



Messaggio Municipale No. 313  
Risoluzione Municipale No. 986/2023

14 novembre 2023

**Adozione Variante di Piano Regolatore comparto residenziale, misto e lavorativo di Bironico - concernente in particolare i parametri edificatori, le modifiche di destinazione d'uso e l'allargamento di Via Maito**

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

con il presente messaggio, il Municipio sottopone al Consiglio comunale per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) la variante di Piano regolatore relativa alla sezione di Bironico inerente "la variante di piano regolatore (PR) comparto residenziale, misto e lavorativo" che corrisponde al perimetro incluso tra la Farmacia Bernasconi e il deposito Somazzi, al confine con la linea ferroviaria.

Il rapporto di pianificazione allegato, datato ottobre 2023, elaborato da Planidea SA (pianificatore), contiene tutti i dettagli relativi a questa variante di PR, così come i relativi documenti allegati, che si richiamano integralmente in questo messaggio.

**Premessa**

Con Risoluzione n. 5280 del 14 settembre 1982 il PR dell'allora Comune di Bironico è stato approvato dal Consiglio di Stato, con due revisioni successive approvate nel 2002 e nel 2004.

Il Municipio di Monteceneri, nel 2016 ha dato incarico a Planidea SA di elaborare la variante di PR per la sezione di Bironico con l'obiettivo di ridare qualità e densità a un comparto che ancora oggi non dispone degli strumenti pianificatori per determinare uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il principale scopo della variante di PR è quello di organizzare l'attuale zona mista in modo tale che le diverse destinazioni d'uso risultino compatibili tra loro. La pianificazione dell'area mista di Bironico dovrà dunque rispondere alle dinamiche di sviluppo attuali e future del Comune. Ne deriva che i contenuti ammessi nelle singole zone troveranno un nuovo ordine attraverso un'ottimizzazione dei parametri edificatori. In particolare questa pianificazione vuole sviluppare e organizzare le attività lavorative integrate al tessuto urbano.

Nell'ambito della sistemazione del comparto sarà inoltre necessario introdurre degli spazi liberi, istituire perimetri di rispetto in virtù della tutela dei beni culturali del nucleo e ottimizzare l'uso del suolo laddove vi sono ancora ampi margini di sviluppo. L'insieme di queste modifiche porterà ad una riqualifica paesaggistica del comparto.

## **Procedura**

La presente variante di PR è stata elaborata nella forma stabilita dalla Lst e segue la procedura ordinaria definita dagli art. 25-33 Lst e rispettivi art. 32-41 della RLst.

Il rapporto allegato al presente espone gli orientamenti e i contenuti del PR in allestimento.

Si richiamano gli atti procedurali:

- 1) la Variante PR ZP ZONA MISTA – Piano di indirizzo datato maggio 2019;
- 2) l'esame preliminare dipartimentale datato 30 dicembre 2020;
- 3) l'informazione pubblica, svolta tramite deposito atti di variante con i relativi allegati e dell'esame preliminare dipartimentale, dal 21 dicembre 2022 al 1 febbraio 2023.

Informiamo questo Lodevole Consiglio comunale che in un secondo momento verranno precisati i contenuti dipendenti dalla nuova fermata FFS-TILO e le relative modifiche di Via Maito.

## **Esito dell'esame preliminare e informazione pubblica**

Si richiama integralmente il rapporto allegato (cfr. Allegato 1).

## **Proposta pianificatoria**

All'interno del comprensorio soggetto alla variante, si prevedono destinazioni a carattere artigianale e industriale-commerciale (art. 28.5 e 28.8 NAPR), contenuti residenziali intensivi e semi intensivi (artt. 28.3 e 28.4 NAPR) e aree d'interesse pubblico (artt. 33.1 e 33.2 NAPR). Nella Figura 1, in giallo è raffigurata la superficie di territorio toccata dalla presente variante.

La norma attualmente in vigore presenta contenuti diversi non sempre coerenti fra loro, il progetto pianificatorio prevede un riordino delle destinazioni e dei contenuti ammessi. Lo scopo è quello di regolamentare gli stessi al fine di migliorare l'utilizzo del territorio e del suolo con una visione razionale di organizzazione e pianificazione del comparto.

