



Comune di Gambarogno

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 389**

Magadino, 8 agosto 2022

Risoluzione municipale no. 594

di competenza della Commissione della pianificazione del territorio

### **Concessione di un credito di CHF 40'000.00 per la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del Piano regolatore, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

#### **INTRODUZIONE**

La modifica della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), entrata in vigore nel 2014, prevede che i Piani regolatori debbano essere correttamente dimensionati per accogliere lo sviluppo prevedibile per i 15 anni a venire. Nel caso in cui le zone edificabili in vigore siano sovradimensionate, le stesse dovranno essere ridotte.

In applicazione di questo principio, ancorato nella scheda di Piano direttore R6, i Comuni hanno ora il compito di esperire tale verifica, per comprendere lo stato del dimensionamento e il relativo sfruttamento delle zone edificabili.

Per questi accertamenti, bisogna innanzitutto procedere con l'allestimento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione. Lo stesso distingue i terreni liberi, da quelli già edificati o edificati solo in parte. Si determinano quindi le riserve di zona edificabile in base ai parametri di riferimento indicati nella scheda R6.

In seguito, sulla base di una serie di criteri urbanistici e statistici, sarà possibile allestire la stima della contenibilità di queste riserve, in termini di unità insediative (UI), a loro volta composte da abitanti e posti di lavoro.

Da ultimo le riserve verranno confrontate con la stima della crescita della popolazione e dei posti di lavoro sull'arco dei prossimi 15 anni, determinando se le riserve e il fabbisogno siano proporzionati. In sostanza, si definirà se il nostro Comune ha un esubero o un ammanco di zona edificabile, sia residenziale sia industriale/artigianale.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno  
Comune da vivere

## **NUOVE TEMPISTICHE PROCEDURALI**

Con comunicazione del 24 settembre 2021 il Dipartimento del Territorio ha informato i Comuni che il Gran Consiglio ha evaso tutti i ricorsi interposti contro la scheda di Piano Direttore R6, apportando alcune modifiche puntuali che esplicano effetti diretti soprattutto sulle tempistiche assegnate ai Comuni per adattare i loro Piani Regolatori alle esigenze poste dalla Legge federale.

Queste riguardano in particolare le tempistiche procedurali per:

- il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili (2 anni);
- l'allestimento del programma d'azione per lo sviluppo centripeto (2 anni dopo la conferma della plausibilità del dimensionamento);
- l'adattamento dei Piani regolatori (da 3 a 8 anni a dipendenza del grado di sovradimensionamento).

Sono pure stati modificati alcuni parametri tecnici riguardanti il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili (allegato 1 della scheda R6) e del consumo di superficie per unità insediativa (allegato 2 della scheda R6).

## **LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI**

Con il presente Messaggio municipale si chiede la concessione di un credito di CHF 40'000.00 per l'allestimento della verifica del dimensionamento delle zone edificabili del Piano regolatore, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione che, nel nostro caso, deve essere consegnato alla Sezione dello sviluppo territoriale per la fine agosto 2023.

## **SUSSIDI**

La procedura anzi indicata non beneficia di alcun sussidio cantonale o federale.

## **ALLINEAMENTO AL NUOVO PIANO CONTABILE MCA2**

Per l'allestimento della verifica del dimensionamento delle zone edificabili sarà aperto un apposito cespite nel Piano contabile MCA2.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429 "Altri investimenti immateriali".

Per l'investimento è prevista una durata d'utilizzo di 10 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 10% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno successivo alla consegna della verifica del dimensionamento delle zone edificabili.

