

**PIANO REGOLATORE**

**VARIANTI DI  
COMPLETAMENTO DELLA  
REVISIONE 2008**

**Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**INCARTO PER L'ADOZIONE DA PARTE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE  
(ART. 27 LST)**

**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
info@sasa.ch  
www.sasa.ch

*20 gennaio 2021*

## INDICE

<b>1.</b>	<b>IL CONTESTO GENERALE DELLA REVISIONE DEL PR DI MURALTO</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>OBIETTIVI DELLE VARIANTI</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>SITUAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE</b>	<b>6</b>
3.1	COMPARTO A CONTATTO CON IL LIMITE DEL BOSCO	6
3.2	COMPARTO A MONTE DI VIA ORSELINA	9
3.3	NORME DI ATTUAZIONE (NAPR) VIGENTI	9
<b>4.</b>	<b>PROCEDURA DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE</b>	<b>12</b>
4.1	PROCEDURA	12
4.2	ELENCO DELLE OSSERVAZIONI	12
4.3	EVASIONE DELLE OSSERVAZIONI	12
<b>5.</b>	<b>VARIANTE DI PIANO REGOLATORE</b>	<b>15</b>
5.1	RIASSUNTO DELLE PROPOSTE PIANIFICATORIE	15
5.2	COMPARTO A CONTATTO CON IL LIMITE DEL BOSCO	16
5.3	COMPARTO A MONTE DI VIA ORSELINA	18
5.4	NORME DI ATTUAZIONE (NAPR)	21
<b>6.</b>	<b>PROCEDURA</b>	<b>22</b>
6.1	QUADRO GENERALE	22
6.2	PROSSIMI PASSI	22
<b>7.</b>	<b>ALLEGATI</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>PIANI</b>	<b>23</b>

## 1. IL CONTESTO GENERALE DELLA REVISIONE DEL PR DI MURALTO

La revisione del Piano Regolatore di Muralto ha avuto un iter abbastanza complesso di approvazioni, ricorsi, sentenze e richieste di approfondimenti.

Iniziata attorno al 2000, la revisione del PR è stata adottata dal Consiglio comunale in tre sedute (28 novembre 2005, 5 dicembre 2005 e 9 ottobre 2006) e successivamente pubblicata dal 12 dicembre 2006 al 12 gennaio 2007.

Con la revisione il Municipio intendeva in particolare migliorare la congruenza tra lo strumento pianificatorio e la struttura effettiva dell'insediamento, sia da profilo urbanistico sia da quello dei contenuti.

Il cambiamento più marcato consisteva nel nuovo ruolo assegnato alla via San Gottardo: non più un limite tra la zona residenziale sovrastante e quella mista attorno alla stazione ferroviaria, ma un asse stradale con una funzione non più solo di traffico ma anche di catalizzatore di attività, con la definizione delle zone RCI e RCS. In generale è stato proposto un forte incremento dei parametri edificatori, consoni ad una zona centrale dell'agglomerato di Locarno, a ridosso di uno snodo principale dei trasporti pubblici.

Per quanto riguarda le zone edificabili delle pendici montane, la variante prevedeva l'assegnazione dei fondi a monte dell'ultimo tratto di via Orselina alla zona residenziale semi-intensiva RS e l'estensione della zona edificabile estensiva RE fino al limitare del bosco.

Il Consiglio di Stato (CdS) ha approvato la revisione del Piano regolatore di Muralto il 14 ottobre 2008, con risoluzione N. 5231. In questo contesto il CdS ha deciso (sottolineati gli oggetti della presente variante):

- la non approvazione dell'attribuzione di alcuni fondi a monte di Via Orselina alla zona RS, inserendoli d'ufficio nella zona RE;
- la non approvazione degli ampliamenti di zona edificabile RE in assenza dell'accertamento dei territori esposti o colpiti da pericoli naturali;
- la non approvazione della zona RCI a valle di via San Gottardo e a sud-ovest della stazione, ripristinando le precedenti zone del PR del 1984 RC6, RC4 e R5;
- la non approvazione dell'attribuzione di alcuni fondi a valle della stazione FFS alla zona RT, inserendoli d'ufficio nella zona NT;
- la modifica d'ufficio e l'inserimento d'ufficio dei perimetri di rispetto dei beni culturali d'interesse cantonale;
- la modifica d'ufficio di diversi articoli delle NAPR;
- lo stralcio del Piano dei Gradi di sensibilità al rumore, con conseguente adeguamento normativo d'ufficio;
- la non approvazione e/o la modifica d'ufficio di alcuni altri aspetti di minore rilevanza.

Il CdS ordinava nel contempo al Municipio di procedere con l'elaborazione delle varianti per definire l'assetto pianificatorio dei comparti non approvati, per il disciplinamento delle residenze secondarie e per la tutela dei beni culturali inerenti gli edifici dell'architettura ottocentesca e novecentesca.

Contro detta decisione del CdS il Municipio ha ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TCA), chiedendo l'approvazione del PR così come adottato per l'attribuzione alla zona RS del comparto a monte di via Orselina, per l'attribuzione alla zona RE della fascia di territorio fino al limite del bosco e per il limite dei perimetri di rispetto della Chiesa di S.Vittore e del Castello dei Muralti.

Il Municipio chiedeva inoltre l'annullamento del vincolo di bene culturale d'interesse cantonale, dei perimetri di rispetto per il Grand Hotel e per Villa Liverpool, come dell'ordine di elaborare delle varianti per le residenze secondarie e per la tutela dei beni culturali dell'architettura ottocentesca e novecentesca.

Il TCA, con sentenza del 14 marzo 2011 ha parzialmente accolto il ricorso, annullando l'assegnazione d'ufficio alla zona RE del comparto a monte di via Orselina, ritornando l'incarto al Municipio per l'allestimento di una variante, annullando l'inserimento nei beni culturali protetti del Grand Hotel e Villa Liverpool, la modifica dei perimetri di rispetto della Chiesa di S.Vittore e del Castello dei Muralti e annullando l'ordine di allestire la variante per regolamentare le residenze secondarie. Tutte le decisioni del TCA si fondano sostanzialmente sulla mancanza di motivazioni nelle decisioni prese dal CdS.

Con decisione N. 7150 del 21 dicembre 2011 il CdS procede con un "complemento alle decisioni n. 5231 del 14 ottobre 2008 e n. 1392 dell'11 marzo 2011, volto a rispondere alle esigenze del TCA e a rendere formalmente congruenti PR e PP1 - Grand Hotel, riportando gli oggetti nella lista dei beni culturali di interesse cantonale protetti dall'art. 32 NAPR e, nel frattempo, con decisione n. 1392 del 1 marzo 2011 approva anche il PP1 - Grand Hotel. La decisione N. 7150 non menziona per contro il tema delle residenze secondarie.

Contro la decisione del TCA e quest'ultima decisione del CdS, il Municipio non ha più interposto ricorso. Esse sono pertanto cresciute in giudicato.

Il 27 maggio 2014, dopo aver svolto tutto l'iter previsto per la procedura ordinaria, il Municipio ha di nuovo sottoposto al CdS l'incarto di "Alcune varianti di PR a seguito della risoluzione n. 5231 del 14 ottobre 2008 di approvazione della revisione del PR di Muralto".

Nell'incarto adottato dal Consiglio comunale, è stata ribadita l'assegnazione alla zona RCS le zone del PR 1984 RC4 e R5, previa verifica del potenziale insediativo, mentre si è rinunciato alla proposta di assegnare alla zona RCI la zona RC6 del PR 1984, subordinandola ad ulteriori approfondimenti.

Il CdS ha approvato le varianti il 18 marzo 2015, con risoluzione N. 1110. In questo contesto il CdS ha deciso:

- l'approvazione dell'assegnazione alla zona NT dell'isolato a sud della Stazione FFS;
- l'inserimento d'ufficio di una zona speciale "centro socio residenziale" e dell'art. 41 bis NAPR;
- l'approvazione di alcune modifiche al PP1 – Grand Hotel;
- l'approvazione, con modifiche d'ufficio, delle indicazioni relative ai porti sul Piano delle zone e degli edifici e attrezzature pubbliche;
- l'approvazione, con alcune modifiche d'ufficio di alcuni articoli delle NAPR;
- la non approvazione della zona RCS a valle di via San Gottardo, ripristinando le precedenti zone del PR del 1984 RC4 e R5;
- la non approvazione del perimetro del PP3 – Comparto stazione, ripristinando d'ufficio il PR 1984;

Il CdS ha inoltre rinnovato la richiesta di allestire una variante relativa all'assetto pianificatorio della zona RCS non approvata.

Negli anni successivi, nel contesto dell'adeguamento del PR alle decisioni del CdS e al mutato quadro giuridico determinato dalle modifiche alla LPT e alla nuova Lst, il Municipio ha inoltre provveduto o sta provvedendo ad allestire i seguenti dossier:

- Variante "Comparto Stazione", ottobre 2019, adottata dal Consiglio comunale il 12 ottobre 2020;
- Variante "Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi", aprile 2020, adottata dal Consiglio comunale il 12 ottobre 2020;
- Variante "Regolamentazione della posa di antenne per la comunicazione mobile", luglio 2019, pronta per l'adozione da parte del Consiglio comunale;
- Variante "Beni culturali di interesse locale", maggio 2020, incarto sottoposto alla procedura di informazione e partecipazione dal 16 ottobre al 16 novembre 2020;
- Regolamento edilizio e Piani ai sensi della Lst, la cui documentazione per l'esame preliminare è stata trasmessa al DT il 18 settembre 2020;
- Definizione dello spazio riservato alle acque (SRA), la cui documentazione per l'esame preliminare è stata trasmessa al DT il 28 dicembre 2020.

