



M E S S A G G I O No 2bis / 2013

Adozione delle varianti di Piano Regolatore (PR)

Egregio Signor Presidente,
Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio, dando seguito alla risoluzione del CdS n. 5231 del 14 ottobre 2008 di approvazione della revisione del PR di Muralto, sottopone al Consiglio comunale la seguente proposta di variante del Piano Regolatore.

Questo messaggio sostituisce per intero il messaggio No 2/2013 ritirato dal Municipio in data 15 maggio 2013.

1. Premessa

Il 14 gennaio 2013 il Municipio ha formalmente ratificato il rapporto di pianificazione, il rapporto tecnico ed il piano di paesaggio degli edifici tutelati, tutti elaborati dallo studio di pianificazione Studi Associati SA di Lugano.

Nei citati rapporti, che fanno parte integrante del presente Messaggio municipale, potete trovare tutta la descrizione e la documentazione dettagliata riguardante le varianti di piano regolatore, mentre nel presente scritto troverete principalmente le considerazioni politiche, una sintesi delle varianti ed il dispositivo d'approvazione.

2. Istoriatu - cronistoria

L'iter di adozione del PR di Muralto ha avuto inizio nel 2000 per concludersi con la risoluzione di approvazione del Consiglio di Stato (CdS) in data 14 ottobre 2008 (decisione N. 5231). Tralasciamo, per una meno complicata lettura, di descrivere tutte le tappe intermedie tra il 2000 ed il 2008.

Con questa decisione, il CdS, oltre all'approvazione formale del PR, ha pure deciso di non approvare alcune proposte, ha apportato alcune modifiche d'ufficio e ha richiesto alcuni approfondimenti. *Il dettaglio lo potete trovare alle pagine 3 e 4 del rapporto di pianificazione allegato.*

In seguito, il Municipio ha deciso di ricorrere al TRAM contro alcune decisioni imposte dal CdS (*confronta pag. 4 del citato rapporto di pianificazione*). Il TRAM ha emesso la sua sentenza in data 11 marzo 2011 (decisione N. 1392), decisione mediante la quale accoglieva parzialmente i nostri ricorsi, ritornando tuttavia alcuni atti al Comune per l'adozione di una nuova pianificazione e retrocedendo altri atti al Governo affinché fornisse una congrua motivazione delle decisioni prese.

Il 21 dicembre 2011 il Consiglio di Stato ha emanato un complemento alle decisioni N. 5231 del 14 ottobre 2008 e N. 1392 dell'11 marzo 2011, in risposta alle richieste del TRAM.



Nel frattempo, il Municipio, tenuto conto di tutte le nuove decisioni ed esigenze nel frattempo intervenute, ha elaborato e sottoposto al Dipartimento alcune varianti di PR per l'esame preliminare.

L'esame preliminare è stato rilasciato il 23 agosto 2012. I contenuti dello stesso e le risposte date dal Municipio sono visionabili *da pag. 6 a pag. 18 del rapporto di pianificazione del 14 gennaio 2013.*

L'elaborazione delle varianti, tenuto conto dell'esame preliminare cantonale del 23 agosto 2012, è stata presentata alla popolazione in data 26 novembre 2012, conformemente a quanto previsto dall'art. 33 LALPT (come previsto dall'art. 107 Lst).

Entro il 31 dicembre 2012 gli interessati potevano poi elaborare le loro osservazioni all'esame preliminare presentato durante la serata informativa. Le osservazioni presentate hanno toccato essenzialmente gli aspetti legati agli edifici e ai manufatti tutelati - beni culturali di interesse locale, il cui dettaglio viene evidenziato nell'allegato rapporto tecnico.

3. La proposta pianificatoria di variante

La presente proposta di variante pianificatoria è il frutto dell'elaborazione che ha dato seguito all'esame preliminare del 23 agosto 2012 e si distingue, principalmente, in tre aree:

- A) Le varianti edificatorie legate agli aspetti normativi delle differenti Zone
- B) Le varianti di piano del Paesaggio
- C) La proposta di tutela di edifici e manufatti – beni culturali di interesse locale

A) Le varianti edificatorie legate agli aspetti normativi delle differenti Zone (pag. 19-34 rapporto di pianificazione)

Le varianti di PR che sono sottoposte per adozione sono il risultato dell'iter sopra descritto e comprendono i seguenti punti:

A.1 Zona nucleo tradizionale

L'isolato posto a sud della Stazione FFS è stato attribuito d'ufficio alla Zona NT. Il Municipio non ha ricorso contro questa decisione, ragione per la quale si tratta unicamente di modificare, graficamente, il Piano delle zone in quel comparto.

