



Orselina, 3 maggio 2023

**MESSAGGIO MUNICIPALE no. 8/2023**

**concernente la richiesta di un credito supplementare di CHF 40'000.00 per gli adattamenti formali del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale e altre varianti di PR**

---

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

nella seduta del 20 dicembre 2016 il Consiglio comunale aveva approvato un credito di CHF 120'000.00 per gli adattamenti formali del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale e altre varianti di PR, di cui CHF 30'000.00 per consulenze legali.

Si trattava dei seguenti argomenti principali:

- Nuovo piano delle zone;
- Piano d'urbanizzazione;
- Verifica dell'art. 15 NAPR alla luce della nuova Lex Weber;
- Riassetto urbanistico del comparto Funicolare e possibilità di creare una zona di incontro (piazza, commerci, ecc.);
- Incentivi per promuovere gli alloggi per famiglie;
- Verifica area forestale;
- e altre modifiche.

Nella fase di studio, interrotto durante il periodo della pandemia, sono entrate in vigore a livello cantonale nuove disposizioni, in particolare la scheda R6 del Piano direttore relativa alla verifica di dimensionamento del PR, che hanno aumentato l'impegno di pianificazione e di adeguamento.

Oltre a questo si sono resi necessari approfondimenti maggiori per gli accertamenti forestali per il comparto della Clinica Santa Croce.

Con l'introduzione da parte del Cantone della nuova legislazione sulle attività turistiche di breve durata, il Municipio ha inoltre deciso di far uso della facoltà concessa dalla Legge sullo sviluppo territoriale (art. 56 ss. LST) introducendo una misura di pianificazione per permettere uno sviluppo armonioso di questo settore, che si sta sviluppando in modo importante nella nostra regione con i vantaggi e gli svantaggi ivi connessi. La misura di pianificazione permette al Municipio di sospendere tutte le procedure edilizie per questo tipo di attività commerciale per una durata massima di 5 anni, dando il tempo di definire come questo potrà essere esercitato sul nostro territorio ponderando adeguatamente gli interessi tra i residenti e gli ospiti.

Anche la questione relativa alle residenze secondarie, con l'introduzione a livello federale della Legge sulle residenze secondarie (LaSec, entrata in vigore al 1.1.2016) ha delle conseguenze per il nostro Comune che in base all'Inventario federale risulta ora avere il 68% di residenze secondarie. Questa legge ha creato una vera corsa verso il secondario, sbilanciando l'equilibrio raggiunto grazie

alle limitazioni introdotte dalle nostre regole di PR fin dal 1986 e portando a un aumento importante delle residenze secondarie come pure a un aumento generalizzato dei costi, che diventano sempre meno accessibili ai residenti. Questa involuzione è stata più grande del previsto e l'evoluzione della giurisprudenza ha creato maggiori punti da analizzare e di riflessione, in particolar modo l'assenza di vincoli per le proprietà costruite prima del 1986 crea una disparità di trattamento.

In questi ultimi anni ci si è pure resi conto che anche i Piani di quartiere sul nostro territorio hanno bisogno di adeguamenti, in particolare con la nuova LST la realizzazione di progetti su più particelle facenti parte di un unico Piano di quartiere risulta di difficile realizzazione per i proprietari. Inoltre, questi Piani impediscono di costruire sotto gli indici minimi previsti, a scapito di abitazioni monofamiliari più interessanti per le famiglie e/o domiciliati facoltosi. Il Municipio intende quindi con il presente adeguamento affrontare anche questa tematica.

I costi supplementari per questi nuovi temi ammontano a ca. CHF 40'000.00, di conseguenza il credito iniziale per l'attività pianificatoria passa da CHF 90'000.00 a CHF 130'000.00, rimane invariata la parte relativa alla consulenza legale di CHF 30'000.00.

In considerazione di quanto sopra esposto invitiamo il Consiglio comunale a voler

**d e c i d e r e :**

- 1. E' concesso un credito supplementare di CHF 40'000.00 per gli adattamenti formali di Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale e altre varianti di PR.**

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il Sindaco:



(ing. L. Pohl)

La Segretaria:



(S. Rossi)