## 2. OBIETTIVI DELLE VARIANTI

Nell'ambito del quadro procedurale della revisione generale del PR descritto nei capitoli precedenti, ritenuto che sono ora disponibili tutte le indicazioni sia sulle zone di pericolo, sia sugli elementi degni di protezione, il Municipio intende precisare in modo definitivo l'assetto pianificatorio del comparto collinare ai margini nord del confine comunale, dando così seguito alla decisione del TCA del 14 marzo 2011.



Figura 1 Perimetro delle varianti: Zona RE non approvata (a sinistra e al centro) e zona RS non approvata (a destra). Estratto della decisione del CdS del 14 ottobre 2008

Ora che sono disponibili le indicazioni sull'estensione delle zone di pericolo, si tratta quindi di concludere la procedura conformemente alla decisione di approvazione del CdS sulla revisione del PR del 2008 in merito definendo l'estensione e il limite superiore della zona edificabile RE.

Per quanto riguarda il comparto a monte di via Orselina si tratta invece di ossequiare al dispositivo della sentenza del TCA del 2011 che ha annullato la sua assegnazione d'ufficio alla zona RE, ordinando al Municipio di allestire una variante, tenendo conto delle osservazioni del CdS e del TCA stesso.

### 3. SITUAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE

#### 3.1 Comparto a contatto con il limite del bosco

In attesa della definizione delle aree soggette a pericolo naturale, con le "varianti di PR a seguito della risoluzione n. 5231 del 14 ottobre 2008", l'area a contatto con il bosco a nord del Comune è stata assegnata alla zona residua non edificabile NE, nella quale è esclusa qualsiasi abitazione (art. 46 NAPR).

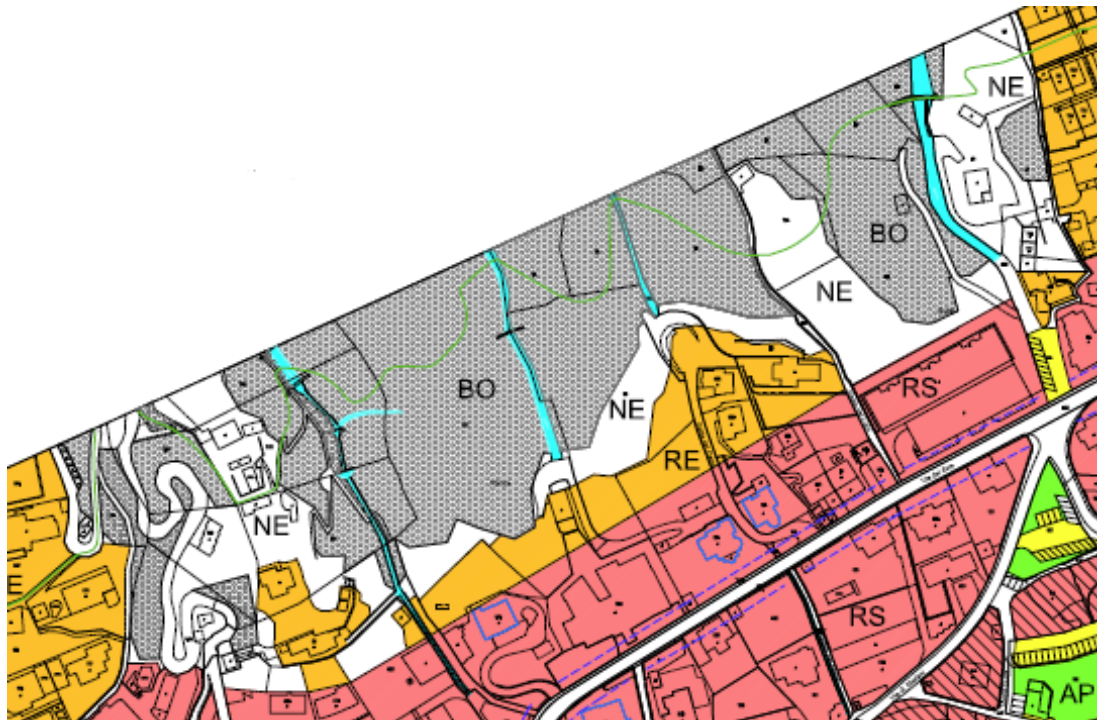


Figura 2 Situazione pianificatoria in vigore del comparto al limite del bosco (Piano delle zone)

Con questa impostazione pianificatoria si è di fatto codificata a livello normativo una situazione provvisoria in base allo stato del 1991, in attesa della definizione formale delle zone di pericolo da parte del Cantone, avvenuta solo nel 2015 (v. pagine seguenti).



Nel frattempo, il Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato adottato dal CdS il 4 novembre 2015, con risoluzione N. 4679, confermando come non vi sia quasi alcun conflitto con le aree oggetto dell'assegnazione alla zona RE.



Figura 3 Zone di pericolo adottate dal CdS (fonte: shapefile fornito dall'Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti, 7 agosto 2019)

L'accertamento del limite del bosco è invece stato deciso dal CdS il 3 giugno 1998 (Risoluzione N. 2540): esso è esattamente congruente con la proposta di azionamento effettuata dal Municipio nel 2006.

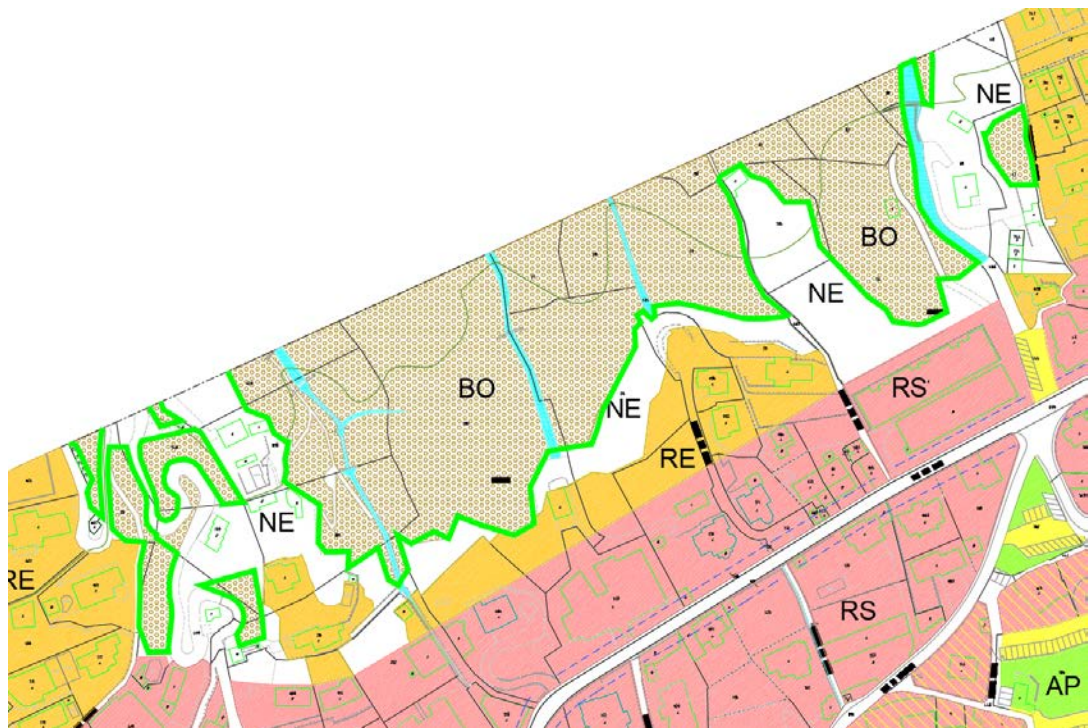
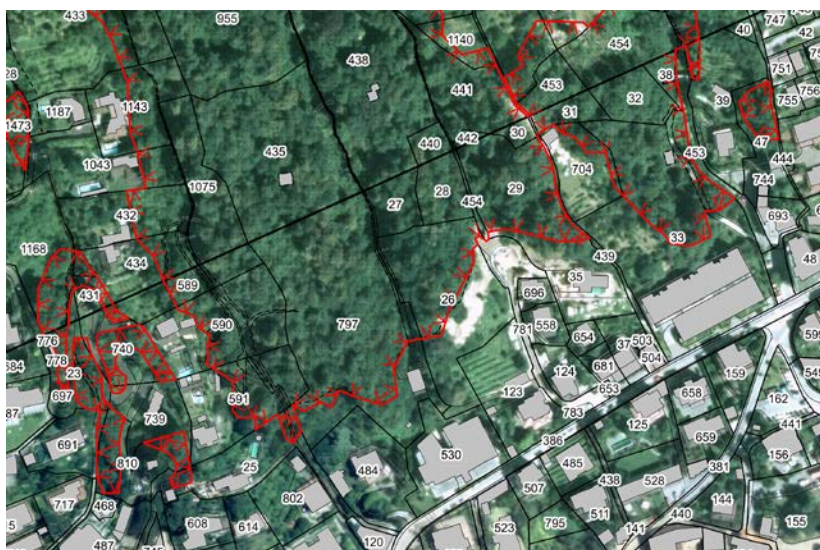


Figura 4 Limite del bosco accertato (bordo verde chiaro – fonte: Sezione forestale)



Il limite del bosco ha peraltro mantenuto negli anni un carattere prevalentemente statico, come dimostrano le seguenti immagini.



2001



2009



2018

Figura 5 Limite del bosco 2001, 2009, 2018 (bordo rosso – fonte: Sezione forestale)

### 3.2 Comparto a monte di via Orselina

Il TCA, con la sentenza del 14 marzo 2011 ha annullato la modifica d'ufficio decretata dal CdS nel 2008 che assegnava il comparto alla zona RE, ordinando al Municipio allestire una variante per definire la destinazione dell'area.

Avendo però l'approvazione del CdS abrogato il precedente Piano regolatore di Muralto approvato con le Risoluzioni n. 5658 del 6 ottobre 1981 e n. 2713 del 23 marzo 1984, per il comparto a monte di via Orselina ci si trova pertanto confrontati con un vuoto pianificatorio.