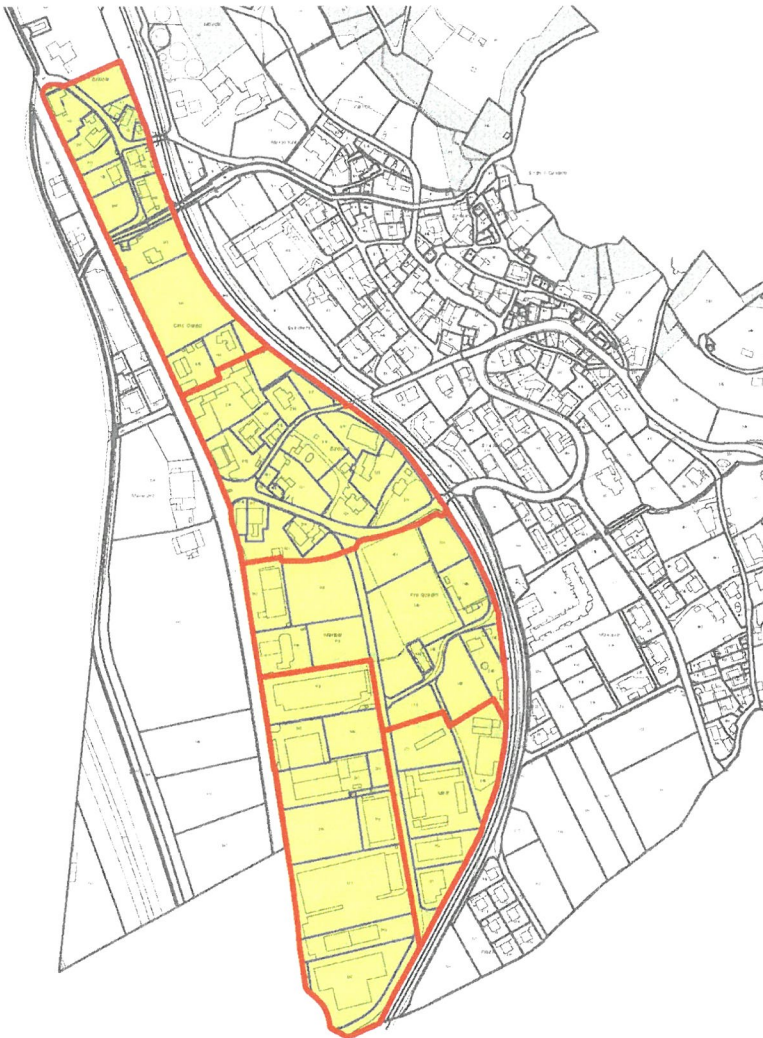


Figura 1

La riorganizzazione della variante di PR intende migliorare la configurazione del territorio prevedendo:

- adeguamento dei parametri dei comparti
- modifiche delle destinazioni d'uso delle singole zone
- introduzione/modifica delle norme
- modifiche al piano del traffico e di interesse pubblico (AP-EP)

Come anticipato la variante di PR del presente studio considera la parte sud-ovest del territorio della sezione di Bironico, Comune di Monteceneri. Il comparto in questione è caratterizzato da una morfologia pianeggiante in un contesto collinare. Oggi l'area si presenta come un tessuto urbano disordinato, incoerente e frammentato. Sorgono, infatti, dei tratti edificati molto eterogenei tra loro, sia per funzioni d'uso sia per tipo di costruzioni, con contenuti che passano da residenziali estensivi ad usi industriali e a edifici a carattere artigianale. Sono inoltre presenti diverse aree vuote che hanno oggi l'occasione di poter essere sviluppate in maniera coerente.

L'area interessata comprende oggetti storici come: la Chiesa di dei SS. Giovanni Evangelista e Martino e la Chiesa Santa Maria del Rosario. Inoltre, il lato ovest del comparto si confronta con un contesto agricolo in cui è sita Casa Manetti, bene culturale d'interesse

cantonale. Ne consegue che oltre alla riorganizzazione di spazi non coerenti tra loro ci sono elementi di pregio che devono portare a scelte urbanistiche idonee.

Per quanto attiene l'inserimento territoriale del comparto in questione è importante sottolineare la delimitazione dello stesso da due reti viarie: ad ovest la strada cantonale, la quale collega il passo del Monte Ceneri con l'area urbana del luganese attraversando da nord a sud il territorio comunale di Monteceneri e ad est la ferrovia.

### Parametri edificatori

Si richiama integralmente il rapporto allegato (cfr. pagg. 20-28).

In particolare:

- **art. 28 zone edificabili** (modifiche)
- **art. 28 bis zona degli spazi liberi** (nuovo)
- **art. 28.2 bis zona Re 2: residenziale estensiva 2** (nuovo)
- **art. 28.3 bis zona Rsi 2: residenziale semi-intensiva 2** (nuovo)
- ~~art. 28.4 zona Ri: intensiva~~ (stralcio)
- **art. 28.5 zona M12: zona mista, altezza 12.00 m** (modifiche)
- **art. 28.5 bis zona ZM: zona mista** (nuovo)
- ~~art. 28.8 Zona IC: industriale commerciale per il lavoro ZL~~ (modifiche)
- **art. 30 bis strada ciclo-pedonale** (nuovo)
- **art. 33.1 sedimi utilizzati direttamente dall'Ente pubblico** (modifiche)
- **art. 33.2 zona AP/EP – privata di interesse pubblico** (modifiche)

### Programma di realizzazione

Si richiama integralmente il rapporto allegato (cfr. pagg. 37-40).

