

Lodevole
Ufficio Presidenziale del consiglio
Comunale di Muralto
Via Municipio 3
6600 Muralto

MOZIONE: Sviluppo immobiliare con salvaguardia del nucleo tradizionale del Burbaglio

Onorevole Presidente del Consiglio Comunale,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

richiamati l'art. 67 della legge Organica Comunale del Canton Ticino, l'art. 17 del suo regolamento e l'art. 3 del regolamento del Comune di Muralto con la presente presentiamo regolare

MOZIONE

per agevolare lo sviluppo immobiliare di una specifica area di riva lago e contemporaneamente salvaguardare il nucleo tradizionale del Burbaglio.

Preliminarmente:

Il messaggio municipale no. 12/2021 prima e quello no. 02/2022 poi, finalizzati per ottenere l'approvazione della vendita per un importo di CHF 160'000.-- di circa 72 mq del fondo no. 409 RFD Muralto (di proprietà del Comune di Muralto) alla società HOTEL BEAURIVAGE ET D'ANGLETERRE SA, hanno palesato un problema di pianificazione dell'attuale piano regolatore e delle rispettive sue norme di attuazione.

Giova qui ricordare che la problematica nasce con l'accorpamento degli allora particellari no. 326, no. 327, no. 328 RFD con il particellare no. 325 RFD di Muralto. Il pianificatore aveva previsto quale limite dell'area NT proprio i mappali accorpati. L'operazione di accorpamento ha generato così un particellare di considerevole estensione, quello no. 325 RFD di Muralto, che tocca due zone del piano regolatore:

- per una minima parte su quella denominata NT (zona nucleo tradizionale) art. 38 NAPR Muralto;
- per una parte più preponderante su quella RT (zona turistico residenziale) art. 39 NAPR Muralto.

L'art. no. 16 delle NAPR di Muralto indica che per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante. Gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.

Questa situazione crea oggi un diatriba tra chi rivendica i diritti edificatori del part. 325 RFD, secondo le indicazioni dettate dalla zona RT, e chi invece difende quelli legati al NT opponendosi ad un'estensione dell'area turistico residenziale.

Nell'ambito della concessione edilizia da rilasciare per il mappale no. 325 RFD di Muralto il Municipio di Muralto sarà chiamato ad affrontare il problema. Indubbio pertanto che questa situazione porterà inevitabilmente le parti a una situazione di contenzioso che per procedure giudiziarie bloccherà per anni l'edificazione e quindi sistemazione del particellare no. 325 RFD di Muralto.

Inoltre non può essere sottaciuto il fatto che una parte dell'attuale porticato del ex Hotel Beaurivage e più precisamente 27 mq sono di proprietà del comune. Questa parte è esplicitamente indicata con la lettera C a registro fondiario sul particellare no. 409 RFD di Muralto. Nel caso di un'edificazione del mappale 325 RFD di Muralto questa situazione diventa altresì ulteriore questione di discussione tra ente pubblico e privato in particolar modo quando non vi è la volontà di salvaguardare l'ex manufatto dell'Hotel Beaurivage.

Pertanto:

Appare evidente che in questa specifica area del territorio di Muralto vi è una necessità di far chiarezza, non solo per dare la corretta sicurezza nel diritto sulle possibilità edificatore del part. 325 RFD di Muralto, ma specificatamente per salvaguardare il comparto del nucleo tradizionale del Burbaglio. Indubbio è il fatto che si tratta del quartiere più caratteristico di Muralto che merita di essere salvaguardato e valorizzato.

Un quartiere, quello del Burbaglio, che si colloca in mezzo a due zone del piano regolatore, quella residenziale turistica (RT) e quella residenziale intensiva (RI).

L'intreccio armonioso di queste tre zone (NT, RT e RI) delinea indiscutibilmente la valorizzazione del lungolago di Muralto.

Questo aspetto determina così l'importanza di un intervento dell'ente pubblico in uno specifico punto che nella fattispecie vede il concretizzarsi del passaggio di zona tra quella residenziale turistica (RT) e quella del nucleo storico (NT).

Nei contatti intercorsi tra le parti, proprietario del part. 325 RFD e confinanti, compare la possibilità di poter concretizzare una delimitazione fisica ed armoniosa dello stacco di zona.

Non si può sottacere il fatto che percorrendo viale Verbano ci si accorge quanto la zona tradizionale, definita come quartiere Burbaglio, è offuscata dall'area residenziale turistica.

Per chi ha il piacere di navigare sul lago osservando la riva di Muralto non può che rammaricarsi dal fatto di notare come il caratteristico quartiere del Burbaglio è letteralmente fagocitato dalle due aree residenziali che a piano regolatore lo circoscrivono: quella turistica da un lato e quella intensiva dall'altro.