### 3.3 Norme di attuazione (NAPR) vigenti

Per quanto riguarda le zone di pericolo, le Norme di attuazione del PR di Muralto contemplano l'**Art. 34 "Aree soggette a pericoli naturali"**, con la seguente formulazione:

- <sup>1</sup> Le zone di pericolo delimitano le zone all'interno delle quali sono stati rilevati pericoli derivanti da esondazione lago, flusso di detriti e caduta sassi, secondo gli studi effettuati dalle competenti autorità cantonali. Le stesse sono riportate a titolo indicativo nel Piano del paesaggio (in scala 1:1'000).
- <sup>2</sup> Nelle zone di pericolo basso / medio / alto di esondazione del lago, al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali, nell'area con una quota inferiore a 198.00 m.s.l.m. (evento centenario) dovrà essere valutata nell'ambito di nuove costruzioni, ampliamenti ricostruzioni, la messa in opera di misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, per esempio:
  - sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno del galleggiamento;
  - realizzazione di scantinati stagni;
  - accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso acqua);
  - protezioni stagne dei piani sotterranei e del garage;
  - terrapieni, muretti, manufatti di deviazione tenendo conto delle condizioni al contorno;
  - valvole di non ritorno per evitare risalita falda lungo le fognature.
- <sup>3</sup> Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m.s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione della effettiva quota di costruzione.
- <sup>4</sup> Nelle zone soggette a caduta sassi e flusso di detrito, ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi, è subordinato al preavviso delle autorità cantonali preposte, che potranno richiedere, se ritenuto necessario, la presentazione di una perizia specialistica che comprovi la compatibilità del progetto con le esigenze di sicurezza e di protezione e indichi le eventuali misure costruttive di protezione ritenute necessarie.

L'esame preliminare del DT del 23 agosto 2012 segnalava che "sulla scorta delle indicazioni fornite dell'Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti, i potenziali pericoli legati ai fenomeni geologici accertati nel territorio di Muralto, non presentano conflitti con le zone edificabili e possono essere adeguatamente gestiti attraverso i disposti dell'art. 34 cpv. 4 NAPR".

Con l'adozione delle zone di pericolo da parte del Consiglio di Stato il 4 novembre 2015, vengono definite le zone di pericolo derivanti dall'esonazione del lago, dall'alluvionamento dei corsi d'acqua e dai movimenti di versante, motivo per cui l'articolo 34 NAPR richiede di un aggiornamento, che verrà effettuato in sede di procedura di adeguamento del PR alla Lst (in corso).

Il comparto collinare del Comune di Muralto è quasi interamente assegnato alle zone RE, RS e NE, in cui si applicano i seguenti articoli delle NAPR:

#### **Art. 44. Zona RS - Zona residenziale semintensiva**

Comprende la zona formata dai comparti a monte delle zone RCI, RCS e RI e a valle della zona RE e della parte alta a confine est con il Comune di Minusio e a confine nord con il Comune di Orselina.

- 1 Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende non moleste.
- 2 Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
- 3 Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 13.50.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo:  $Io = 50 \%$ ;
  - indice di sfruttamento massimo:  $Is = 1.0$ ;
  - area verde minima:  $Av = 30 \%$ ;
  - distanza minima da confine:  $D = ml\ 4.00$
- 4 Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II.

#### **Art. 45 Zona RE - Zona residenziale estensiva**

Comprende la zona formata dai comparti a monte della zona RS fino a confine con la zona boschiva e il Comune di Orselina.

- 1 Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali.
- 2 Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
- 3 Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 10.00.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo:  $Io = 40 \%$ ;
  - indice di sfruttamento massimo:  $Is = 0.6$ ;
  - area verde minima:  $Av = 40 \%$ ;
  - distanza minima da confine:  $D = ml\ 4.00$
- 4 Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II.

Come indicato al cap. 3.1, in attesa della definizione delle aree soggette a pericolo naturale, l'area a contatto con il bosco a nord del Comune è stata assegnata alla zona residua non edificabile NE, disciplinata dall'art. 46 NAPR.

#### **Art. 46 Zona NE - Zona residua non edificabile**

- <sup>1</sup> Si tratta di piccoli comparti nella parte alta del Comune, lasciati in bianco sul Piano delle Zone, dichiarati zona di pericolo dallo studio di geomorfologia del dott. ing. Paolo Ammann (fine 1991) per ragioni di eccessiva pendenza del terreno o per la sua instabilità.
- <sup>2</sup> In queste zone è esclusa qualsiasi edificazione.

## 4. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

### 4.1 Procedura

La proposta di modifica del PR è stata oggetto della procedura di informazione e partecipazione ai sensi dell'art. 26 della Lst, tramite il deposito degli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Muralto durante il periodo dal 16 ottobre al 16 novembre 2020.

Durante il periodo di deposito degli atti, ogni cittadino attivo e ogni persona fisica o giuridica e tutti gli organismi aventi un interesse degno di protezione hanno potuto presentare per scritto osservazioni o proposte pianificatorie al Municipio.

### 4.2 Elenco delle osservazioni

Nei termini previsti, sono pervenute al Municipio le seguenti osservazioni:

1. Karl Heinz e Christine Frankeser, Muralto (fondo n. 810), 22 ottobre 2020;
2. Daniel Erwin Zamboni, Muralto (fondo n. 97), 15 novembre 2020.

### 4.3 Evasione delle osservazioni

#### 4.3.1 Karl Heinz e Christine Frankeser (fondo n. 810)

##### Osservazioni

Richiesta di assegnazione del fondo nr. 810 nella zona edificabile RE.

##### Commento

Il fondo n. 810 è stato assegnato alla zona NE già nell'ambito della proposta di revisione del 2006, approvata dal CdS con la ris. n. 5231 del 14.10.2008.

La decisione è cresciuta in giudicato e non è stata contestata.

Al di là di aspetti di merito, non è stato ritenuto opportuno, dal punto di vista formale, estendere il perimetro della variante a ulteriori comparti, andando ad affrontare unicamente gli ambiti e le questioni sollevate dal CdS nella sua decisione del 2008.

Inoltre, nel caso specifico del fondo n. 810, le premesse per l'edificazione non sono date, trattandosi di uno scorporo utilizzato prevalentemente quale strada di accesso privata, situata a ridosso di due aree forestali che determinano dei vincoli di distanza particolarmente incisivi con la nuova legislazione federale (i diritti acquisiti sono evidentemente tutelati).

Di fatto, un'eventuale inclusione nella zona edificabile non renderebbe quindi il fondo utilizzabile. Esso lo sarebbe solo, se del caso, per un ipotetico travaso di indici al fondo limitrofo n. 739, situazione che l'ente pianificante non ritiene necessario favorire, in considerazione della caratteristica estensiva che si vuole dare alla zona RE.

### Decisione del Municipio

Il perimetro della variante si limita alla Zona RE e alla zone RS non approvate dal CdS (cfr. Figura 1 Figura 1, cap. 2) e non considera ulteriori comparti il cui assetto pianificatorio è in vigore.

L'impostazione della variante è confermata.

#### 4.3.2 Daniel Erwin Zamboni (fondo n. 97)

##### Osservazione 1

Gli ampliamenti delle zone edificabili non sono più concessi dalla nuova LPT.

##### Commento

L'affermazione è parzialmente errata.

Ai sensi dell'art. 38a della Legge federale sullo sviluppo territoriale (Disposizioni transitorie della modifica del 15 giugno 2012), fino all'approvazione dell'adattamento del piano direttore da parte del Consiglio federale [con in particolare l'indicazione delle dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione nel Cantone e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione] non è consentito al Cantone interessato di aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili. Le disposizioni transitorie dell'art. 38a della LPT, decadranno comunque una volta decisi i ricorsi e con l'approvazione da parte del Consiglio federale.

L'approvazione delle schede del piano direttore in oggetto è attualmente oggetto di una procedura ricorsuale presso il Gran Consiglio e si attende l'evasione nei prossimi mesi, comunque prima che la variante potrà essere trasmessa al CdS per approvazione.

La decisione in merito alla variante, inclusa la questione dell'eventuale estensione della zona edificabile, è in tutti i casi di competenza del CdS.

##### Osservazione 2

Il Comparto "dell'Annunciata" non è stato considerato nella variante (sono richiamate le osservazioni formulate in sede di revisione del PR).

##### Commento

Il comparto in oggetto, e in particolare il fondo n. 97 è stato assegnato alla zona NE già nell'ambito della proposta di revisione del 2006, approvata dal CdS con la ris. n. 5231 del 14.10.2008.

I proprietari del fondo avevano ricorso contro l'adozione del Consiglio comunale. Il Consiglio di Stato, con la sua decisione, non ha approvato la zona RE a contatto con la zona forestale (cfr. Figura 1, cap. 2), ma non è entrato in materia sulla zona NE, che è pertanto cresciuta in giudicato. L'argomentazione non è pertanto significativa quale censura nella presente procedura.

Al di là degli aspetti formali, anche nel merito, non è opportuno estendere il perimetro della variante a ulteriori comparti, così da poter motivare la variante rispondendo agli argomenti sollevati dal CdS nell'ambito della non approvazione della zona RE.

Si rammenta, come illustrato nel cap. 5.4, che i terreni qui non considerati nella variante, oggetto delle osservazioni del sig. Zamboni, sono quelli a confine con il Comune di Locarno, integralmente inseriti all'interno di un perimetro di rispetto dei beni culturali.

Il perimetro della variante si limita pertanto alla Zona RE e alla zona RS non approvate dal CdS (Figura 1, pag. 5) e non considera ulteriori comparti il cui assetto pianificatorio è in vigore.

### Osservazione 3

Richiesta di precisare le modalità con le quali il Municipio intende procedere in merito all'aspetto fiscale (valori di stima).

