



Messaggio municipale 10/2025

Variante di Piano Regolatore – Zona edificabile RE - Zona edificabile RS - Art. 46 NAPR

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

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di adozione della
"Variante di Piano Regolatore (PR) – Zona edificabile RE-Zona edificabile RS - Art. 46 NAPR"

Il messaggio qui esposto è comprensivo del seguente rapporto, che costituisce pertanto parte integrante e dettagliata della documentazione prodotta:

- **Rapporto di Pianificazione del 20 gennaio 2021 (inviato a tutti i consiglieri comunali con il presente messaggio) – Studi Associati SA.**

Essendo il rapporto di pianificazione dettagliato, completo e parte integrante del presente messaggio, il seguente testo esporrà, in grandi linee e nel complesso, le tematiche oggetto della variante di PR.

1. Premessa

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 dal profilo urbanistico sia da quello dei contenuti.

Le zone RS e RE

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, tra gli altri temi della revisione del PR:

- 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;

Il CdS ordinava nel contempo al Municipio di procedere con l'elaborazione delle varianti per definire l'assetto pianificatorio dei comparti non approvati,

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 e per l'attribuzione alla zona RE della fascia di territorio fino al limite del bosco. 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 e ritornando così l'incarto al Municipio per l'allestimento di una variante.

2. Obiettivi della variante

Nell'ambito del quadro procedurale della revisione generale del PR, ritenuto che sono ora disponibili tutte le indicazioni sulle zone di pericolo, il Municipio intende definire l'assetto pianificatorio del comparto collinare ai margini nord del confine comunale, dando così seguito alla decisione del TCA del 14 marzo 2011.

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. 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 del rapporto di pianificazione). 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 del rapporto di pianificazione), 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 del rapporto di pianificazione), 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.

4. Norme di attuazione (NAPR)

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, l'art. 46 NAPR "Zona residua non edificabile" è divenuto privo di oggetto e viene pertanto stralciato.

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

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.

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.

5. Coordinamento con altre procedure pianificatorie

Parallelamente alla presente procedura è in corso di approvazione l'adattamento del PR alla LST (Legge sullo sviluppo territoriale), che include il Regolamento edilizio.

Come indicato nel rapporto di pianificazione, la decisione in merito alla definizione del contenuto dell'art. 34 NAPR "Aree soggette a pericoli naturali" è oggetto di una procedura ad hoc, indipendente dai contenuti della presente variante e sarà effettuata nel contesto del citato adattamento del PR alla LST.

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'insieme dell'insieme dell'apparato normativo, organizzato nella sequenza prevista dalle Linee guida cantonali in materia.

La variante di Piano regolatore, prevede l'assegnazione del comparto territoriale a nord del Comune, alla zona edificabile RE del Piano regolatore, fino al limite del boschivo accertato.

L'accertamento è avvenuto nel 1998, ed è stato oggetto di una procedura completa, con pubblicazione il 30 settembre 1997 (Foglio Ufficiale n. 78) e decisione del Consiglio di Stato tramite Ris. N. 2540 del 3 giugno 1998.

Il Piano delle zone visibile sul portale cantonale della pianificazione, presenta attualmente un'indicazione obsoleta, con il limite del bosco nella situazione precedente l'accertamento del 1998. Nell'ambito della presente procedura la zona forestale viene mostrata sul portale di pubblicazione nella sua situazione accertata (peraltro menzionata nelle NAPR).

Ciò comporta la soppressione della rappresentazione grafica della superficie dei corsi d'acqua all'interno della zona forestale. Essi saranno rappresentati come elemento lineare nel contesto della procedura relativa allo spazio riservato alle acque.

6. Conclusioni

Lo scrivente esecutivo, tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto presentato nel rapporto tecnico allegato, invita l'onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. E' approvata la Variante di Piano Regolatore denominata "Zona edificabile RE - Zona edificabile RS –Art. 46 NAPR" pubblicata sul sito cantonale all'indirizzo:**

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production/?target=DMZ.test&guid=re&idOggettoVariante=ch08aty2047100000&idPubblicazione=1>



- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).**

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: 
Dott. Stefano Gilardi

Il Segretario: 
Werther Monti



Allegato:

- Rapporto di pianificazione citato del 20 gennaio 2021

Per preavviso

- Commissione del piano regolatore
- Commissione delle petizioni