La delimitazione delle zone, e quindi l'identificazione fisica del passaggio, avviene grazie alla possibilità, generata dal proprietario del part. 325 RFD di Muralto, di creare uno slargo nel tessuto urbano. Nel concreto si osserva una distanza fisica tra l'ultima costruzione della zona RT e quella NT per porre così rimedio all'addossamento tra le due zone, già precedentemente descritto.

Al fine di preservare nel tempo il distacco tra le due zone è necessario che l'ente pubblico diventi proprietario di quest'area accorpandola al particellare 409 RFD di Muralto.

Il passaggio di proprietà è da concretizzarsi non a mezzo della procedura di esproprio, ma bensì facendo capo alla permuta di terreno che oltre a meglio ridisegnare i confini del part. 325 RFD di Muralto pone chiarezza anche su quel porticato realizzato sul suolo pubblico.

In diritto:

L'articolo 34 della legge sullo sviluppo territoriale prevede che possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:

- a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;
- b) comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;
- c) interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 mq oppure
- d) in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.

L'articolo Art. 42 del regolamento di questa legge prevede che la condizione del mutamento minimo del disciplinamento del suolo (lett. a) si riferisce in particolare ai parametri edilizi (altezza massima,

distanza dai confini, indice di sfruttamento, di occupazione o di edificabilità) ed alle linee d'arretramento.

Mentre al cpv. 2 del art. 42 RLST precisa che sono modifiche che comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche (34 lett. b LST):

- a) la codifica del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile;
- b) le rettifiche di incongruenze o errori manifestamente dovuti a sviste;
- c) le rettifiche derivanti dalla trasposizione dei piani regolatori in forma di geodati digitali.

La questione posta in mozione, che suggerisce una modifica puntuale del piano regolatore, trova la sua applicazione nella procedura semplificata.

Una procedura che giusta l'art. 35 LST permette, in un determinato periodo di tempo, la possibilità a tutte le parti interessate, ma anche alla popolazione di Muralto di esprimere il proprio parere nel merito del cambiamento puntuale del piano regolatore.

In sintesi

I sottoscritti consiglieri a mezzo della presente mozione appoggiano e chiedono:

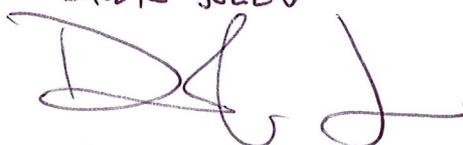
- la mozione è accolta;
- che, giusta l'art. 34 e 35 LST, venga proposta una modifica puntuale del piano regolatore che si prefigga l'obiettivo di ridefinire la zona RT armonizzando al meglio il passaggio verso la zona NT. Questa modifica puntuale del piano regolatore di Muralto deve rispettare gli elementi condivisi nell'ambito dei contatti intercorsi tra il proprietario del part. 325 RFD di Muralto e confinanti espressi nell'allegata planimetria, parte integrante della presente mozione. A tal riguardo si evidenzia:
 - la nuova definizione del confine (con la linea blu in grassetto presente nella planimetria allegata) del mappale 325 RFD di proprietà privata e quella del part. 409 RFD di Muralto di proprietà del comune di Muralto da concretizzare a mezzo di piani di mutazione che definiscano:
 1. lo scorporo dell'area rosa (72 mq) dal part. 409 RFD ed il suo accorpamento al part. 325 RFD di Muralto;
 2. lo scorporo dell'area di colore giallo (34 mq) dal part. 325 RFD ed il suo accorpamento al part. 409 RFD di Muralto.
 - l'attribuzione chiara del mappale no. 325 RFD di Muralto alla zona RT che garantisca un perfetto ed armonioso inserimento con la zona NT.
Il pianificatore dovrà salvaguardare che sia mantenuto lo stacco libero da costruzioni tra le due zone introducendo la specifica indicazione che nel caso di deroga della distanza da confine deve essere garantita in ogni caso una distanza minima di 12 m dall'angolo sud ovest dello stabile del mapp. 339 RFD di Muralto (vedi distanza dal punto A al punto B della planimetria allegata).
 - Nell'ambito di questa specifica ridefinizione del passaggio di zona dovranno essere chiariti tutti quegli aspetti necessari atti alla valorizzazione territoriale del NT e del comparto riva lago. Obiettivo è quello di garantire anche per i futuri interventi edilizi la necessaria chiarezza nel diritto.
 - La creazione di un'area tra la zona RT e la zona NT libera dagli attuali manufatti a completa fruizione della popolazione.
- che venga allestita una proposta di permuta delle due superfici da sottoporre al consiglio comunale. La proposta deve aver cura:

- di specificare gli aspetti pianificatori sopra raggiunti in particolar modo le modifiche di piano regolatore previste;
- di quantificare la differenza di valore tra le due aree oggetto di permuta a carico del maggior beneficiario basate sulle possibilità edificatorie presenti e future.