---

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamata la decisione del Gran Consiglio del 21 giugno 2021, la circolare del Dipartimento del territorio del 24 settembre 2021 nonché la scheda di Piano direttore R6, tutti pubblicati sulla piattaforma dedicata al Consiglio comunale, si invita il Consiglio comunale a voler

### Risolvere

1. E' concesso un credito di CHF 40'000.00 per l'allestimento della verifica del dimensionamento delle zone edificabili, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione.
2. La verifica del dimensionamento delle zone edificabili dovrà iniziare entro il 30.06.2023, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Vice Segretario



Pietro Vitali

## Il Gran Consiglio

- esaminato il ricorso presentato dal Comune di Gambarogno il 17 ottobre 2018 contro le modifiche del Piano direttore n. 12 adottate dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018,
- visto il messaggio 19 dicembre 2018 n. 7616 del Consiglio di Stato,
- visto il rapporto 31 maggio 2021 n. 7616R della Commissione ambiente, territorio ed energia,
- richiamate la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 e la Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013,

### decide:

1. Il ricorso del Comune di Gambarogno contro la scheda R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* è parzialmente accolto, ai sensi dei considerandi.
2. La scheda R6 è modificata d'ufficio come segue:
  - 3.1 c. *A titolo eccezionale, il Cantone, in collaborazione con i Comuni, può delimitare nuove zone per insediamenti di preminente interesse cantonale (ospedali, servizi di pronto intervento, zone produttive mirate ecc.) che:*
    - non è possibile o opportuno inserire nelle zone edificabili esistenti;
    - richiedono soluzioni praticabili a corto termine.

*Per questi casi il compenso può essere definito in un secondo tempo, ma al più tardi entro cinque anni.*
  - 3.1 d. *(Nuovo) A titolo eccezionale, i Comuni, previa approvazione del Cantone, possono delimitare nuove zone per insediamenti di preminente interesse pubblico sovracomunale (servizi di pronto intervento, zone produttive mirate, infrastrutture pubbliche, ecc.) che:*
    - non è possibile inserire nelle zone edificabili esistenti;
    - richiedono soluzioni praticabili a corto termine.
    - nel caso di nuove zone produttive mirate, si possa ritenere plausibile un insediamento duraturo delle aziende interessate.

*Per questi casi il compenso può essere definito in un secondo tempo, ma al più tardi entro cinque anni.*
  - 3.1 e *Invariato*

- 4.1 a. 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 ~~4 anni~~ **2 anni** dall'entrata in vigore della presente scheda.
- 4.1 c. Tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità ai sensi della misura 3.3 entro ~~3~~ **2 anni** dall'entrata in vigore della presente scheda **dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR.**
- 4.1 e. La procedura di adattamento dei PR in base al programma d'azione comunale dovrà concludersi, al più tardi: ~~entro 5 anni dall'entrata in vigore della presente scheda~~
- 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.
- 4.2 c. **(nuovo) Il dimensionamento delle zone edificabili di ogni Comune, dopo la valutazione della Sezione dello sviluppo territoriale, sarà indicato in un allegato della presente scheda.**
- 4.2 e d *Invariato*
- 4.2 d e *Invariato*
3. L'allegato 1 della scheda R6 è modificato d'ufficio come segue:

Contenibilità delle riserve edificabili  
orizzonte di 15 anni

75% riserve terreni liberi

+

Riserve nei terreni sottosfruttati, in  
funzione del grado di sfruttamento

1-25%	→	30%
26-50%	→	20%
51-75%	→	10%
76-100%	→	0

4. L'allegato 2 della scheda R6 è modificato d'ufficio come segue:

Parametri di riferimento

**SUL/UI**

		<b>Abitanti</b>	<b>Posti lavoro</b>
Zone residenziali	Zona nucleo	50 m <sup>2</sup> /ab	25 m <sup>2</sup> /pl
	Z. residenziale estensiva	60 m <sup>2</sup> /ab	25 m <sup>2</sup> /pl
	Z. residenziale intensiva	55 m <sup>2</sup> /ab	25 m <sup>2</sup> /pl
Zone miste	Z. mista	50-70 m <sup>2</sup> /ab	30-50 m <sup>2</sup> /pl
Zone lavorative	Zona industriale		200-900 m <sup>3</sup> /pl 35-150 mq/pl
	Z. artigianale-comm.		200-900 m <sup>3</sup> /pl 35-150 m <sup>2</sup> /pl
Zone per scopi pubblici		Valutazione ad hoc	

