

MUNICIPIO DI MUZZANO



telefono
fax
e-mail
Web Site

+41 (0) 91 966 43 42
+41 (0) 91 968 10 27
cancelleria@muzzano.ch
www.muzzano.ch

Ris. Mun.

6203/15.03.2021

Municipio
6933 Muzzano

Messaggio municipale 179-2021

(Approvato con risoluzione municipale n. 6203 del 15 marzo 2021)

CONCESSIONE DI UN CREDITO DI CHF 113'000.00 PER L'ALLESTIMENTO DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE DEL COMPARTO OVEST DEL COMUNE DI MUZZANO (ZONA INDUSTRIALE) E DELLA ZONA A LAGO

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

il Municipio, con il presente Messaggio, sottopone alla vostra cortese attenzione la richiesta del credito necessario all'allestimento della variante di Piano Regolatore del comparto ovest (zona bassa) e della zona a lago, con l'obiettivo di promuovere la qualità e l'attrattività della zona.

La promozione della qualità degli insediamenti rappresenta infatti la contropartita indispensabile, unitamente ad una sufficiente mobilità pubblica, per l'eventuale aumento degli indici edificatori nel quadro dello sviluppo centripeto promosso dal Piano Direttore cantonale. Per concretizzare tale visione, il Municipio intende procedere all'elaborazione di un concetto urbanistico sulla base del quale saranno fissati i nuovi vincoli di Piano Regolatore (norme e piani) per curare la qualità della pianificazione.

I contenuti della nuova variante di Piano Regolatore

a) Destinazioni d'uso

Il Municipio intende diversificare le destinazioni d'uso ammesse nella zona industriale. La variante permetterà di determinare le destinazioni d'uso ammissibili nell'ottica delle potenzialità ed opportunità nell'ottica del territorio del Luganese.

In particolare, con l'elaborazione della pianificazione in oggetto, si intende valutare la fattibilità di:

- ammettere lo svolgimento di attività di tipo terziario (ad esempio amministrativo) e di tipo terziario avanzato, quali start-up ed eventualmente anche il commercio;
- escludere le attività di tipo industriale che comportano la presenza di depositi esterni di materiali (ad esempio edili) potenzialmente dannosi per la qualità dell'insediamento;
- confermare la possibilità di attività di industria leggera, così come l'immagazzinamento di materiale all'interno di volumi edilizi.

b) Potenzialità edificatorie

Il Municipio intende aumentare le attuali possibilità edificatorie della zona industriale, aumentando l'indice di edificabilità dall'attuale 3 m³/m² ad almeno 5 m³/m² valutando nel contempo la possibilità di aumento dell'altezza massima degli edifici.

La verifica del dimensionamento delle zone edificabili del Piano Regolatore attualmente in vigore ha infatti messo in evidenza che nelle zone lavorative il rapporto tra le riserve di PR in vigore e la crescita prevista in 15 anni è pari al 132%, ossia oltre il limite di tolleranza del 120% segnalata dal Dipartimento del Territorio.

Tuttavia, considerata la quota di abitanti e posti legati al turismo, Muzzano si colloca entro il limite ammesso dalla scheda R6 del Piano Direttore per non richiedere il ridimensionamento delle proprie zone edificabili.

c) Accessibilità

L'impianto della viabilità a "T" non è condiviso dai proprietari della zona in esame e il relativo ricorso al Tribunale amministrativo è tuttora pendente. Oltre a quanto statuirà il Tribunale in materia, occorrerà tenere conto del tracciato previsto dalla nuova circoscrizione che, poiché reso noto, permette ora di sbloccare la pianificazione delle zone interessate, fra cui quella di Muzzano nella sua parte bassa.

La circoscrizione toccherà in modo marginale il nostro Comune e l'analisi si concentrerà soprattutto sulla presenza e sul potenziale di sviluppo del trasporto pubblico. Quest'ultimo sarà infatti determinante per supportare il potenziamento edificatorio della zona industriale. Anche l'offerta e la gestione dei posteggi saranno rivalutate per favorire l'uso di navette e/o trasporto pubblico. Infatti, un'offerta calibrata e correttamente regolamentata dei posteggi, unitamente alla maggiore qualità degli insediamenti, incrementerà verosimilmente la massa critica degli utilizzatori e consentirà il buon funzionamento di queste modalità di trasporto alternative ai mezzi privati.

Di conseguenza, il Municipio potrà credibilmente motivare la richiesta di aumento degli indici edificatori.

Il futuro parco del Vedeggio è un ulteriore elemento legato al nuovo progetto di circoscrizione di cui la nuova pianificazione dovrà tenere debito conto: si tratta in effetti di una potenziale risorsa per la zona industriale, sia a livello di collegamenti ciclopedonali che a livello di area di svago di prossimità.

d) Zona a sud della Via Piodella

Il Municipio intende verificare, e se del caso modificare, anche le zone situate a sud della Via Piodella (zone R4, zona agricola, TCS, ecc.).

In questo senso la variante di PR sarà sviluppata a partire dalle analisi e dalle ipotesi prospettate nell'ambito del Masterplan recentemente elaborato.

e) Zona RAC e zona Mulini

Il Municipio intende rafforzare la vocazione residenziale nell'attuale zona RAC e consolidare la situazione attuale della zona Mulini.

La variante di Piano Regolatore affronterà dunque anche questi aspetti, verificando i vincoli delle altre zone comprese nel perimetro.

Procedura, tempi e costi per l'allestimento della variante

Dal profilo della procedura pianificatoria, la variante di Piano Regolatore seguirà la procedura ordinaria secondo quanto previsto dagli artt. 25 e ss della Legge sullo sviluppo territoriale (procedura ordinaria).

Per quanto riguarda i costi, essi si suddividono come segue:

Elaborazione del concetto urbanistico	CHF 33'800.00
Consulenze specialistiche esterne	CHF 10'000.00
Elaborazione del piano di indirizzo	CHF 16'400.00
Proseguo procedura (elaborazione atti della variante, esame preliminare, informazione pubblica, aggiornamenti, digitalizzazioni)	CHF 32'900.00
Riproduzioni documenti	CHF 3'500.00
Fase ricorsuale	CHF 8'000.00
Totale (IVA esclusa)	CHF 104'600.00
IVA	CHF 8'054.20
Arrotondamenti	CHF 345.80
<hr/>	
Totale costi	CHF 113'000.00

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, e a disposizione per ogni chiarimento, il Municipio invita questo lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. è concesso il credito di CHF 113'000.00 per l'allestimento della variante di Piano Regolatore del comparto ovest del Comune di Muzzano (zona industriale) e della zona lago.
2. Per il finanziamento si farà capo a mezzi propri;
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2023.

PER IL MUNICIPIO

Simona Soldini
Sindaco



Daniela Bernardini
Segretaria

Commissioni d'esame:

Commissione della gestione e Commissione pianificazione (art. 10 RALOC)

Il Masterplan elaborato dallo Studio Planidea SA è a disposizione per consultazione presso l'Ufficio tecnico comunale.