A.2 Zona RCI

La zona RCI che viene proposta è composta da due piccoli isolati a nord e a sud di Piazza stazione. Essa è stata oggetto di approfondimento richiesto dal CdS quanto al tema della densificazione e viene qui proposta con dei parametri edificatori sostenibili e coerenti con i parametri del contesto urbanistico circostante.



A.3 Zona RCS a valle di Via San Gottardo

Questo comparto, originariamente inglobato nella RCI adottata dal Consiglio Comunale, non era stato approvato dal CdS lasciando in vigore, de facto, la precedente zona RC4.

Il Municipio propone di inserire questa fascia di territorio una Zona RCS, esattamente come la zona posta sul lato nord di Via Gottardo, in considerazione anche della riqualifica urbanistica dell'asse stradale.

A.4 Mapp. 155 – Centro Socio residenziale

Attualmente questo mappale è situato in zona AP. La proposta del Municipio è quella di inserire il fondo nella contigua Zona RCS, condizionandolo tuttavia all'utilizzo per un progetto di pubblica utilità con contenuti socio residenziali e prevedendo un congruo numero di posteggi sotterranei in sostituzione di quelli esistenti, che verrebbero soppressi.

A.5 Mapp. 203 – Centrale termica

Questo mappale, sul quale è stata progettata la centrale termica, attualmente inserita in Zona RI, verrebbe trasformato in EP4 con destinazione "centrale termica a legna".

A.6 PP3 Stazione / Centro Congressi

Questo adattamento grafico è necessario per rendere congruente il PP3 progettato con l'attuale designazione, che non include i fondi 529 e 544 Rfd Muralto.

A.7 PP1 Grand Hotel

Anche per questo punto si tratta, sostanzialmente, di un adattamento grafico per rendere congruente il PP1 previsto e disegnato nel Piano delle Zone, con quello adottato dal Consiglio comunale.

B) Le varianti del Piano del Paesaggio e del Piano del Traffico (pag. 35-42 rapporto di pianificazione)

B.1 Edifici e Manufatti tutelati (beni culturali di interesse locale)

Il PR in vigore prevede beni culturali di interesse cantonale e locale già adeguatamente tutelati. A questi si aggiungono tutta una serie di edifici dell'800 e del 900, degni di protezione, per i quali vi rimandiamo al capitolo C del presente messaggio e all'allegato rapporto tecnico.



B.2 Porti Comunali

Si tratta puramente di una precisazione grafica e tecnica, in quanto i due porti Comunali esistenti (porto nuovo e porto del Burbaglio), per i quali non vi erano particolari indicazioni di sorta, vengono ora inseriti nel piano del traffico definendone l'estensione e la capienza.

C) La proposta di tutela di edifici e manufatti – beni culturali di interesse locale (vedi in dettaglio il rapporto tecnico allegato del 14 gennaio “Edifici e Manufatti tutelati – beni culturali di interesse locale

Non ci addentriamo qui nei dettagli e nei contenuti che potete trovare nel rapporto tecnico indicato.

Siamo comunque dell'avviso che, quale cappello introduttivo alla lettura del rapporto, vengano puntualizzati alcuni aspetti.

Il Cantone, nella decisione del 14 ottobre 2008 evidenziava l'importanza di procedere ad una tutela dei beni comunali e, senza mezzi termini, si esprimeva nel modo seguente:

“....per questi motivi il CdS chiede al Comune di allestire una variante di Piano Regolatore che tuteli gli edifici dell'architettura ottocentesca e novecentesca. In attesa della conclusione di questa variante di PR vi sarà la possibilità di sospendere, ai sensi dell'art. 86 LALPT, le domande di costruzione inerenti interventi sostanziali o demolizioni sui potenziali beni culturali e immediate adiacenze (parchi, giardini) elencati nell'allegato fornito dall'ufficio dei beni culturali.”

Quale allegato alla propria decisione, il CdS forniva poi una serie di 120 oggetti che potevano rientrare in considerazione quali elementi degni di protezione locale.

Contro questa imposizione il Municipio ha ricorso al TRAM il quale, tuttavia, nella citata sentenza dell'11 marzo 2011, confermava la decisione del CdS imponendo pertanto al Comune di procedere con una normativa a protezione dei beni locali meritevoli di conservazione.

In data 18 settembre 2012 il Municipio conferiva il mandato di pianificazione alla ditta “Studi Associati SA” che, con l'ausilio dell'architetto Giovanni Buzzi, ha individuato 35 manufatti di interesse locale degni di protezione, seguendo dei criteri oggettivi ben definiti, che sono presentati e minuziosamente documentati nel rapporto tecnico allegato.



4. L'adattamento delle NAPR (pag. 43 – 47 Rapporto di pianificazione)

Le varianti sopra sintetizzate e descritte nei due rapporti si concretizzano con le modifiche delle NAPR, toccando gli art. 26, 32, 40, 41 e 42.