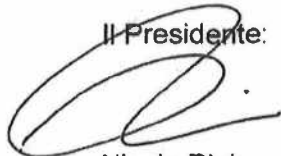
**Ripartizione percentuale tra residenziale e lavorativo**

	<b>Residenza</b>	<b>Lavoro</b>
Z. residenziali	85%	15%
Z. miste	30-50%	50-70%
Z. lavorative	5%	95%

5. Non si riscuotono né tasse né spese e non si assegnano ripetibili.
6. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione.
7. La presente decisione è intimata, unitamente al rapporto della Commissione, al ricorrente e alle parti interessate:
- Comune di Gambarogno
  - Consiglio di Stato

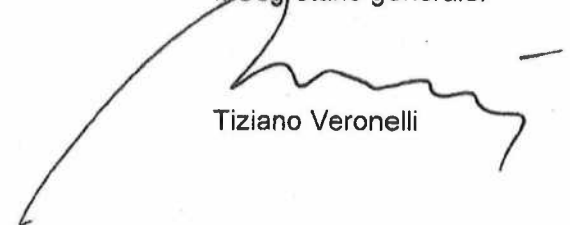
PER IL GRAN CONSIGLIO

Il Presidente:



Nicola Pini

Il Segretario generale:



Tiziano Veronelli

telefono  
fax  
e-mail

Residenza governativa  
Piazza Governo  
091 814 44 70  
091 814 14 03  
dt-dir@ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

Direzione

**Dipartimento del territorio  
6501 Bellinzona**

Ai Comuni ticinesi

Bellinzona  
24 settembre 2021



Vs. riferimento

Ns. riferimento

**Piano direttore del Cantone Ticino  
Entrata in vigore schede R1, R6 e R10**

Signore e signori Sindaco,  
Signore e signori Municipali,

il 27 giugno 2018 il Consiglio di Stato ha adottato le schede del Piano direttore R1 (Modello territoriale cantonale), R6 (Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili) e R10 (Qualità degli insediamenti), in applicazione di quanto richiesto dalle modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) in vigore dal 2014. Ricordiamo che tali modifiche, approvate in votazione popolare nel 2013, si pongono l'obiettivo, attraverso i Piani direttori e i piani regolatori (PR), di arginare il consumo di suolo, garantire uno sviluppo degli insediamenti più compatto e preservare il paesaggio.

Lo scorso 21 giugno il Gran Consiglio ha evaso tutti i ricorsi interposti contro tali schede, apportando alla scheda R6 alcune modifiche puntuali che esplicano effetti diretti soprattutto sulle tempistiche assegnate ai Comuni per adattare i loro PR alle esigenze poste dalla legge federale. Queste riguardano in particolare le tempistiche per il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili (2 anni) per l'allestimento del programma d'azione per lo sviluppo centripeto (2 anni dopo la conferma della plausibilità del dimensionamento) e per l'adattamento dei PR (da 3 a 8 anni a dipendenza del grado di sovradimensionamento). Pure modificati sono alcuni parametri tecnici riguardanti il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili (allegato 1 della scheda R6) e del consumo di superficie per unità insediativa (allegato 2 della scheda R6).

Le schede nella versione modificata dal Gran Consiglio sono scaricabili dal sito [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd).

---

Le decisioni sui ricorsi non sono state contestate e pertanto con la loro crescita in giudicato, avvenuta nei giorni scorsi, le schede di PD sono formalmente entrate in vigore (art. 15 Lst). I loro contenuti sono dunque vincolanti per le autorità chiamate ad attuare, entro i termini temporali fissati, i compiti loro assegnati. Si tratta di un lavoro impegnativo, che ha effetti diretti in modo particolare sui PR e sulla gestione delle zone edificabili.