### Commento

Il tema esula dalla procedura pianificatoria e verosimilmente dalle competenze comunali e sarà, se del caso, affrontato nella specifica sede procedurale.

A titolo abbondanziale si osserva che il fondo n. 97 non è oggetto di alcuna modifica pianificatoria. Non si applica pertanto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione ai sensi degli art. 92 e seguenti Lst.

### Decisione del Municipio

Le osservazioni sollevate, tendono a voler riaprire nella presente procedura, aspetti già trattati ed evasi.

Il Municipio conferma pertanto l'impostazione della variante.



## 5. VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

### 5.1 Riassunto delle proposte pianificatorie

Il Municipio propone di confermare l'assegnazione del comparto a contatto con il limite del bosco alla zona RE (cap. 5.2). Le zone di pericolo adottate dal Consiglio di Stato nel 2015 non presentano infatti alcun conflitto con l'assegnazione dei fondi in questione a una zona edificabile. D'altro canto il limite del bosco al margine superiore di quest'area è rimasto invariato negli anni. Questa proposta conferisce quindi all'organizzazione delle zone di utilizzazione del Comune un assetto coerente con la morfologia del territorio e con l'edificazione presente.

Per quanto riguarda l'area a monte di via Orselina, il Municipio propone l'assegnazione alla zona RE (cap. 5.3), che risulta essere la zona edificabile che meglio permette di tutelare il suo contesto urbanistico e architettonico, presentando inoltre le maggiori affinità con le zone edificabili adiacenti di Orselina e di Minusio.

Dal profilo normativo l'unica proposta riguarda lo stralcio dell'art. 46 NAPR "Zona residua non edificabile" (cap. 5.4), che con l'adozione del Piano delle zone di pericolo e con l'assegnazione del comparto a contatto con il limite del bosco alla zona RE ha perso ogni ragione d'essere, mentre ulteriori scorpori di terreno non assegnati ad alcuna zona di utilizzazione del PR sono disciplinati dal già vigente art. 30 "Zone senza destinazione specifica".

## 5.2 Comparto a contatto con il limite del bosco

### Modifica del Piano delle zone

Il comparto territoriale a nord del Comune, situato a valle del limite boschivo accertato, è assegnato alla zona edificabile RE del Piano regolatore, come illustrato nelle figure seguenti. Si tratta di una fascia di territorio estesa su un fronte di ca. 380 m, per una profondità / larghezza massima di 20-25 m e con una superficie complessiva di ca 12'700 mq.

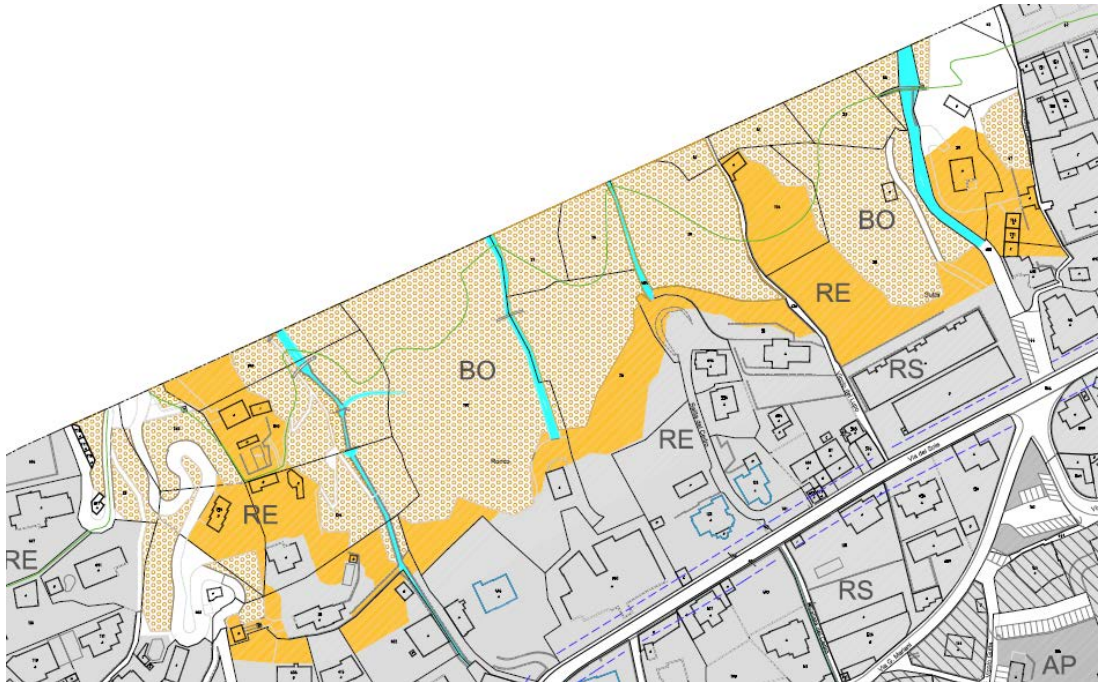


Figura 6 Area assegnata alla zona RE (in giallo scuro)

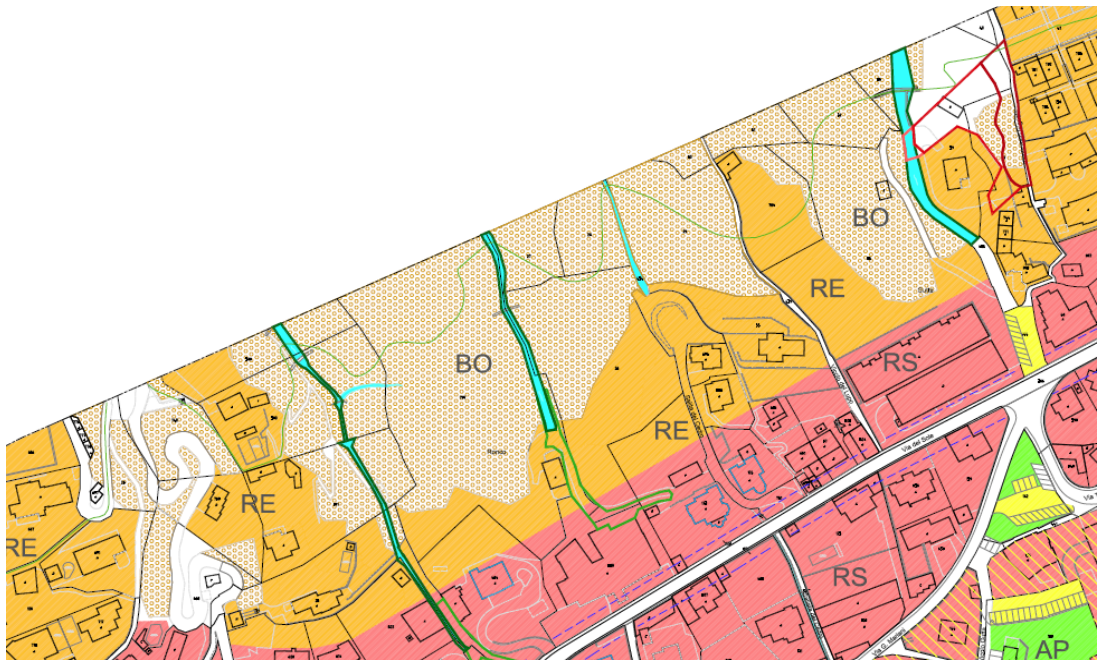


Figura 7 Nuova situazione pianificatoria (proposta di variante)

Le considerazioni che avevano a suo tempo portato il CdS a non approvare l'azzonamento, facevano riferimento prevalentemente alla mancanza di uno studio che definisse in modo chiaro l'estensione delle zone soggette a pericoli naturali, invitando il Municipio a valutare l'opportunità di estendere la zona edificabile anche in funzione della reale edificabilità dei fondi. Durante tutto l'iter della revisione del Piano regolatore non è in ogni caso mai stata sollevata alcuna ulteriore censura, né in merito all'inserimento del comparto nella zona edificabile, né in merito al posizionamento del suo limite superiore in coincidenza con il limite accertato del bosco.

Il CdS e il DT hanno invece messo in evidenza la necessità di accertare l'assenza di conflitti con le zone di pericolo, prima di potersi determinare in maniera compiuta circa l'idoneità all'edificazione. Esse sono state adottate dal CdS il 7 agosto 2015 e non presentano di fatto alcun conflitto con l'attribuzione del comparto alla zona edificabile, per cui la tematica può considerarsi evasa (cap. 3.1 e Figura 3).

Per quanto riguarda la reale edificabilità dei fondi si osserva come ca. un terzo di essi sia già edificato (ca. 4'400 mq, Figura 8), con abitazioni adibite a residenza primaria, per i quali viene definita una situazione pianificatoria consona allo stato di fatto, che permette di stabilire con chiarezza quali interventi edilizi siano ammessi e in quale entità, garantendo la certezza del diritto, così come il legittimo diritto di beneficiare della proprietà.

La Figura 8 illustra anche come il rispetto della distanza di 10 m dal limite del bosco, determina pure una superficie di ca. 8'150 mq non costruibile (ca. 2/3 del totale), per cui del comparto oggetto della variante rimangono ca. 4'600 mq di superficie effettivamente costruibile. Il rischio quindi che i futuri interventi edilizi possano compromettere l'equilibrio territoriale-paesaggistico del contesto esistente è pertanto ridotto e dipenderà unicamente dalla qualità delle edificazioni (la variante "Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi" è stata adottata dal Consiglio comunale lo scorso 12 ottobre 2020).

