sovrapposte.
- ⇒ Creazione e relazione con i piani grafici.
- ⇒ Assegnazione delle proprietà secondo la LALPT in vigore.
- ⇒ Trasformazione da LALPT a LST.
- ⇒ Assegnazione degli attributi obbligatori secondo la LST.
- ⇒ Controllo ed estrazione del file Interlis per il Cantone.

ore 140 a Fr. 130.00/h

Fr. 18'200.00

**Fase 3 Elaborazione del Regolamento edilizio**

- ⇒ Elaborazione del Regolamento edilizio.

ore 60 a Fr. 130.00/h

Fr. 7'800.00

**Fase 4 Elaborazione della relazione**

- ⇒ Elaborazione della relazione.

ore 36 a Fr. 130.00/h

Fr. 4'680.00

**Fase 5 Gestione della procedura sul portale cantonale**

- ⇒ Caricamento sul portale cantonale per l'informazione pubblica, l'adozione Municipale, Assemblea comunale e per la pubblicazione.

ore 18 a Fr. 130.00/h

Fr. 2'340.00

**Incontri di coordinamento**

- ⇒ Incontri con Municipio e UTC.
- ⇒ Incontro con Servizi cantonali.

ore 12 a Fr. 130.00/h

Fr. 1'560.00

Totale

Fr. 37'700.00

IVA 8.1%

Fr. 3'053.70

**Totale (IVA 8.1% compresa)**

**Fr. 40'753.70**

### Sostenibilità

L'investimento è sostenibile per le finanze comunali. L'ammortamento annuo, calcolato sulla totalità dell'importo dell'investimento e sulla base dell'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni è pari al 10% ossia a fr. 4'075.40 annui per i prossimi 10 anni.

### Finanziamento

L'investimento sarà finanziato ricorrendo alla liquidità del Comune o a un prestito presso un istituto di credito ai migliori tassi di mercato, a oggi fissati all'1.65% ca. Il costo dell'interesse per l'investimento è pari a fr. 742.50.

### Commissione d'esame del messaggio

Il presente messaggio municipale è attribuito alla commissione della gestione per analisi e rapporto.

### Richiesta di credito

In conclusione, il Municipio è conscio del costo complessivo a carico della popolazione, tuttavia preme ricordare che un Piano regolatore aggiornato e preciso è anche un ottimo strumento di dialogo con un eventuale partner di un progetto aggregativo. Poter portare un Piano regolatore moderno e utilizzabile, permetterà magari una facilitata progettazione dell'aggregazione comunale futura.

Sulla base di quanto sopra esposto, a codesta Assemblea si richiede di risolvere:

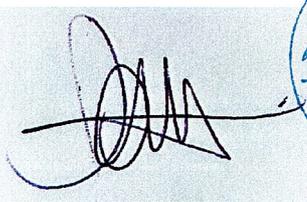
- 1. Viene concesso un credito di CHF 45'000.00 per l'adeguamento del piano regolatore comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)**
- 2. Il presente credito decade se non utilizzato entro 4 anni dalla crescita in giudicato**

Con stima

Per il Municipio

Il Gerente

*D. Mazzali*



Il Segretario

*V. Carrara*



### Allegati:

Offerta di adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale, Clerici Remo.

Lodevole  
Municipio del Comune di Mergoscia  
Via Cantonale 28

**6647 Mergoscia**  
a.c.a Sig. Daniele Mazzali

Locarno, 18 giugno 2024

**Piano Regolatore del Comune di Mergoscia**  
**Adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale**

---

Egregio Signore,

Facendo seguito al nostro incontro del 10 giugno 2024 presso la Sede comunale qui di seguito, vi facciamo pervenire il preventivo dei costi per l'adeguamento del Piano regolatore di Mergoscia alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

con l'entrata in vigore della LST del 21 giugno 2011 i PR comunali devono essere adeguati nella forma e nei contenuti alle nuove disposizioni in essa stabilite.