Una delle prime attività richieste riguarda l'allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione, strumento indispensabile per svolgere il calcolo del dimensionamento del PR. Le modalità per il suo allestimento vi sono state precisate dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) nel mese di marzo 2021. Il modello in formato interlis riguardante la struttura con cui elaborare i geodati del compendio è scaricabile al seguente indirizzo <https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/informatizzazione-dei-pr-puc/informatizzazione/catalogo-dati/compendio-stato-urbanizzazione/>.

Per l'elaborazione del programma di azione per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), è possibile fare riferimento alle linee guida cantonali consultabili all'indirizzo [https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/documentazione/DT\\_DSTM\\_SST\\_UPD/Linee\\_guida\\_sul\\_PAC.pdf](https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/documentazione/DT_DSTM_SST_UPD/Linee_guida_sul_PAC.pdf), come pure accedere ai sussidi cantonali attraverso una richiesta scritta alla SST.

Vi rendiamo attenti che le norme transitorie fissate nell'art. 38a della LPT e quelle dell'art.52 della relativa Ordinanza (OPT), che impediscono qualsiasi modifica, anche minima, del perimetro delle zone edificabili, cesseranno di esercitare i loro effetti a livello cantonale solo al momento dell'approvazione federale delle schede di PD. Le stesse, già valutate preliminarmente dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), sono state nel frattempo inviate alla Confederazione per l'approvazione definitiva da parte del Consiglio federale, attesa entro la fine del corrente anno.

Da ultimo, cogliamo l'occasione per informarvi che il Parlamento, il 21 giugno 2021, ha pure approvato le modifiche della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) proposte dal Governo con messaggio 7630. I temi principali toccati sono la semplificazione delle procedure pianificatorie (esame preliminare facoltativo per varianti di PR, allargamento dei criteri per modifiche di poco conto), l'informatizzazione dei PR (procedure digitali), l'istituzione dello strumento del Piano particolareggiato con autorizzazione a costruire, la garanzia della disponibilità di terreni edificabili e l'istituzione del Fondo cantonale per lo sviluppo centripeto. L'entrata in vigore delle modifiche legislative approvate sarà decisa a breve dal Consiglio di Stato, unitamente agli adattamenti, in fase di elaborazione, del Regolamento della Lst. Ulteriori dettagli saranno forniti prossimamente.

La Sezione dello sviluppo territoriale è a disposizione per eventuali complementi d'informazione.



---

Vogliate gradire i nostri migliori saluti.

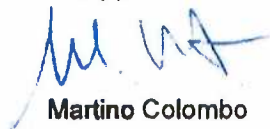
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

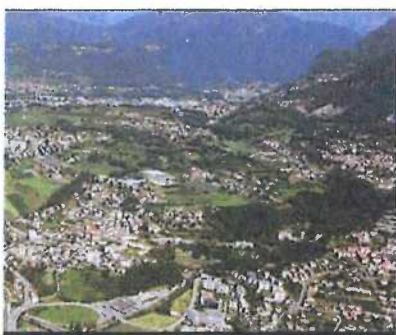
Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

Copia per conoscenza:


- ai tecnici qualificati per l'allestimento dei piani previsti dall'art. 6 Lst
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio del piano direttore (dt-upd@ti.ch)
- Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)



## Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili

### Rete urbana



 Sfondo bianco:  
testo informativo

 Sfondo grigio:  
testo vincolante

#### Grado di consolidamento

- Informazione preliminare
- Risultato intermedio
- Dato acquisito

#### Versione del 03.09.2021

La data si riferisce all'entrata in vigore delle ultime modifiche della scheda ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale. **La scheda è attualmente in procedura d'approvazione federale.** Complementi d'informazione sulla cronologia completa 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, 6, 11, 15

#### Schede correlate

PI, RI, RIO, M7

#### Cartografia

Nessun riferimento cartografico

#### Tempi e mezzi

Il Programma d'attuazione - consultabile sul sito Internet, [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd), oppure presso l'Ufficio del Piano direttore - informa sui tempi e sui mezzi.