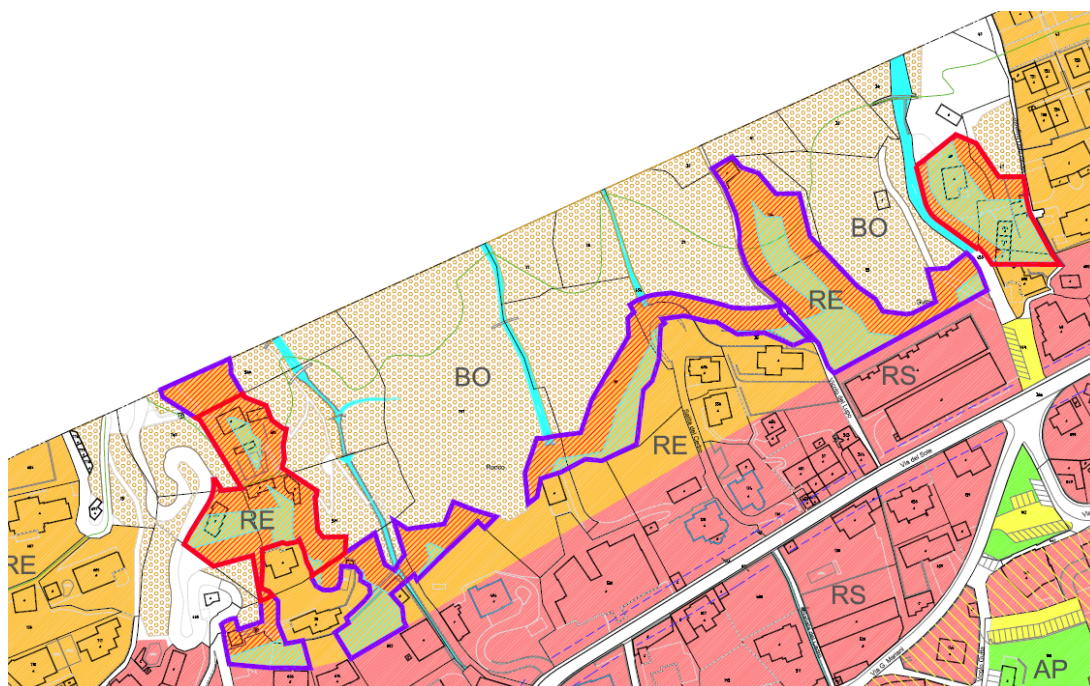


Figura 8 Perimetro della variante (bordo viola), fondi edificati (bordo rosso), superficie non costruibile a meno di 10 m dal limite del bosco (tratteggio rosso), superficie effettivamente utilizzabile a fini edificatori a oltre 10 m dal limite del bosco (tratteggio azzurro)



Sebbene il tema non sia mai stato un argomento di discussione nell'ambito delle procedure effettuate, l'incremento delle potenzialità edificatorie dei fondi non ancora edificati è di ca. 5'000 mq SUL, cui corrispondono al massimo 100 unità insediative: una cifra del tutto ininfluenza nel contesto della contenibilità complessiva del Piano regolatore di ca. 8'100 unità insediative.

Per i motivi sopra esposti, il Municipio ritiene pertanto giustificato il rinnovo della proposta di inserimento delle aree del comprensorio comunale non assegnate alla zona edificabile alla zona RE, come già ipotizzato nel 2008 con la revisione generale del PR.

### 5.3 Comparto a monte di via Orselina

#### Modifica del Piano delle zone

Il comparto territoriale a monte di via Orselina, è assegnato alla zona edificabile RE del Piano regolatore, come illustrato nella figura seguente.



Figura 9 Area assegnata alla zona RE e nuova situazione pianificatoria (proposta di variante)

La sentenza del TCA del 2011 ordinava al Municipio di determinare la zona edificabile idonea a cui assegnare il comparto, tenendo conto delle osservazioni del CdS e dello stesso TCA. Queste facevano riferimento in particolare al contesto urbanistico e architettonico di particolare pregio che lo caratterizza.

Nell'ambito delle verifiche eseguite con la variante sui beni culturali, che il Municipio si appresta a sottoporre alla popolazione per la procedura di informazione e partecipazione, tre edifici su sei del comparto e oltre la metà della superficie sono ritenuti degni di tutela (cfr. Figura 10). In questo contesto, i parametri edificatori della zona RE appaiono pertanto quelli più appropriati per rispettare gli obiettivi di protezione.

La decisione in merito all'eventuale tutela degli edifici e agli spazi liberi qui menzionati è in ogni caso oggetto di una procedura ad hoc, tramite iter a sé stante (la variante "Beni culturali di interesse locale" è stata sottoposta alla procedura di informazione e partecipazione dal 16 ottobre al 16 novembre 2020).



Figura 10 Beni culturali di interesse locale degni di tutela (Variante sui beni culturali, estratto del rilievo degli edifici e dei manufatti, 24.12.2018)

La zona RE è pure quella che presenta le maggiori affinità con le zone edificabili adiacenti dei Comuni di Orselina (zona RE) e di Minusio (zona R2) ed è sicuramente più coerente per quel che riguarda i potenziali edificatori rispetto alla zona RS, come aveva correttamente osservato il CdS nelle sue osservazioni.

	<b>Muralto</b>	<b>Orselina</b>	<b>Minusio</b>
	Zona RE	Zone RE	Zona R2
Contenuti	residenza	residenza, piccole attività non moleste	residenza, commercio, servizio e artigianato
I.s.	0.60	0.45	0.50
I.O.	40%	--	--
H max	10.00 m	7.50 m	7.50 m
Verde	40%	30%	23.3% (1/3 di libera)
Area libera	--	--	70%
Distanza da confine	4.00 m	3.00 m	3.00 m

Tabella 1 Contenuti e parametri edificatori delle zone residenziali estensive di Muralto, Orselina e Minusio

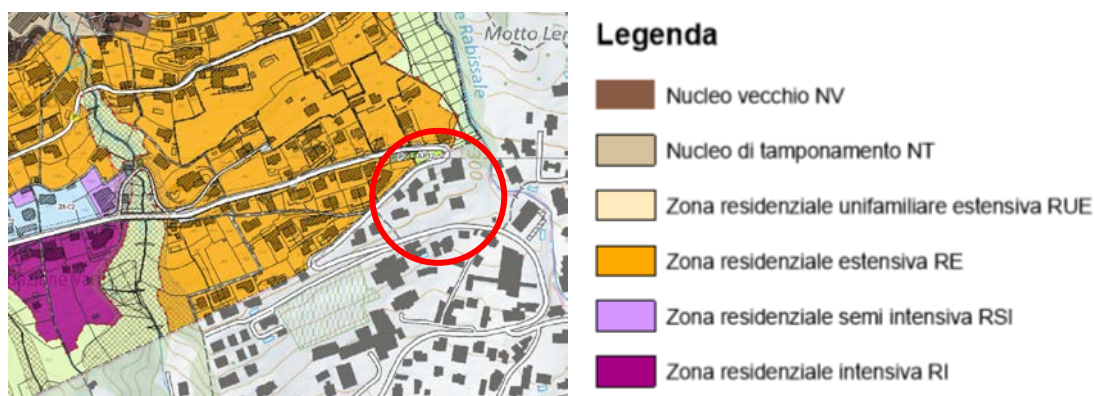


Figura 11 Piano regolatore di Orselina (estratto) e area oggetto della variante (cerchio rosso)

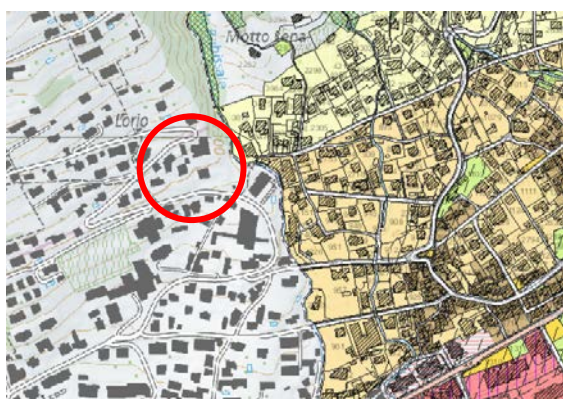


Figura 12 Piano regolatore di Minusio (estratto) e area oggetto della variante (cerchio rosso)

Il Municipio ha pertanto ottemperato con le presenti varianti a quanto ordinato dal TCA con la decisione di ritornare gli atti per la verifica della proposta di azionamento delle aree non assegnate alla zona RS come da decisione nell'ambito della revisione generale del PR nel 2008.

La valutazione urbanistico-pianificatoria, evidenzia la presenza di diversi edifici degni di tutela, ma anche le relazioni con le aree edificabili limitrofe dei Comuni di Minusio ed Orselina, da cui risulta come i parametri della zona RS (Art. 44 NAPR), in particolare le altezze ammesse e le potenzialità edificatorie (indice di sfruttamento) avrebbero potuto comportare potenziali rischi di inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni.

Si pensi soprattutto alla possibilità di edificare, in un quadro comprensoriale sovracomunale largamente consolidato con edifici di 2 piani e di ville storiche, per altezze fino a 13.50 m dal terreno sistemato, cioè palazzine di 4 e più piani che sarebbero risultate totalmente avulse al contesto esistente e alle finalità pianificatorie di uno sviluppo ordinato del territorio.

Per i motivi sopra esposti, il Municipio ritiene pertanto giustificato l'inserimento nella zona RE (Art. 45 NAPR) dell'area a monte di via Orselina la cui destinazione doveva ancora essere definita a seguito della decisione del TCA del 14 marzo 2011.

#### 5.4 Norme di attuazione (NAPR)

Parallelamente alla presente procedura è in corso di allestimento l'adattamento del PR alla Lst, che prevede la preparazione del Regolamento edilizio.

La decisione in merito alla definizione del contenuto dell'art. 34 NAPR "Aree soggette a pericoli naturali" è pertanto oggetto di una procedura ad hoc, tramite iter a sé stante.

Ciò permette di inserire la modifica nel contesto più ampio dell'adeguamento di tutto l'impianto normativo, in cui sia la popolazione, così come tutte le Autorità coinvolte nell'iter pianificatorio (Municipio, Consiglio comunale e Consiglio di Stato), potranno beneficiare di una visione d'assieme dell'insieme dell'apparato normativo, organizzato nella sequenza prevista dalle Linee guida cantonali in materia.