In particolare, si prevede che i singoli piani parziali previsti dalla previgente LALPT (piano del paesaggio, piano delle zone, piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico) siano unificati in un solo piano delle zone, e i contenuti del piano del traffico e del piano dei servizi tecnologici riuniti in un piano dell'urbanizzazione vincolante, accompagnato da un programma dell'urbanizzazione; quest'ultimo vincolante unicamente per l'autorità.

Le norme di attuazione del PR devono essere riconfigurate come "Regolamento edilizio", secondo le linee guida emanate in merito dal Dipartimento del territorio del dicembre 2014.

L'adeguamento alla Lst segue la procedura ordinaria. Questo significa che deve essere adottato dall'Assemblea comunale.

È importante segnalare come in questa fase si procede ad un semplice adeguamento formale alla Lst. quindi si procede sostanzialmente alla trasformazione del Piano regolatore in vigore LALPT in Lst senza modifiche di tipo sostanziale e concettuali. Qualche aggiornamento puntuale potrà essere fatto in particolare per quanto riguarda un adattamento alle norme standard peraltro precisate nell'ambito della Linea guida cantonale. D'altra parte, durante il nostro incontro non sono emerse esigenze sostanziali in relazione ai contenuti del PR. Varianti puntuali potranno comunque seguire un loro iter indipendente.

Non è prevista l'obbligatorietà dell'esame preliminare.

### **Le esigenze formali dell'adeguamento alla Lst**

L'adeguamento alla Lst deve essere eseguito in forma di geodati stabiliti dal modello di banca dati dei PR comunali definito dal Cantone.

Nel nostro caso la digitalizzazione delle zone edificabili viene eseguita nell'ambito della elaborazione del compendio. Si tratterà quindi di digitalizzare tutto il resto del comprensorio.

### **Il controllo dello stato di fatto**

Come segnalato in precedenza il processo prevede che il PR LALPT venga trasformato in Lst quindi senza cambiamenti di sostanza. Questo significa che è fondamentale che il PR Lst, per quanto riguarda i limiti delle diverse zone, vincoli ecc., sia uguale a quello attualmente in vigore.

Si tratterà quindi di ricostruire l'istoriato del Piano regolatore vigente sulla base della cronologia e delle diverse risoluzioni governative.

### **La ripresa dalle banche dati cantonali**

Si procederà alla ripresa di eventuali elementi della pianificazione superiore non ancora inseriti nel Piano regolatore e che beneficiano di una crescita in giudicato nell'ambito di leggi cantonali e federali.

### **Il processo di trasformazione alla Lst**

Nel nostro caso disponiamo di un file CAD per il piano delle zone e per il piano del traffico. Il Piano del paesaggio comparto villaggio e Piano del paesaggio comparto montano esistono solo nel formato cartaceo. Questo significa che per quanto riguarda i piani cartacei andranno vettorializzati.

Il processo prevede:

- ⇒ Aprire e controllare/correggere geometrie CAD e georeferenziate MN95.
- ⇒ Creare progetto e importare le geometrie da CAD.
- ⇒ Creare nuove definizioni per le zone e gli Elementi (Comunale -> Cantonale LST).
- ⇒ Creare Piani Grafici.
- ⇒ Aprire gli oggetti zone ed elementi nuovi e assegnare le definizioni secondo LST.
- ⇒ Assegnare i piani Grafici.
- ⇒ Assegnare gli attributi obbligatori secondo LST.
- ⇒ Controllo generale.
- ⇒ Export del file Interlis.

### **Il regolamento edilizio**

Analogamente a quanto detto per i contenuti del piano delle zone LST dal punto di vista sostanziale il Regolamento edilizio non potrà discostarsi dalle Norme vigenti fatta eccezione per le modalità di espressione narrativa nel rispetto della Linea guida cantonale. Quindi indici, altezze distanze ecc. di zona non possono cambiare.

