

RICEVUTO

05 DIC. 2025

**RELAZIONE DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE PIANO REGOLATORE  
SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10/2025**

**Variante del Piano Regolatore – Zona edificabile RE – Zona edificabile RS – Art. 46 NAPR**

I sottoscritti commissari prima di partecipare alla riunione della commissione del 7 luglio 2025 per discutere del MM 10/2025, hanno richiesto al presidente di poter avere il calcolo allestito dai tecnici comunali di Muralto sulle potenzialità edificatorie ancora a disposizione sul territorio, che in base alla crescita demografica dei prossimi 15 anni escludesse il sovradimensionamento delle zone edificabili nel Comune con l'approvazione da parte dell'autorità competente che ne confermasse la correttezza e se del caso ne certificasse il margine per ulteriori attribuzioni. Malgrado la documentazione completa vi fosse già, non è stata portata all'incontro. Al termine della riunione è stato convenuto che per fine agosto o inizio settembre la commissione si sarebbe nuovamente riunita per un'ulteriore discussione del messaggio. Ciò che però non è avvenuto.

Ora è comunque ufficiale: il Consiglio di Stato ha confermato che il comune di Muralto è sovradimensionato. La decisione del Consiglio di Stato di approvare la proposta di variante esposta nel MM 10/2025 risale al 2008; non più in linea e attuale con quanto emerso dal recente calcolo. A livello comunale è pertanto necessaria una nuova pianificazione che di conseguenza delegittima l'approvazione di un messaggio che di fatto incrementa le zone edificabili.

Infatti consultando il rapporto di pianificazione del 20 gennaio 2021 si rileva che l'approvazione della variante in votazione porterebbe un ulteriore incremento nel Comune delle potenzialità edificatorie pari a 5000 mq SUL corrispondenti a circa 100 unità insediative.

Il rapporto d'esame emanato dall'ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) nell'ambito della procedura di approvazione del piano direttore ticinese evidenzia che le zone edificabili nel Canton Ticino sono più estese di quanto potenzialmente necessario in base alla crescita demografica stimata per i prossimi 15 anni e vanno pertanto ridimensionate dove necessario.

Al Cantone e di conseguenza ai Comuni è vietato aumentare la superficie complessiva delle loro zone edificabili fino ad avvenuta approvazione della pianificazione direttrice da parte del Consiglio federale.

Appare pertanto inutile e illegal procedere con l'approvazione di una variante di piano regolatore che aumenta ulteriormente il potenziale edificatorio già sovradimensionato per dover poi procedere ad un ridimensionamento ancor maggiore con inevitabili conseguenze di carattere espropriativo che provocheranno sicuri oneri d'indennizzo, al momento ancora difficilmente valutabili.

Riteniamo inoltre poco etico che il collega Amberg Francesco, legato al fondo n. 26 di Muralto, direttamente toccato dai benefici di questa variante, che in questo caso non avrebbe dovuto presenziare alla discussione, abbia anche sottoscritto il rapporto di maggioranza a sostegno dell'approvazione del MM (vademecum delle commissioni del legislativo punto 2. Collisione delle Commissioni art. 32 LOC).

**Conclusione**

I sottoscritti commissari invitano i Consiglieri Comunali a respingere il MM 10/2025.

Per la minoranza della Commissione del piano regolatore:

Varini Gian-Luigi

Bonetti Fausto

Muralto, 5 dicembre 2025