

Muralto, 23.11.2025

**Oggetto: Rapporto commissionale relativo al Messaggio Municipale
no. 10/2025**

indicazioni sul messaggio municipale:

documento del 11.06.2025, con RM 425/2025 del 10.06.2025

documentazione stata allegata al MM: RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE, INCARTO PER
L'ADOZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE (ART. 27 LST),
allestito da Studi associati SA il 20 gennaio 2021, contenente i piani delle zone interessate

1. Premessa

Si considera il MM no.21/2024 (ritirato durante la sessione di Consiglio comunale del 28.04.2025¹) che ha preceduto il MM no.10/2025; le sedute commissionali svolte tra settembre e novembre 2025² per la discussione sul MM no.10/2025 con la documentazione allegata³ e le varie domande di comprensione (**vedi allegato 1**); come pure la richiesta di visione degli atti inerenti al MM⁴ (**vedi allegato 1**), con le risposte fornite dal Municipio.

I documenti richiesti da visionare sono stati: la Risoluzione⁵ N. 5231 del Consiglio di Stato (CdS) del 14.10.2008⁶; la Sentenza⁷ del Tribunale amministrativo cantonale del 14.03.2011, il Piano dell'urbanizzazione, il Programma d'urbanizzazione, il Regolamento edilizio e il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione. Altri documenti nel merito, che sono stati visionati e presi in considerazione sono menzionati nelle **note sottostanti di riferimento**.

Allegati:

- (1) domande in relazione al MM no. 10/2025, inoltrate all'interno della Commissione delle petizioni (estratti);
- (2) Comunicato stampa del 15.10.2025 relativo alla revisione della LPT e OPT (estratti)

2. Valutazione

La presente valutazione individuale dei passi procedurali si basa sui vari contenuti specifici, interconnessi, del MM no. 10/2025, che vengono esplicitati di seguito.

¹ documentato nel verbale di sessione di Consiglio comunale del 28.04.2025

² tra le quali una con il capo dicastero dell'edilizia pubblica Renato Canziani

³ Rapporto di pianificazione - Variante di Piano Regolatore - Zona edificabile RE - Zona edificabile RS -Art.46 NAPR, Studi associati SA del 20.01.2021

⁴ Infine era stata richiesta la visione diretta dei documenti presso l'ufficio tecnico comunale.

⁵ Citato nel MM no. 10/2025

⁶ Citato nel MM no. 10/2025

in generale

Con il MM no. 10/2025, che rientra della revisione del Piano Regolatore comunale (PR), si richiede al Consiglio comunale infine di accettare la messa d'ufficio di determinati terreni in via Orselina in zona edificabile. La vecchia variante di PR era già stata respinta (per motivi specifici) nel 2008 tramite risoluzione del CdS, rispettivamente nel 2011 tramite sentenza del Tribunale amministrativo cantonale. Dopo tale sentenza il Municipio si ha assunto infine il compito di allestire una nuova variante di PR comunale⁸, che è fino ad oggi oggetto di discussione.

applicabilità di norme vigenti

Un aspetto ponderante per valutare individualmente il MM è stata la richiesta di visione di diversi elementi tecnici-normativi, ovvero: la richiesta di visione del Piano dell'urbanizzazione, del Regolamento edilizio e del Programma d'urbanizzazione, secondo la LST⁹ vincolanti per allestire un PR; come pure la visione del Compendio sullo stato dell'urbanizzazione¹⁰ dei terreni resi edificabili.

Anche solo la visione generale di questi elementi sarebbe stata importante per chiarire la questione del dimensionamento e dell'urbanizzazione dei terreni. Anche dopo aver ricevuto risposta (per il 28.11.2025) alle richieste ho fatto onestamente fatica a capire infine in quali documenti comunali o su piattaforme ufficiali siano contenuti essi effettivamente.