### **La relazione**

La relazione deve descrivere quanto segue:

- i richiami giuridici;
- gli obiettivi;
- una breve descrizione degli obblighi derivanti dalla digitalizzazione modalità di preparazione della banca dati richiamo al diritto federale, modello cantonale die datti ecc.;
- i lavori svolti;
- la precisa descrizione di eventuali elementi che sono cambiati rispetto al PR LALPT

**La gestione della procedura**

Come segnalato in precedenza l'adeguamento alla LST segue la procedura ordinaria e quindi il piano regolatore nella forma del geodato e del regolamento edilizio devono essere approvati dall'Assemblea comunale e successivamente pubblicati. Nella misura in cui non sono ipotizzate modifiche di sostanza non si rende necessario un esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio. Un check informale del file Interlis da parte del Cantone sarà senz'altro possibile.

La procedura di adozione da parte del Municipio, dell'Assemblea comunale come pure la successiva pubblicazione dovrà essere gestita sul portale cantonale per la pubblicazione delle varianti che sarà assunto necessariamente dal nostro Ufficio.

**IL PREVENTIVO****Fase 1 - Preparazione dei lavori**

- ⇒ Ripresa di tutta la documentazione storica componente il Piano regolatore vigente.
- ⇒ Ripresa dalla banca dati cantonali, zone di protezione, vincoli ecc.
- ⇒ Ripresa della mappa MU95.

ore 24 a Fr. 130.00/h

Fr. 3'120.00

**Fase 2 - Creazione del geodato secondo la direttiva cantonale in base LST (escluse le zone edificabili già eseguite nell'ambito del compendio)**

- ⇒ Importazione delle geometrie dei fondi misurazione ufficiale MN95.
- ⇒ Trasformazione dei dati attuali in MN95.
- ⇒ Scansione, vettorializzazione e correzione geometrie piano del paesaggio comparto villaggio e comparto montano.
- ⇒ Unione delle geometrie delle zone base in funzione delle proprietà del piano regolatore.
- ⇒ Creazione degli elementi poligono, lineari e puntuali.
- ⇒ Creazione delle zone sovrapposte.
- ⇒ Creazione e relazione con i piani grafici.
- ⇒ Assegnazione delle proprietà secondo la LALPT in vigore.
- ⇒ Trasformazione da LALPT a LST.
- ⇒ Assegnazione degli attributi obbligatori secondo la LST.
- ⇒ Controllo ed estrazione del file Interlis per il Cantone.

ore 140 a Fr. 130.00/h

Fr. 18'200.00

**Fase 3 Elaborazione del Regolamento edilizio**

- ⇒ Elaborazione del Regolamento edilizio.

ore 60 a Fr. 130.00/h

Fr. 7'800.00

**Fase 4 Elaborazione della relazione**

- ⇒ Elaborazione della relazione.

ore 36 a Fr. 130.00/h

Fr. 4'680.00

**Fase 5** Gestione della procedura sul portale cantonale

⇒ Caricamento sul portale cantonale per l'informazione pubblica, l'adozione Municipale, Assemblea comunale e per la pubblicazione.

ore 18 a Fr. 130.00/h

Fr. 2'340.00

Incontri di coordinamento

⇒ Incontri con Municipio e UTC.

⇒ Incontro con Servizi cantonali.

ore 12 a Fr. 130.00/h

Fr. 1'560.00

Totale

Fr. 37'700.00

IVA 8.1%

Fr. 3'053.70

**Totale (IVA 8.1% compresa)**

**Fr. 40'753.70**

Osservazioni

Per il calcolo dell'onorario viene applicata la tariffa oraria media d'ufficio riconosciuta dal Consiglio di Stato con decisione del 24 agosto 2022 (Fr. 146.00) scontata dell'11%.

Eventuali costi per la riproduzione atti saranno fatturati separatamente.

Ringraziandovi per la fiducia che ci accordate vogliate gradire i nostri migliori saluti.