Ringraziamo per l'attenzione e porgiamo i nostri migliori saluti.


Bibiano Monotti


Lorenzana Piccinelli

DAULTE JULIEN


Ignazio Trucchi



Cora Bresciani

C. Bresciani

Linda Brogginì

Linda Brogginì

MONIQUE FRANCOIS - IGNAZIO

J. Provencher

 Giovanni Calajutte

GUILIELMO BRACUGLIA

VARINI Gian Luigi 4/4

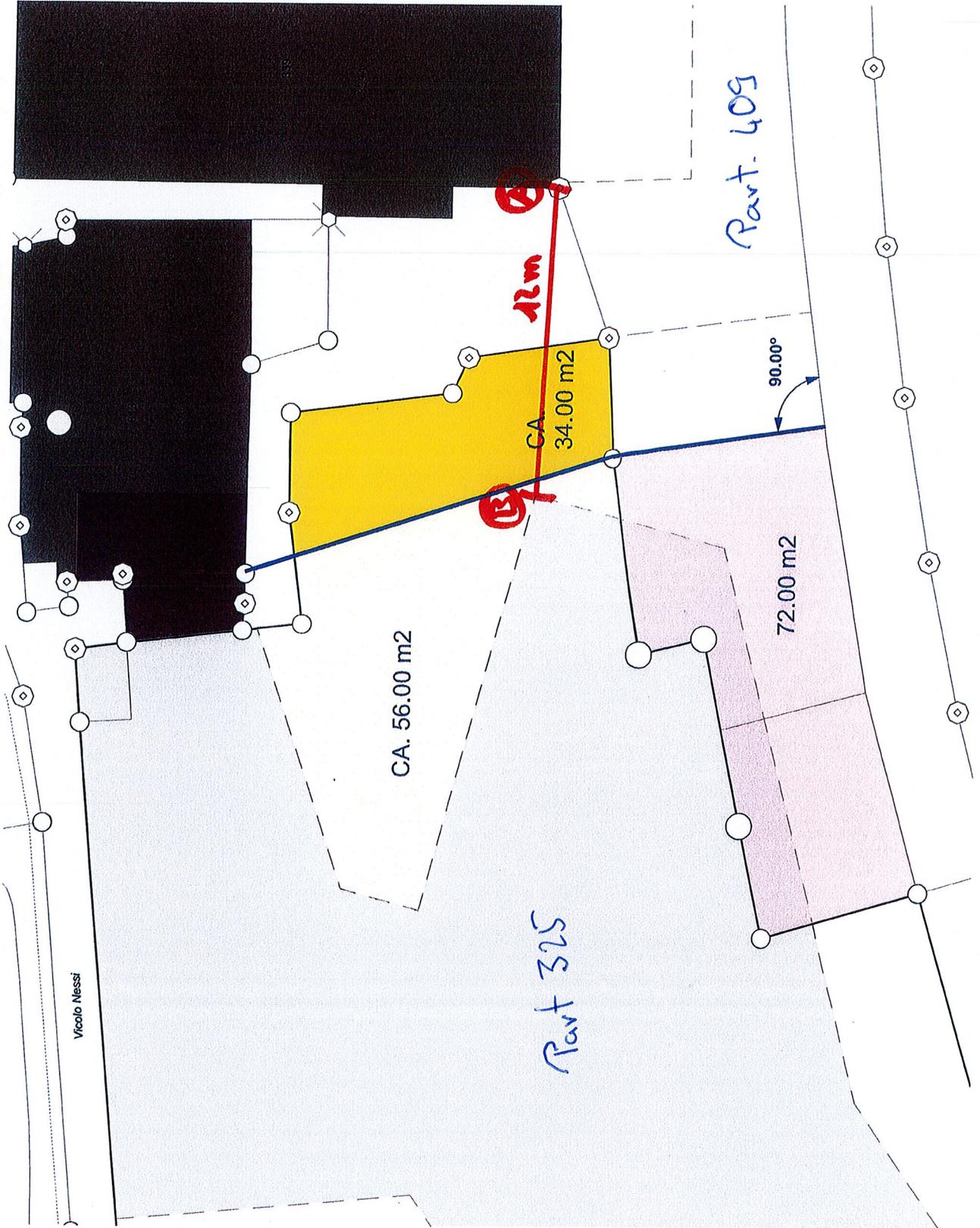


Part 613

Part. 339

Part. 409

Part 325



Vicolo Nessi

CA. 56.00 m²

CA. 34.00 m²

72.00 m²

90.00°

12m