Gli articoli di zona specifici per la RE (Art. 45 NAPR) e RS (Art. 44 NAPR) sono invece confermati e attualmente non oggetto di variante.

L'art. 46 NAPR "Zona residua non edificabile", nella sua formulazione facente riferimento a zone di pericolo non più in vigore, è divenuto privo di oggetto e viene pertanto stralciato.

Per il disciplinamento di alcuni scorpori di terreno, situati al di fuori del perimetro della variante e per i quali non è stata assegnata alcuna zona, si applicherà il vigente art. 30 NAPR "Zona senza destinazione specifica". Si tratta in particolare di un'area a confine con il Comune di Locarno, integralmente inserita all'interno di un perimetro di rispetto dei beni culturali, di un comparto a contatto con il Comune di Orselina, parzialmente inserito nelle zone di pericolo, per il quale non sono comunque date le premesse per l'edificazione e di altri piccoli scorpori situati ai lati della rete stradale.

In attesa dell'adattamento del Piano regolatore alla Lst, che comprende l'allestimento del Regolamento edilizio, con questa unica modifica all'impianto normativo, il Municipio ritiene di aver provveduto a stralciare gli articoli obsoleti, rendendo le norme conformi alla situazione pianificatoria proposta con la variante.



## 6. PROCEDURA

### 6.1 Quadro generale

Le revisione del Piano regolatore di Muralto ha visto lo svolgimento di due procedure ordinarie complete, con i necessari esami preliminari da parte del DT, diversi ambiti di informazione e partecipazione pubblica, sfociate nell'adozione da parte del Consiglio comunale e nelle decisioni da parte del Consiglio di Stato (tutte pubblicate e cresciute in giudicato),

Ad esse vanno aggiunte le procedure ad hoc dell'accertamento forestale (1998) e della definizione delle zone di pericolo (2015), entrambe oggetto di informazione pubblica e di pubblicazione, così come l'esame preliminare e un esame consultivo del DT della variante "Beni culturali", che regola di fatto una delle censure principali adottate dal CdS contro l'inserimento del comparto a monte di via Orselina alla zona RS.

In sede di queste differenti procedure si sono pertanto svolte le necessarie verifiche con l'Autorità cantonale, motivo per cui il Municipio non ha ritenuto necessario procedere con la richiesta di un ulteriore esame preliminare dipartimentale (possibilità tra l'altro prevista anche dalla revisione Lst in corso), riferendosi quindi alla procedura sinora intercorsa ed al contenuto delle decisioni del CdS rispettivamente del TCA.

Alla luce di quanto sopra, il Municipio ha pertanto sottoposto il progetto della variante agli interessati per la procedura di informazione e partecipazione ai sensi dell'art. 26 Lst, tramite il deposito degli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Muralto durante il periodo dal 16 ottobre al 16 novembre 2020.

Il presente documento è stato approvato dal Municipio il 14 dicembre 2020, con ris. mun. n. 742/20 con l'intenzione di sottoporlo al Consiglio comunale per l'adozione ai sensi dell'art. 27 Lst.

### 6.2 Prossimi passi

#### Adozione e pubblicazione (art. 27 Lst)

Il Consiglio comunale adotta la variante di piano regolatore.

Il Municipio la pubblica per un periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale e – contestualmente alla pubblicazione – trasmette gli atti al Consiglio di Stato.

#### Ricorso al Consiglio di Stato (art. 28 Lst)

Contro il contenuto della variante è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

Il Municipio trasmette al Consiglio di Stato tutti i ricorsi con le sue osservazioni, entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione.

#### Approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 Lst)

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte il piano regolatore; oppure nega l'approvazione. Quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune.

## 7. ALLEGATI

*Allegato 1 Passi procedurali sinora svolti relativi alla revisione del PR*

*Allegato 2 Piano delle zone di pericolo adottato dal Consiglio di Stato il 4 novembre 2015  
(incarto separato)*

## 8. PIANI

*Piano 1 Piano delle zone, comparto a contatto con il limite del bosco, in vigore, estratto in scala 1:2'000*

*Piano 2 Piano delle zone, comparto a contatto con il limite del bosco proposta di modifica, estratto in scala 1:2'000*

*Piano 3 Piano delle zone, comparto a contatto con il limite del bosco, stato finale, estratto in scala 1:2'000*

*Piano 4 Piano delle zone, comparto a monte di via Orselina, in vigore, estratto in scala 1:2'000*

*Piano 5 Piano delle zone, comparto a monte di via Orselina, proposta di modifica, estratto in scala 1:2'000*

*Piano 6 Piano delle zone, comparto a monte di via Orselina, stato finale, estratto in scala 1:2'000*

## Allegato 1
















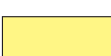








### Passi procedurali sinora svolti relativi alla revisione del PR

3 giugno 1998	Accertamento del limite del bosco da parte del CdS, con risoluzione N. 2540
14 febbraio 2001	trasmissione del progetto di revisione al DT per esame preliminare (con complemento il 7 settembre 2001) - art. 33 Lalpt
20 ottobre 2002	<u>Esame preliminare</u> del DT - art. 33 Lalpt
10 giugno 2003	<u>Procedura di informazione e partecipazione</u> – art. 32 Lalpt
9 ottobre 2006	Adozione da parte del Consiglio comunale (con sedute precedenti il 28 novembre 2005, 5 dicembre 2005) – art. 34 Lalpt
12 dicembre 2006	Pubblicazione sul FU e pubblicazione atti presso la Cancelleria fino al 12 gennaio 2007 – art. 34 Lalpt Inoltro di 17 ricorsi al CdS – art 35 Lalpt
11 settembre 2007	Inoltro della documentazione del Piano regolatore e dei ricorsi al CdS – art 36 Lalpt
14 ottobre 2008	Approvazione da parte del CdS, con risoluzione N. 5231 – art. 37 Lalpt
18 aprile 2012	Richiesta di esame preliminare per "Alcune varianti di PR a seguito della risoluzione n. 5231 del 14 ottobre 2008 di approvazione della revisione del PR di Muralto" - art. 33 Lalpt
23 agosto 2012	<u>Esame preliminare</u> del DT - art. 33 Lalpt / art. 107 Lst
31 novembre 2012	<u>Procedura di informazione e partecipazione</u> – art. 32 Lalpt
11 marzo 2014	Adozione da parte del Consiglio comunale – art. 34 Lalpt
2 maggio 2014	Pubblicazione sul FU e pubblicazione atti presso la Cancelleria fino al 10 giugno 2014 – art. 34 Lalpt Inoltro di 1 ricorso al CdS – art 35 Lalpt
27 maggio 2014	Inoltro della documentazione del Piano regolatore e dei ricorsi al CdS – art 36 Lalpt
18 marzo 2015	Approvazione da parte del CdS, con risoluzione N. 1110. – art. 37 Lalpt
4 novembre 2015	Adozione del Piano delle zone di pericolo (PZP) da parte del CdS, con risoluzione N. 4679.

Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

LEGENDA

	<b>Zona BO - Bosco</b>
	<b>Limite del bosco accertato</b>
	<b>Corsi d'acqua</b>
	<b>Zona NT - Nucleo tradizionale</b>
	<b>Zona RT - residenziale turistica</b>
	<b>Zona RI - residenziale intensiva</b>
	<b>Zona RC6 (PR 1984)</b>
	<b>Zona RC4 (PR 1984)</b>
	<b>Zona R5 (PR 1984)</b>
	<b>Zona RCSP - Residenziale e commerciale semintensiva</b>
	<b>Zona RCS - Residenziale e commerciale semintensiva</b>
	<b>Zona speciale centro socio-residenziale</b>
	<b>Zona RS - Residenziale semintensiva</b>
	<b>Zona RE - Residenziale estensiva</b>
	<b>Zona ferroviaria</b>
	<b>P-P^ - Parcheggi e parcheggi coperti</b>
	<b>Zona NE - Residua non edificabile</b>
	<b>Zona senza destinazione specifica</b>
	<b>PP1 e PP2 - Piani particolareggiati</b>
	<b>Perimetri di rispetto dei beni culturali</b>
	<b>Linea di arretramento</b>
	<b>Costruzione di importanza storico architettonica</b>
	<b>Portico</b>
	<b>Sentiero panoramico (tracciato indicativo)</b>

**EP** **Zona EP - Edifici pubblici**

- AC - Amministrazione comunale
- DC - Deposito comunale
- SM - Scuola materna
- SE - Scuola elementare
- SC - Sala congressi
- CP - Case popolari
- CH - Chiesa e casa parrocchiale
- PA - Palestra
- P-P^ - Parcheggi collettivi anche coperti
- Ri - Rifugi collettivi

**AP** **Zona AP - Attrezzature pubbliche**

- GB - Gioco bambini
- VP - Verde pubblico
- CI - Cimitero
- CS - Campo sportivo

**Zone di pericolo**

-  **Crollo - Alto**
-  **Crollo - Medio**
-  **Crollo - Basso**
-  **Alluvionamento - Alto**
-  **Alluvionamento - Medio**
-  **Alluvionamento - Basso**
-  **Esondazione - Alto**
-  **Esondazione - Medio**
-  **Esondazione - Basso**