Gli articoli 26 e 32 concernono le costruzioni di importanza storico architettoniche ed i beni culturali. In pratica l'esistente art. 26 viene stralciato, mentre le nuove norme a protezione dei beni di interesse locale vengono esplicitate nell'art. 32, che pertanto completato con l'indicazione dei manufatti tutelati ed il genere di tutela.

Occorre qui specificare che l'articolo per la tutela dei beni è stato concepito in modo tale da preservare il bene protetto permettendo tuttavia interventi di ristrutturazione, compresi i cambiamenti di destinazione e nuove costruzioni accessorie, a determinate condizioni. Lo scopo rimane pertanto quello di proteggere ma di non penalizzare in maniera eccessiva il proprietario del fondo in questione.

Gli art. 40 e 41 concernono le Zone RCI e RCS, mentre l'art. 42 bis definisce in maniera concreta il PP3 Stazione / Centro Congressi.

5. Conclusioni

Con il documento che vi viene sottoposto, la scrivente autorità ritiene di aver dato seguito in maniera coerente alla decisione del CdS di approvazione del PR ed alle decisioni successive adottate dai tribunali.

Rimangono alcuni punti in sospeso, tra cui la regolamentazione riguardante le residenze secondarie, l'estensione della zona RE in relazione alle zone di pericolo, le distanze dai corsi d'acqua ecc..

Per facilitare la lettura in tal senso, all'ultima pagina del Rapporto di Pianificazione del 14 gennaio 2013 trovate un riassunto di tutti gli aspetti pianificatori legati al nostro Comune. In verde trovate le tematiche che vi vengono sottoposte per adozione nel presente messaggio, in bianco le varianti date per acquisite in seguito alle modifiche d'ufficio del CdS ed in color salmone le varianti rimaste in sospeso, quelle cioè che dovranno ancora essere oggetto di un iter pianificatorio.

Ricordiamo che la documentazione allegata è già in possesso dei Consiglieri comunali in quanto inviata con il precedente messaggio, poi ritirato.



Sulla base delle considerazioni sovraesposte si invita pertanto l'onorando Consiglio comunale a voler deliberare:

1. **E' adottata la variante di Piano regolatore nel suo complesso e meglio il contenuto dei seguenti documenti, parte integranti del presente messaggio:**
 - **Rapporto di pianificazione, Articoli delle NAPR e Estratti planimetrici del 14 gennaio 2013**
 - **Rapporto tecnico del 14 gennaio 2013**
2. **Sono adottate le modifiche alle norme di applicazione del PR (NAPR) riguardanti gli articoli 26, 32 40, 41 e 42bis**
3. **Vengono adottati gli estratti planimetrici (varianti) del Piano delle Zone:**
 - Zona Nucleo tradizionale, scala 1:1'000**
 - Zona RCI, scala 1:1'000**
 - Zona RCS a valle di Via S.Gottardo, scala 1:1'000**
 - Centro Socio Residenziale part. 155 Rfd Muralto, scala 1:500**
 - EP4- Centrale termica a legna part. 203 Rfd Muralto, scala 1:1'000**
 - PP3 Stazione/Centro Congressi, scala 1:1'000**
 - PP1 Grand Hotel, scala 1:1'000**
 - Porto Comunale, scala 1:500**
 - Porto al Burbaglio, scala 1:500**
4. **È adottato il Piano del paesaggio - Edifici e manufatti tutelati, scala 1:1'000 del 14 gennaio 2013 (piano originale esposto nella sala del Consiglio comunale)**

Con la massima stima.

Per il Municipio di Muralto

Il sindaco:
dott. Stefano Gilardi

Il segretario:
lic.oec. Luca Frascina

Allegati (già in possesso dei Consiglieri comunali):

- Rapporto di pianificazione con Articoli delle NAPR ed Estratti planimetrici* del 14 gennaio 2013
- **Gli estratti planimetrici seguenti sono inclusi nel rapporto di pianificazione:*
 - Zona Nucleo tradizionale, scala 1:1'000 / Zona RCI, scala 1:1'000 / Zona RCS a valle di Via S.Gottardo, scala 1:1'000 / Centro Socio Residenziale part. 155 Rfd Muralto, scala 1:500 / EP4- Centrale termica a legna part. 203 Rfd Muralto, scala 1:1'000 / PP3 Stazione/Centro Congressi, scala 1:1'000 / PP1 Grand Hotel, scala 1:1'000 / Porto Comunale, scala 1:500 / Porto al Burbaglio, scala 1:500
- Rapporto tecnico del 14 gennaio 2013
- Piano del paesaggio degli Edifici e manufatti tutelati in formato A3 (incluso nel Rapporto tecnico)

VA PER PREAVVISO ALLA COMMISSIONE SPECIALE PIANO REGOLATORE E ALLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI