

# Rapporto al messaggio 3170

Della Commissione speciale per la pianificazione del territorio sui messaggi 31 marzo 1987 e 22 febbraio 1989 concernenti la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio

## 1. CONCETTO DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Con il messaggio 11322, del 31 maggio 1972, il Consiglio federale così definiva la pianificazione del territorio: "La pianificazione territoriale concerne, oltre all' attività pianificatoria presa nel senso di preparazione di una adeguata normativa, anche tutte le manifestazioni ed azioni atte a influire sull' ordinamento dello spazio. In sé, il concetto di pianificazione concerne unicamente la preparazione ideale delle azioni mediante le quali si tende ad uno scopo prefissato, da raggiungere con adeguati mezzi. La separazione della fase ideativa e di quella attuativa può avere senso per altri settori; per quello della pianificazione territoriale una simile separazione potrebbe parimenti essere formulata, ma allora la divisione tra la decisione e l' azione dovrà essere intesa come la continuazione obbligata del lavoro ideale di pianificazione, perché solo la decisione e l' azione é tale da influire sull' ordinamento dello spazio. Ne viene, in pratica, che la pianificazione, in quanto lavoro concettuale, deve rimanere strettamente connessa con la fase organizzativa e con quella realizzativa; in caso contrario insorge il pericolo che si facciano sì dei piani ben strutturati ma che l' ordinamento territoriale non venga da essi influenzato.

Un' ulteriore conseguenza consiste nel fatto che la pianificazione deve per forza estendersi a tutte le decisioni ed a tutte le azioni le quali possono, in un modo o nell' altro, influire sull' ordinamento dello spazio".

La pianificazione urbanistica é inoltre inscindibilmente legata ai fattori economici e sociali del Paese.

## 2. CENNI STORICI SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO NEL CANTONE TICINO

Le regioni rurali del Cantone Ticino, preponderanti fino agli inizi degli anni '50, non abbisognavano sicuramente di studi pianificatori particolari in quanto il loro sviluppo era più che altro volto alla realizzazione di opere nel settore pubblico, segnatamente nella realizzazione delle strade per migliorare i collegamenti tra centri e zone periferiche.

Diversa era la situazione dei centri, dove già sin dal secolo scorso furono attuati studi e adottati ordinamenti di pianificazione territoriale.

La prima legge edilizia consentiva ai Comuni di dotarsi di piani regolatori con lo scopo di imporre una disciplina urbanistica degli agglomerati in modo da consentire più il razionale, che non l' armonioso sfruttamento del territorio.

Il primo grande studio pianificatorio, inteso quale "programmazione economica" nel senso più lato, é stato quello degli anni '60 della speciale Commissione presieduta dall' allora giudice del Tribunale di Appello avv. Gastone Luvini, conosciuto con il nome di rapporto Kneschaurek. Questo studio era scaturito dalle richieste sollecitate dai banchi del Gran Consiglio in un momento in cui si verificava un' intensa espansione economica postbellica, preludio all' inserimento del Cantone nel processo produttivo della Confederazione, fattore che non era mai stato conosciuto, sino a quel momento, a livello cantonale.

Nel 1964 veniva presentato il messaggio concernente un disegno di legge urbanistica che formava oggetto di un rapporto della speciale Commissione. Si tratta di un documento ampiamente

commentato ed articolato che ha sicuramente favorito, malgrado la bocciatura popolare nella votazione del 1969, la nascita di una nuova mentalità urbanistica fra i cittadini del Cantone Ticino

L' espansione edilizia, specialmente nelle regioni dei laghi e dei centri urbani più popolati, avvenuta in modo disordinato e sovente senza normative specifiche che potessero indirizzare lo sfruttamento del territorio in modo "razionale e armonioso" (fenomeno che ha coinvolto buona parte del territorio della Confederazione) ha portato in seguito a provvedimenti federali come l' introduzione nel 1972 della nuova legge federale sulla protezione delle acque, che decretava l' esclusione di ogni costruzione fuori dal perimetro provvisorio delle canalizzazioni, salvo precise eccezioni definite dal decreto federale urgente sulla pianificazione del territorio (DFU).