Si precisa che (secondo il sito cantonale) il Compendio dello stato dell'urbanizzazione è formata praticamente da tabelle (con riferimenti trovabili sul sito cantonale- vedi nota n.10) da tener aggiornati ed inerenti ai vari terreni "definiti edificabili". Quindi, calcolando su più anni e dato che dovrebbero venir aggiornate, sarebbe stato utile, come informazione, visionare le tabelle compilate negli ultimi 10-15 anni e quelle pensate per gli anni 2025-2030. Il punto rilevante è che tali tabelle contengono valori (parametri vari), fondamentali per il calcolo di dimensionamento delle zone edificabili del Comune.

Giusto da tener presente: tramite i calcoli di dimensionamento viene, tra l'altro, elaborato la percentuale di dimensionamento del Comune. Il tutto si basa sui modelli di calcolo definiti dal Cantone, ovvero dalla scheda R6* del Piano direttore cantonale PD*.

necessità di chiarimento sulla precedenza delle norme e altre priorità

Consultando poi altri documenti, sono emersi ulteriori aspetti nel merito del MM no. 10/2025, delle zone edificabili e della gestione del paesaggio in generale- descritto successivamente. Questi aspetti descrivono, relativamente bene, lo stato attuale del Comune di Muralto.

⁸ Risoluzione N. 5231 del 14.10.2008 del CdS; confronto con pag.2, capitolo 2 del MM no.10/2025: per la revisione del PR sarebbero stati considerati sia la risoluzione del CdS, sia la sentenza del 14.03.2011 del Tribunale cantonale amministrativo.

⁹ articoli 18, 19, 36 LST

¹⁰ link del sito cantonale: <https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/informatizzazione-dei-pr-puc/informatizzazione/catalogo-dati/compendio-stato-urbanizzazione>; confronto: un modello dati da compilare è scaricabile sul sito cantonale, vedi link: https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piani_regolatori/catalogo_dati/Documentazione_modello_dati_20211124.pdf

Dopo recenti raccomandazioni federali e cantonali i Comuni sono incaricati a presentare un proprio Piano Regolatore previsto per i 15 anni in avvenire, considerando soprattutto gli aspetti demografici e commerciali del proprio Comune. Per dimostrare l'applicabilità del PR di Muralto è vero che il Municipio ha fatto allestire per il 2023 dei rapporti tecnici dalla ditta Studi associati SA¹¹, contenenti tabelle con numero di abitanti, posti di lavoro e previsioni con vari scenari di sviluppo all'interno del comune Muralto. Sempre legato ad un Piano regolatore previsto per 15 anni e soprattutto per marcare gli spazi e gli oggetti ritenuti più interessanti del Comune, è anche vero che il Municipio ha fatto allestire per il 2024 da *Plan.Idea* un PAC¹², contenente: cartine schematiche con i vari posti di lavoro, linee di mezzi pubblici, spazi di svago (marcando soprattutto la zona lungolago) e fotografie recenti di alcuni edifici ed elementi architettonici ritenuti rilevanti (come la chiesa San Vittore, case abitative e storiche eccetera). Si può dire che tutto ciò riguarda parzialmente l'urbanistica. A confronto con il PAC recente e visionato: altri aspetti urbanistici, e più statistici, avrebbero potuto emergere, potendo visionare il Piano dell'urbanizzazione e il Programma d'urbanizzazione come anche il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione (citati in precedenza).

Nonostante ciò, vi sono ancora altri aspetti da considerare e rivalutare- marcati successivamente nel presente rapporto.

Si aggiunge un altro aspetto: al Municipio è stato ricordato di cercar di rispondere alla manutenzione di determinate misure della scheda R6 del PD, in quanto descritto nell'esame di plausibilità del 12.06.2025, stata trasmessa dalla Sezione dello sviluppo del territorio (SST).¹³

Un ulteriore aspetto ritenuto rilevante, a livello generale, è quello spiegato successivamente (**vedi allegato 3**). Come già riportato all'interno della commissione delle petizioni¹⁴, sarebbe più opportuno chiarire fino a quanto verranno modificate altre leggi dopo la revisione totale e l'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e della rispettiva ordinanza (OPT). Ad esempio: l'art. 24 della LST del 21.06.2011 (relativo al rapporto di pianificazione) potrebbe essere proprio uno dei molteplici casi da rivalutare o almeno verificare.