## Allegato 2

## Tabella per il calcolo della contenibilità delle zone edificabili in vigore

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. Il presente Allegato fornisce indicazioni sulla portata delle tabelle di contenibilità, come pure i parametri di riferimento da utilizzare per compilare i diversi campi. La qualità e la precisione dei dati forniti, segnatamente quelli riferiti all'estensione delle diverse zone edificabili, agli indici di sfruttamento o di edificabilità ed il tasso di sfruttamento della SUL dei terreni sottosfruttati, concorrono a rendere i dati maggiormente plausibili ed afferenti allo stato delle cose. La compilazione di questi campi è strettamente correlata con l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione di cui all'Allegato 3.

**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 (I.s e I.e.) fissati dal PR.

**La contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili nel periodo 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 di posti di lavoro. 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 soglia (da 0 a 30%) in funzione dell'attuale grado di sfruttamento. La ripartizione percentuale tra abitanti e posti di lavoro proiettata per i prossimi 15 anni è determinata secondo parametri fissi definiti in funzione del tipo di zona. Essa può essere adattata in funzione del contesto territoriale in cui si trova il Comune o quella determinata Sezione di un Comune. Il valore soglia utilizzato dal Comune dovrà essere debitamente motivato in ragione della propria specificità (spazio funzionale, tipologia di zona, andamento mercato immobiliare, ecc...). Nel caso di computo dei posti turistici (pt) che potenzialmente potrebbero trovare spazio nelle riserve disponibili occorrerà fornire l'onere della prova sia in termini di stima di crescita che di consumo di SUL per pt.

**I parametri di riferimento e le definizioni**

Sono i parametri che servono a calcolare la contenibilità del PR.

- *SEN*: Superficie edificabile netta
- *I.s.*: Indice di sfruttamento (Art. 37 Legge Edilizia)
- *I.E.*: Indice di edificabilità
- *SUL (Superficie utile lorda)* =  $SEN \times I.s$  (Art. 38 Legge Edilizia)
- *Grado di attuazione (GA)*: indica in percentuale la saturazione massima prevedibile dell'edificazione in una zona edificabile: infatti, l'edificazione reale comporta, per ragioni morfologiche o storiche, l'impossibilità di utilizzare la totalità delle potenzialità edificatorie previste dal piano regolatore. Il grado di attuazione deve quindi essere rapportato alla realtà locale, senza per ciò esservi passivamente ancorato; occorre anzi che al contempo esso permetta e favorisca l'adempimento degli scopi della pianificazione del territorio, in particolare il postulato costituzionale dell'utilizzo appropriato e parsimonioso del suolo e in generale i principi pianificatori dell'art. 3 LPT. Un valore eccessivamente basso, ancorché rispettoso della realtà insediativa di un comune, ma che disattende gli scopi della pianificazione, è pertanto contrario al diritto (cfr. STA 90.2007.48 del 1.9.2008, consid. 3.2.1). Di principio, è ritenuto eccessivamente basso un grado di attuazione inferiore all'80%.
- *UI (Unità insediative = Abitanti + Posti lavoro)*
- *Consumo di SUL per tipologia di Unità Insediativa*: (SUL/Ab, SUL/PI,) Questo parametro si fonda sulle norme SIA ed è utilizzato costantemente per identificare la SUL che ragionevolmente viene consumata per abitante e posto di lavoro. Per le zone destinate all'abitazione (zone nucleo e zone residenziali) sono fissati dei parametri uniformi di consumo di SUL/Abitante e SUL/ Posto lavoro. Per le zone miste e per le zone per il lavoro sono identificati invece dei parametri soglia che variano a seconda della tipologia di attività e di edifici.

Distribuzione percentuale delle UI	Definisce la percentuale di distribuzione degli abitanti e dei posti di lavoro all'interno delle diverse zone	
	Zone residenziali	85% ab – 15% pl
	Zone mista	30-50% ab 50-70% pl
	Zone lavorative	5% ab – 95% pl