Nel 1973 veniva approvata la legge edilizia cantonale che portava all' adozione di normative specifiche di carattere edilizio e di carattere pianificatorio per quanto concerne i PR comunali e introduceva il PD cantonale.

La storia più recente, ed è rilevato nel messaggio, indica l' atto parlamentare dell' on. Giuseppe Buffi per il gruppo liberale-radicalista presentato immediatamente dopo la caduta in votazione federale della legge federale sulla pianificazione del territorio del 14 settembre 1976 con la quale si chiedeva di introdurre, nella legge edilizia cantonale, disposizioni riguardanti il piano direttore cantonale. Dopo un iter parlamentare piuttosto complesso e dopo che, a livello federale il 22 giugno 1979 venne introdotta la legge sulla pianificazione del territorio valida a partire dal 1. gennaio 1980, il Gran Consiglio adottava, a partire dal 1. marzo 1981, normative pianificatorie che costituivano una prima e parziale applicazione del nuovo diritto federale.

Il Consiglio di Stato, da parte sua, in data 29 gennaio 1980 adottava un decreto esecutivo sull' ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (DEPT).

Il 23 marzo 1983 in occasione dell' adozione della nuova legge cantonale sulle strade il Gran Consiglio affinava ulteriormente le norme procedurali sull' adozione del piano di utilizzazione cantonale rendendole più compatibili con i disposti della legge federale.

All' inizio di questo rapporto abbiamo riportato una tra le più ricorrenti definizioni della pianificazione urbanistica. Che essa sia vincolata a fattori economici e sociali è stato recepito dal Gran Consiglio allorquando, a conferma della nuova mentalità, il 10 dicembre 1980 ha adottato la legge sulla pianificazione cantonale.

All'art. 1 si dice infatti che:

"Il Cantone, sentito il parere dei Comuni e delle associazioni regionali, nonché delle associazioni economiche, professionali e culturali, attua una politica di pianificazione indicativa dello sviluppo economico sociale e della spesa pubblica, e una politica di pianificazione del territorio, fra di loro coordinate".

Nell' ambito delle competenze, all' art. 3 lett. b) e c) si precisa che il Consiglio di Stato:

omissis

"b) elabora il piano direttore cantonale di organizzazione del territorio;

c) coordina i programmi di sviluppo regionali e le proposte settoriali dei Dipartimenti, mediante il rapporto sugli indirizzi e il piano direttore cantonale".

omissis

All' art. 4 il Gran Consiglio:

omissis

"b) approva il piano direttore cantonale"

omissis

All' art. 6:

"Il piano direttore cantonale di organizzazione del territorio è un piano normativo, allestito secondo le

prescrizioni della legislazione speciale e fondato sul rapporto sugli indirizzi".

E' evidente che le normative pianificatorie contenute nella legge edilizia cantonale, in particolare per quanto concerne il piano direttore, vanno estrapolate, completate e corrette sulla base delle prescrizioni della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) adeguando in particolare i contenuti e gli strumenti della pianificazione a questa legge.

Il progetto di legge di applicazione cantonale ha formato oggetto di un' ampia consultazione promossa dal Consiglio di Stato che ha tenuto, tramite la SPU, contatti con il competente Ufficio federale e ispirandosi alle legislazioni allo studio o adottate in altri Cantoni.

La base legale per la LPT é data dall' art. 22 quater della Costituzione federale approvato dal popolo e dai Cantoni il 14 settembre 1969.

Esso è del seguente tenore:

"1. La Confederazione stabilisce, in via legislativa, norme generali applicabili ai piani di azzonamento che i Cantoni dovranno compilare per assicurare una funzionale utilizzazione del suolo ed una razionale abitabilità del territorio.

2. Essa stimola e coordina le iniziative dei Cantoni collabora con essi.

3. Essa tiene conto, nell' adempimento dei suoi compiti, delle esigenze della sistemazione nazionale, regionale e locale del territorio".

Il popolo svizzero respinse in votazione popolare il 13 giugno 1976 il progetto di legge approvato dalle Camere federali il 4 ottobre 1974. Il Consiglio Federale, dopo attento esame delle ragioni che hanno portato a questo voto negativo, incaricò il Dipartimento federale di giustizia e polizia di elaborare un nuovo progetto di legge sulla pianificazione del territorio, preceduto da una decisione di proroga a termine del DFU su alcuni provvedimenti nell' ambito di questa materia.

Il progetto di legge successivo, approvato il 22 giugno 1979, é entrato in vigore il 1. gennaio 1980 ed esplica i suoi effetti giuridici.

Nel contesto della legge, la Confederazione deve limitarsi a fissare principi generali specifici nei settori "lavori pubblici, polizia delle foreste, economia delle acque (utilizzo delle forze idriche, protezione delle acque), energia nucleare, protezione della natura e del paesaggio, ferrovie, impianti di trasporto in condotta, agricoltura, promozione della costruzione di abitazioni e dell' accesso alla loro proprietà, poste e telecomunicazioni, strade nazionali e navigazioni aeree. Nella maggior parte dei settori elencati i Cantoni emanano disposizioni di applicazione ed esecuzione, inoltre norme relative ad attività che hanno effetti sul territorio, che essi stessi regolano, come quelle sull' utilizzazione ammessa del suolo, sull' infrastruttura e sulla polizia delle costruzioni. La maggioranza dei Cantoni ha delegato ai Comuni la competenza ad emanare gran parte di tali norme" (cfr. messaggio del Consiglio Federale alle Camere Federali a sostegno della legge federale sulla pianificazione del territorio).

Spetta pertanto ai Cantoni ed ai Comuni l' attività pianificatoria più importante nel rispetto degli art. 1, 2 e 3 della legge federale sulla pianificazione del territorio. Importante é inoltre richiamare la necessità di informazione e partecipazione imposte dall' art. 4 della LPT e l' obbligo di un' adeguata compensazione di vantaggi e svantaggi rilevanti che viene demandata all' art. 5 alla competenza dei Cantoni.

In tutta la materia e per quanto riguarda le misure pianificatorie, fondamentali sono i piani direttori, di stretta competenza dei Cantoni, e i piani di utilizzazione che di regola sono di competenza dei Comuni.

E' evidente che determinati compiti delegati dalla Confederazione ai Cantoni, in particolare per quanto concerne la pianificazione locale, debbano essere demandate al Comune. In questo caso l' esame dell' autorità cantonale é limitato dal principio dell' autonomia comunale, se la natura delle disposizioni emanate é tale da assegnare al Comune una considerevole libertà di decisione (cfr. art. 2, p.to 18, pag. 120 commento alla LPT). Fondamentale quindi l' informazione a livello cantonale e locale, e la collaborazione nell' affrontare l' elaborazione dei contenuti in particolare del piano direttore cantonale e dei piani regolatori comunali.

La sensibilità del Consiglio di Stato è stata tale per cui, nell'elaborazione del PD sono state promosse due consultazioni aperte ai Comuni, agli enti di diritto pubblico, alle associazioni, ai partiti ed a qualsiasi cittadino che se ne dimostrasse interessato. La fase partecipativa della popolazione in una materia che tocca importanti interessi del cittadino, obbliga l'autorità a considerare seriamente le relative prese di posizione. Bisogna infatti ammettere che opposizioni inoltrate contro la pianificazione cantonale o locale, in pochi casi hanno possibilità di riuscire per il fatto che potrebbero sconvolgere l'impostazione stessa dei piani.

Si può pertanto dedurre che le competenze date ai Cantoni dalla LPT sono estremamente importanti; da qui la necessità di introdurre normative che, nel rispetto della legislazione federale, diano sufficienti garanzie giuridiche a livello cantonale e comunale.

### **3. GLI ULTERIORI SUGGERIMENTI SULLA LPT E LE 13 OPZIONI DEL CONSIGLIO FEDERALE SUL "TERRITORIO ALL' ESAME"**

In un'interessante pubblicazione "Il territorio all' esame, riassunto del rapporto del Consiglio Federale del 14.12.1987 sulla pianificazione del territorio concernente lo stato e l'evoluzione dell'utilizzazione del suolo e dell'abitabilità in Svizzera" vengono ripresi i diversi aspetti e gli interrogativi che sono sorti dall'introduzione della LPT ad oggi, giungendo infine a proporre 13 opzioni che in futuro dovrebbero essere da guida per una conseguente pianificazione e una modifica della LPT.