20 gennaio 2021

Studi Associati SA

Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

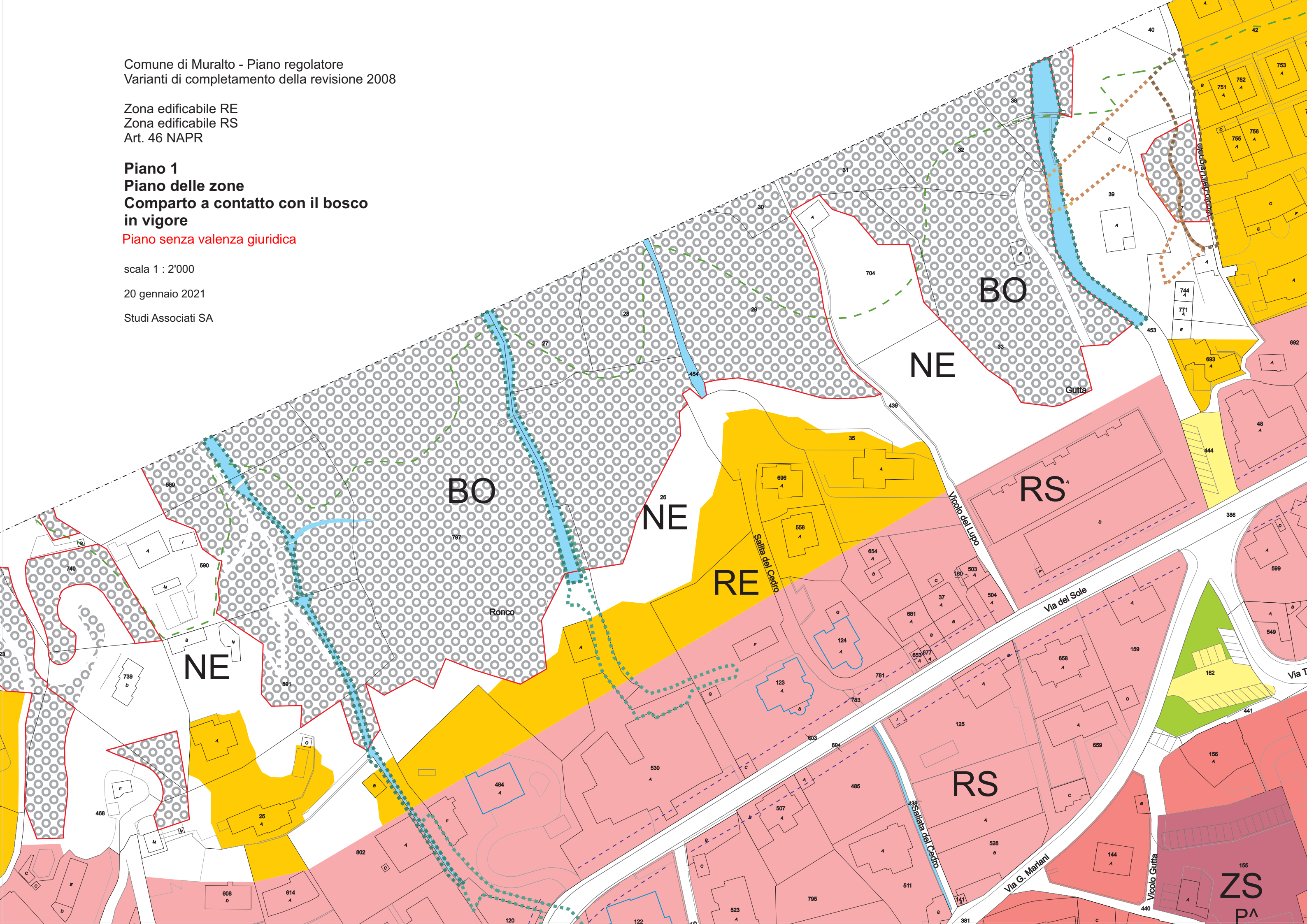
**Piano 1**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a contatto con il bosco**  
**in vigore**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000

20 gennaio 2021

Studi Associati SA





Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

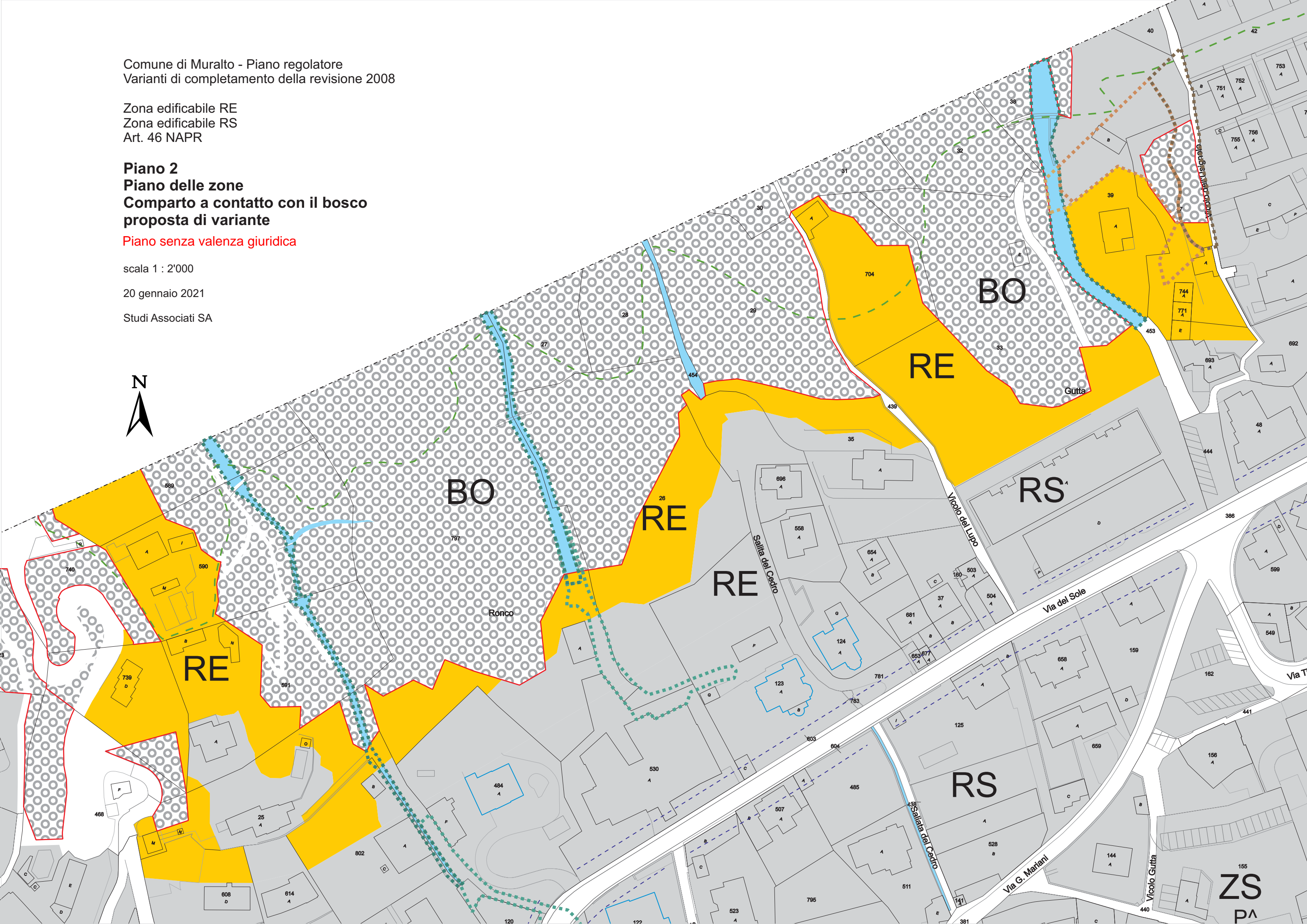
**Piano 2**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a contatto con il bosco**  
**proposta di variante**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000

20 gennaio 2021

Studi Associati SA



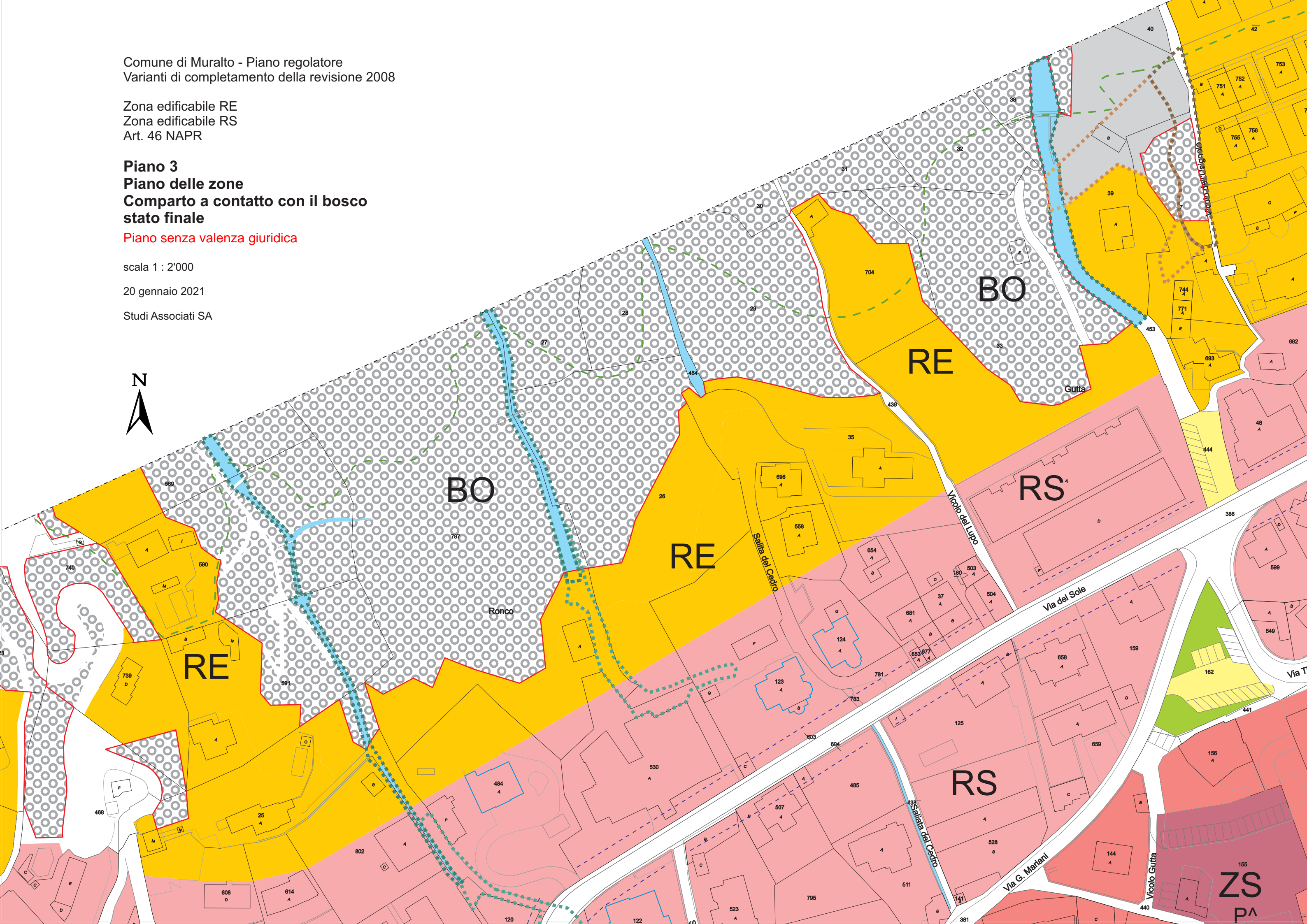
Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