Anche se le applicazioni cantonali della nuova LPT e dell'OPT sono calcolate per i prossimi 5 anni (fino all'anno 2030/2031 circa), sarebbe comunque fondamentale sapere come intende agire il Municipio di Muralto ora nel merito.

Come passo procedurale: sarebbe opportuno rivalutare l'obiettivo del MM no. 10/2025 e riprendere la questione delle norme federali revisionate, mettendo in sospensione il MM no. 10/2025- anche se il Municipio abbia risposto¹⁵ che il confronto tra il MM no.10/2025 e la revisione di PLT e OPT citando il documento ricevuto) "non è pertinente" [...].

¹¹ Visionato presso l'ufficio tecnico comunale: Piano regolatore, verifica del dimensionamento delle zone edificabili (ai sensi della scheda PD-R6*), Studi Associati SA 19.09.2023, composta da:
SCENARIO DI SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E CONCLUSIONI, SCHEDA TECNICA – Approvata dal Municipio con risoluzione N. 463/2023

e Allegato CALCOLO DELLE RISERVE E DELLA CONTENIBILITÀ

¹² messo a disposizione per visionare: Programma d'azione comunale (PAC), versione ottobre 2024, Plan.Idea

¹³ Risposta della SST comunicata Municipio di Muralto. per chiarimenti sul MM no. 10/2025 il Municipio ha trasmesso tale documento alla Commissione delle petizioni.

¹⁴ durante la seduta commissionale del 11.11.2025

¹⁵ con il documento del 28.11.2025, inoltrata via e-mail giustamente tramite Commissione delle petizioni

Considerando le criticità e i dubbi espressi finora, mi risulta infine più che difficile ad aderire a tutti gli effetti al MM no. 10/2025 in modo decisivo e con responsabilità di consigliera comunale.

3. Riflessione - visione generale chiara da mantenere

Situazioni simili sono riscontrabili in diversi Cantoni, constatando contrasti estremamente forti tra: sovradimensionamento e spazi non edificati, mantenimento di spazi verdi e lo sviluppo centripeto di qualità; edifici del settore terziario difficili da mantenere, apparentemente mancanza di appartamenti e costi ed edifici (anche nuovi) elevati, piuttosto che la gestione degli spazi per veicoli e case vecchie difficilmente restaurabili; villaggi con ristoranti chiusi e pochi luoghi d'incontro oppure comuni con pochissimi posti di lavoro del settore primario e secondario. Anche trovandosi in un contesto ancora contrastante e confuso, rimane pur sempre importante chiarire le priorità e verificare in primo luogo fino a quanto proprietari e anche solo affittuari siano informati nello specifico e in secondo luogo fino a quanto i cittadini si sentano a loro agio, raccogliendo le varie parti espresse.

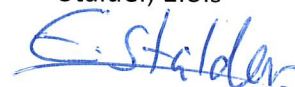
4. Conclusioni

In base alle considerazioni espresse si ritiene di più a **respingere il MM no.10/2025**, proponendo anche di **rinviarlo al Municipio** per una rivalutazione, trovando soluzioni equilibrate e ancora più chiare.

Si ringrazia dell'attenzione di tutti, per la lettura e la presa d'atto del rapporto, in relazione a una su numerose tematiche importanti per il presente e per il futuro di Muralto.

Cordialmente

Stalder, Elois



Allegato (1)

Domande in relazione al MM no. 10/2025 (estratti)

All'attenzione del Municipio

la Commissione delle petizioni e membro
commissionale Elois Stalder

Muralto, 6 novembre 2025

Oggetto 1: Richiesta di visione di ulteriori documenti e di comprensione

relative al MM no. 10/2025

Oggetto 2: Richiesta di visione di documenti e domande relative al MM no. 19/2025

Premessa

In base alle recenti visioni fatte, desidererei, con l'inoltro gradito dalla Commissione delle petizioni, rispettivamente tramite la presidente commissionale, inoltrare la richiesta di visionare ulteriori documenti ed ottenere chiarimenti su aspetti legali ed amministrativi, sempre con lo scopo di svolgere al meglio il ruolo di membro commissionale, potendo analizzare con più facilità i vari passi procedurali dei messaggi municipali no. 10/2025, rispettivamente no. 19/2025.