In particolare si espone lo specchietto riassuntivo:

Oggetto	Opera			Espropriazione			Totale	
	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale		
	m2		Fr.	m2		Fr.		
<b>1 Parco pubblico</b>	6'447	m2	100	644'700			<b>644'700</b>	
<b>2 Sistemazione piazza Guidetti</b>	1'625	m2	300	487'500			<b>487'500</b>	
<b>3 Percorso ciclo-pedonale</b>	473	m2	100	47'300	421	m2 450.00	189'450	<b>236'750</b>
<b>4 Sistemazione via Maito - marciapiedi</b>	824	m2	300	247'200	741	m2 450.00	333'450	<b>580'650</b>
<b>5 Nuova rotonda e strada</b>	a corpo			2'000'000	1'050	m2 STR 150.00	157'500	<b>2'161'460</b>
				264	m2 STR 15.00	3'960		
<b>TOTALE PARZIALE</b>				<b>3'426'700</b>		<b>684'360</b>	<b>4'111'060</b>	
Contributo cantonale rotonda e accesso a rotonda							- 1'600'000.00	
Cessione terreno in cambio di indici (art 38 LE) - stima							- 400'000.00	
Contributi di miglioria 50% - media							- 400'000.00	
<b>Stima totale finale a carico Comune</b>							<b>1'711'060</b>	

Si rendono attenti i Consiglieri comunali che gli oggetti 3 e 4 rappresentano le novità inserite a PR in questa procedura. L'oggetto 1, inserito nel PR in vigore come campo da calcio, sarà trasformato in parco pubblico. Gli oggetti 2 e 5 sono anche già vincolati dal PR in vigore, e i relativi costi indicativi sono qui ripresi per completezza di informazione. Si rammenta che il presente messaggio non rappresenta una richiesta di crediti di costruzione.

## **Conclusioni**

La variante sottoposta alla vostra adozione si rende auspicabile per fornire una pianificazione coerente a un comparto che oggi presenta diverse criticità di cui il dettaglio vi è stato presentato nei punti precedenti. Il Municipio con il presente messaggio vuole concludere una parte importante della pianificazione del nostro territorio, che da anni è stata portata avanti, non senza difficoltà, a causa delle continue integrazioni necessarie, e soprattutto per dare certezza ai proprietari interessati e alla popolazione residente, nonché a chi vorrà edificare in questo comparto.

La presentazione di questo messaggio conclude dunque in parte un intenso periodo di studio per proporre uno strumento pianificatorio lungimirante e dinamico con i relativi provvedimenti che ne assicureranno l'attuazione. Il PR è un documento che non si estingue, ma è durevole nel tempo ed è uno strumento da rivedere e da aggiornare laddove cambiamenti della situazione lo renderanno opportuno.

### Dispositivo d'approvazione


Richiamato quanto precede nonché i seguenti atti di variante di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione, ossia: il piano di indirizzo, le norme di attuazione, i geodati digitali di PR ed il programma di realizzazione, come parte integrante del presente messaggio, si invita il Consiglio comunale a voler

### deliberare:

1. sono approvati i geodati digitali e le modifiche alle norme d'attuazione di PR relativi alla variante di PR pubblicate sul Portale cantonale di pubblicazione al seguente link:<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08pbx2039100000&idPubblicazione=1> e segnatamente:
  - piano delle zone
  - piano del traffico e AP-EPNorme di attuazione del PR:
  - art. 28 bis, 28.2 bis, 28.3 bis, 28.5 bis e art. 30 bis nuovi;
  - art. 28, 28.5, 28.8, 33.1 e 33.2 modificati;
  - art. 28.4 stralciato.
2. sono approvati il **rapporto di pianificazione** ed il **programma di realizzazione** della variante di PR;
3. gli atti della variante di PR sono approvati nel loro complesso;
4. il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione secondo i disposti di legge.

Con la massima stima.

### PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

**Il Sindaco**  
  
P. Solcà



**Il Segretario**  
  
C. Sasselli

### Allegato:

- rapporto di pianificazione (ottobre 2023) e relativi allegati;
- esame preliminare (30 dicembre 2020)

Commissione incaricata all'esame	
Edilizia e opere pubbliche	
Gestione	
Petizione	
Pianificazione del Territorio	•