#### **3.1. Evoluzione dell'utilizzazione del suolo ed evoluzione demografica**

La crescita economica del paese e l'aumento degli insediamenti abitativi dovuti alle necessità dei nuovi nuclei famigliari, hanno contribuito, negli ultimi decenni, a creare una notevole tensione con un uso poco ordinato, oseremmo dire quasi sconsiderato del territorio. Questo processo di trasformazione, nato dopo la seconda guerra mondiale, ha portato per certi aspetti ad una crisi del settore agricolo, specialmente nelle regioni di montagna con l'abbandono progressivo del territorio adibito a questa attività. Si afferma che "la configurazione degli insediamenti era in origine determinata da confini naturali, dalla posizione geografica e dall'evoluzione storica. Con il progresso tecnologico tuttavia, queste condizioni persero sempre più d'importanza. Nel 19. secolo l'industrializzazione e la ferrovia diedero l'avvio a profondi capovolgimenti. Dopo la seconda guerra mondiale impulsi di ordine economico e di motorizzazione, fecero fortemente espandere gli insediamenti.

Iniziarono le emigrazioni interessanti vaste aree. Le regioni periferiche si svuotarono e nell'altipiano si formarono centri d'agglomerazione di carattere urbano e qui che vivono oggi quasi i 2/3 dell'intera popolazione. Nel corso dell'ultimo decennio questa concentrazione si è indebolita. Ad essa vanno attualmente sovrapponendosi spostamenti di popolazione interessanti spazi meno estesi.

Altrettanto imponente è l'espansione della sostanza edilizia: la Svizzera conta oggi oltre 2 milioni di edifici. La metà circa di questi sono case d'abitazione.

Negli ultimi 25 anni il nostro Paese non soltanto ha visto la popolazione aumentare di 1 milione, ma ha anche costruito 1 milione di abitazioni. E' fortemente aumentata soprattutto la costruzione di case monofamigliari. Il 63% della superficie del Paese usata per abitare è costituito oggi dalle case monofamigliari, alle quali devono essere aggiunti gli effettivi delle residenze secondarie e delle residenze di vacanza il cui numero, dal 1970 al 1980, si è raddoppiato raggiungendo le 240'000 unità.

Anche il Ticino non è sfuggito a questa norma generale; vi è stata una concentrazione di popolazione verso gli agglomerati urbani che hanno conosciuto, grazie anche all'espansione del terziario, un notevole incremento. Le analisi fatte nell'ambito dell'elaborazione del piano direttore cantonale sono più che significative.

A fianco del problema abitativo bisogna richiamare l'uso del territorio per impianti infrastrutturali, in particolare per la rete stradale e gli impulsi del turismo e del tempo libero che incidono sul territorio con la costruzione di impianti turistici, di trasporto e di residenze secondarie.

Ne consegue che a partire dalla seconda guerra mondiale a livello svizzero all' agricoltura sono stati sottratti approssimativamente 130'000 ettari di preziose aree coltivabili. Nel Ticino il drastico ridimensionamento delle aziende agricole locali che sono pressoché scomparse attorno agli agglomerati, e il graduale abbandono di terreni agricoli falciabili o coltivabili, porrà seri problemi per l' avvenire agricolo del Cantone.

Richiamiamo in questa sede l' iniziativa popolare per la conservazione del territorio agricolo, lanciata nell' aprile del 1988 e che ha raccolto 16'874 firme valide. Il Gran Consiglio ha votato il 19 dicembre 1989 un controprogetto che accoglie lo spirito dell' iniziativa e ne disciplina chiaramente gli obiettivi.

L' estensione della foresta , seppure ammalata a causa dell' inquinamento atmosferico, é invece garantita dalle disposizioni della LF sulle foreste del 1902. Il bosco nel Cantone Ticino copre circa il 50% della sua intera superficie.