**Piano 3**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a contatto con il bosco**  
**stato finale**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000  
20 gennaio 2021  
Studi Associati SA





Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

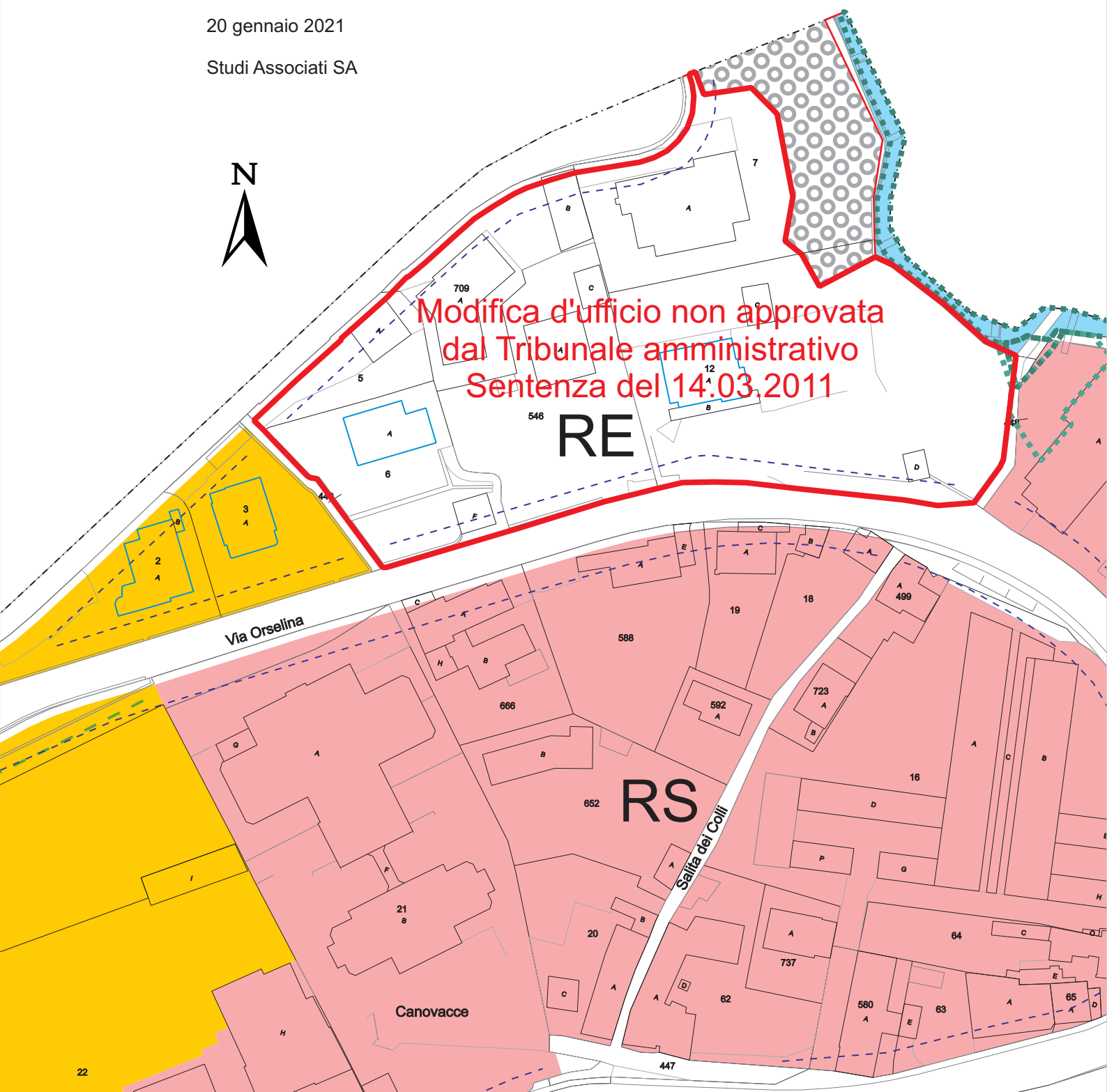
**Piano 4**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a monte di via Orselina**  
**in vigore**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000

20 gennaio 2021

Studi Associati SA



Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

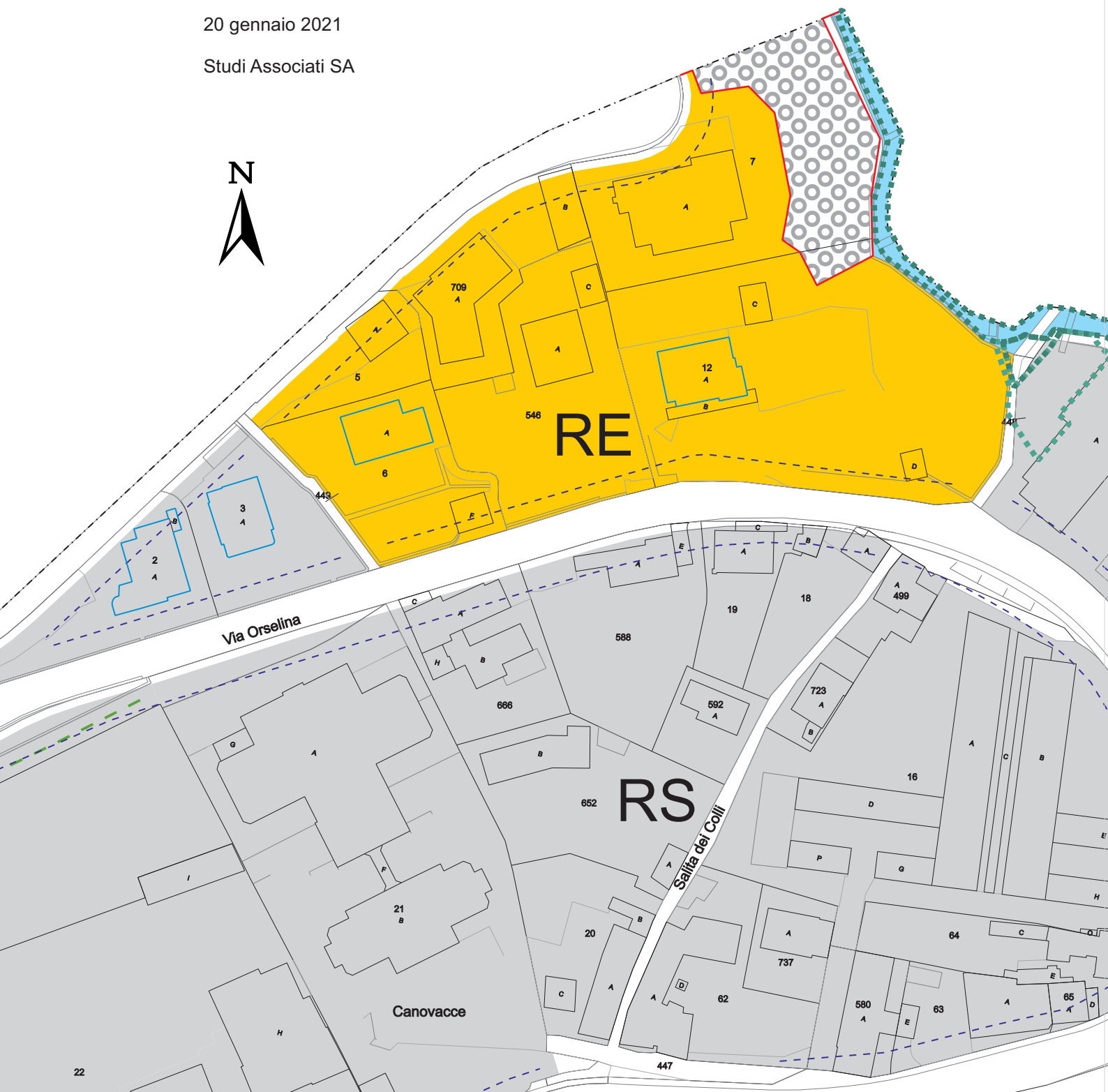
**Piano 5**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a monte di via Orselina**  
**proposta di variante**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000

20 gennaio 2021

Studi Associati SA



Comune di Muralto - Piano regolatore  
Varianti di completamento della revisione 2008

Zona edificabile RE  
Zona edificabile RS  
Art. 46 NAPR

**Piano 6**  
**Piano delle zone**  
**Comparto a monte di via Orselina**  
**stato finale**

Piano senza valenza giuridica

scala 1 : 2'000

20 gennaio 2021

Studi Associati SA