MM 10/2025, richiesta di visione degli atti

Nel merito del MM no. 10/2025 richiederei, dunque, gentilmente di poter visionare i seguenti documenti.

1. **l'intera sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 14.03.2011**
(documento esplicitamente citato nel MM no. 10/2025 e in base alla quale si avrebbe allestito una variante di PR- citando lo stesso MM)
2. **il Piano dell'urbanizzazione** finora allestito per Muralto
(vincolante per l'allestimento del PR comunale, secondo art. 19 della Legge sullo sviluppo territoriale LST)
3. **il Regolamento edilizio** attuale (anche esso vincolante, secondo art. 19 LST)
4. **il Programma d'urbanizzazione** (correlato al Piano dell'urbanizzazione, secondo art. 36 LST)
5. **il piano finanziario** (coordinato al Programma d'urbanizzazione, indicato nella Legge sullo sviluppo territoriale), focalizzato sull'esecuzione di progetti edificatori e in base alle capacità finanziarie del Comune [riprendendo art. 18, rispettivamente art. 19 LST]
6. **Documenti vari** che indicano effettivamente la disponibilità del territorio comunale (in particolare l'aspetto dell'edificabilità dei terreni, soprattutto per il terreno in via Orselina, desiderato d'assegnare in zona RE- citato nel MM)
7. **il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione**
(ovvero: la visione della documentazione sulle aree edificabili- considerate pronte da edificare sin da subito ed entro 5 anni successivi- indicativamente dagli anni 2000 fino 2025 ed entro 2030 e in particolare del terreno in via Orselina, interessata ad assegnare a zona RE -citato nel MM. Assieme alla visione dei dati e delle indicazioni sui parametri per i calcoli del dimensionamento del PR, con gli aggiornamenti effettuati nel corso del tempo.)

MM no. 10/2025, Domande di comprensione

Nel merito delle richieste elencate sopra e della visione di documenti eseguita recentemente, sarebbe più che opportuno sapere come è necessario procedere con la revisione del PR, incluso anche il MM no. 10/2025, negli aspetti elencati di seguito. Le domande riguardano sempre aspetti procedurali del MM, legati a documenti recenti e anche all' applicazione di norme vigenti (state parzialmente anche modificate nel corso del tempo).

a) **Secondo quali norme ed intenzioni** è allestito il **piano finanziario** per l'urbanizzazione di aree edificabili- per caso **anche in base** alle indicazioni esposte dal Cantone, ovvero in base al **modello da compilare sui dati sul Compendio dello stato dell'urbanizzazione?**

b) Bensì i termini previsti, come intende procedere **ora** il Municipio **in base alla risposta** [visionata] **ricevuta dalla SST nel giugno del 2025?**

c) Dopo aver visionato la **Risoluzione N. 5231 del CdS del 14.10.2008**, si nota che è stata citata più volte la Legge federale sulla pianificazione del territorio (**LPT**). Il CdS aveva espresso che il Municipio avrebbe dovuto seguire sia l' *art. 1 cpv. 2 lett. b*, sia l'*art. 3 cpv. 3 lett. b LPT* [citati a pag. 24 della Risoluzione stessa], riguardante l'**edificabilità** di terreni. Nel frattempo, tramite **Pubblicazione ufficiale del 14.08.2025**, è stata confermata la **revisione della LPT**.

La domanda che ora ci si pone: se bisogna considerare gli articoli della **LPT** di allora o quelle **ridefinite nel 2025?**

d) Nella stessa Risoluzione del CdS del 2008 [anche esso ritenuto comunque in considerazione dopo la sentenza del TCS, per allestire una variante di PR- citando i MM no. 10/2025] veniva citato anche l'Ordinanza d'applicazione (**OPT**) della LPT.

Nel frattempo, secondo il **comunicato stampa del 15.10.2025**, è stata approvata dal **Consiglio federale la revisione dell'OPT**.

La domanda ora: bisogna quindi riprendere i riferimenti nuovi della OPT, che tanto **entreranno a vigore a partire del 2026?**

e) **Come intende agire il Municipio nel caso di sovradimensionamento** (delle zone edificabili), per cui: l'urbanizzazione di determinati terreni non potrà essere proseguita e le assegnazioni di terreni a zone edificabili (fatte finora e in particolare per quanto concerne l'assegnazione a zona RE in via Orselina, citato nel MM no.10/2025) non avrebbero né più senso, né validità concreta? Quali opzioni ci sarebbero in quel caso?

d) Secondo le norme federali [**art. 15 cpv. 2 LPT; Servizi generali del Cantone Ticino del 26.01.2016; link**], in caso di sovradimensionamento delle zone edificabili, il Comune è costretto ad intraprendere una diminuzione di zone edificabili, ridefinendole in "non edificabili". Con tale ridefinizione conseguirebbe in generale un'espropriazione materiale (in caso di *dezonamento* o *nonazzonamento*). **Come intenderebbe procedere il Municipio a Muralto, avente già statisticamente il 157 per cento di sovradimensionamento?** Esistono vie alternative, sempre corrette, con rispetto delle norme- quali? Esiste anche la possibilità di mantenere i terreni (in questione) in zona RS? Oppure ridefinirli in "non edificabile", senza espropriazioni materiali severe?

(link di un sito internet che riassume le condizioni descritte dal Cantone,

<https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=06634b9c-078f-4b60-b8a1-f08ca4065e21#:~:text=che%20andranno%20implementati%20in%20tutto,secondo%20solo%20a%20determinate%20condizioni>)

(per accedere al sito menzionato sopra vedi: **confronto dopo la nota n. 18** del presente rapporto)

Allegato (2)

Comunicato stampa del 15.10.2025 relativo alla revisione della LPT e OPT (estratti)

fonti: <https://www.news.admin.ch/it/newnsb/j4neyppyAUUfxheQESMmda>;
<https://www.uvek.admin.ch/it/newnsb/j4neyppyAUUfxheQESMmda>

Berna, 15.10.2025 — Il Consiglio federale ha approvato nella seduta del 15 ottobre 2025 la revisione dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT). In futuro, il numero di edifici e la superficie impermeabilizzata fuori delle zone edificabili potranno aumentare soltanto del due per cento. L'Esecutivo ha inoltre deciso un'entrata in vigore scaglionata per la legislazione in materia di pianificazione del territorio: la prima parte entrerà in vigore il 1° gennaio 2026, la seconda il 1° luglio 2026.

I Cantoni in cui il numero di edifici fuori delle zone edificabili o le superfici impermeabilizzate superano tale soglia dovranno compensare tale superamento, demolendo edifici o rendendo nuovamente permeabili le superfici al di fuori delle zone edificabili. La legge prevede un contributo per i costi di demolizione. Qualora i proprietari procedano alla demolizione di edifici o impianti fuori delle zone edificabili, il Cantone interessato si fa carico dei relativi costi. Secondo quanto stabilito dall'ordinanza, la Confederazione può partecipare a tali costi.

Il Consiglio federale ha deciso un'entrata in vigore scaglionata della revisione della LPT e dell'OPT per permettere ai Cantoni di adeguare le proprie basi giuridiche e gli strumenti di pianificazione. Le disposizioni della LPT che non richiedono adeguamenti entreranno in vigore il 1° gennaio 2026, mentre per le restanti è stata fissata la data del 1° luglio 2026. I Cantoni avranno quindi cinque anni per integrare nei rispettivi piani direttori una strategia di stabilizzazione per limitare il numero di edifici e l'estensione delle superfici impermeabilizzate al di fuori delle zone edificabili.