### **3.2. Che cosa influisce sul territorio**

Riassuntivamente il documento più sopra ricordato individua parecchi fattori che influiscono sul territorio e che hanno trasformato il nostro ambiente vitale:

- l'aumento della popolazione contraddistinto da due fasi di crescita: la prima tra il 1890 e il 1910; la seconda tra il 1945 e il 1970;
- la crescita economica che ha provocato importanti spostamenti di ordine territoriale: la concentrazione di popolazione e di attività imprenditoriali in singole regioni. Malgrado un modesto aumento dei posti di lavoro sorgono costantemente nuove fabbriche, centri di distribuzione, di deposito e uffici, dovute all' introduzione di nuove tecnologie che richiedono meno mano d' opera ma più spazio;
- l' evoluzione della società, che con la crescente individualizzazione segna la tendenza alla formazione di piccole famiglie e la modificazione del ruolo della donna, ha fatto sì che le economie domestiche diventino sempre più piccole ma sempre più numerose; aumentano inoltre gli spazi necessari per l' occupazione individuale.

Molteplici sono poi le implicazioni della rivoluzione tecnologica sul territorio. Oltre ai settori dell' economia e della tecnica delle comunicazioni, si deve far riferimento anche ai trasporti. Anche il settore dell' energia con la necessità di nuovi impianti, così come il settore militare, richiederanno spazi più estesi ed influiranno sull' uso del territorio.

Infine insediamenti di nuove attività allontanano sempre più le abitazioni, le industrie e l' artigianato dalla loro ubicazione primitiva. L' accaparramento di terreni da parte di settori emergenti del terziario, a spese degli insediamenti abitativi, del piccolo artigianato e delle aziende industriali provocano poi una lievitazione del costo dei terreni acuita da una crescente speculazione fondiaria favorita appunto dalla ricerca di territorio edificabile.

### **3.3. Quale risposta è stata data alle questioni inerenti alle problematiche del territorio?**

Fra le problematiche territoriali quelle di sfruttamento, che di per sé in certi casi sono anche in antitesi qui la decentralizzazione, là la concentrazione, quest' ultima favorita in certe regioni dall' ottimo accesso ai mezzi di trasporto fanno sì che lo sviluppo edilizio vada curato e indirizzato nell' intero Paese.

L' occupazione di spazi, che in molti casi non rispetta l' ambiente, é contraria all' obiettivo principale della pianificazione del territorio che cerca di porre un freno all' edificazione dispersiva del Paese. L' evoluzione incontrollata di questo fenomeno porta ad una accentuazione degli squilibri territoriali: da una parte lo spopolamento e l' abbandono delle valli; dall' altra la perdita di abitanti nelle città che si trasferiscono verso ambienti rurali e vicino alle stesse, dovuta all' evoluzione economica e industriale.

Sussistono poi problematiche settoriali, che riguardano in particolare la costante perdita di terreni agricoli dovuta alla pressione economica che non tiene conto di una sostanza edilizia esistente e che potrebbe essere meglio sfruttata (problema dello sfruttamento massimo del terreno edificabile e

densificazione degli insediamenti).

Contro questi inconvenienti si sono adottate delle contromisure di carattere legislativo basate sull'articolo costituzionale 22 quater che più sopra abbiamo riportato e che in modo chiaro, con l'adozione della LPT, hanno stabilito il ruolo e le funzioni dei diversi enti pubblici:

"- alla Confederazione le concezioni e i piani settoriali con i quali pianificare e coordinare tra loro i compiti di incidenza territoriale;  
- ai Cantoni i piani direttori che mostrano come le attività di incidenza territoriale devono essere tra loro coordinate in modo vincolante per le autorità, in vista di uno sviluppo auspicato;  
- soprattutto ai Comuni i piani di utilizzazione che stabiliscono in maniera vincolante per tutti gli interessati obiettivo, luogo e misura dell'uso del suolo".

### **3.4. L'attuazione oggi della pianificazione territoriale**

In una valutazione schematica il Consiglio Federale si dimostra particolarmente critico per quanto concerne l'attuazione della pianificazione territoriale ai diversi livelli, in particolare si specifica che "qualcosa è stato realizzato, ma la pianificazione territoriale procede soltanto lentamente. La pianificazione direttrice cantonale è in ritardo e molto è ancora agli inizi. Nei piani di utilizzazione dei Comuni preoccupano le zone edificabili troppo estese, l'urbanizzazione carente, la tesaurizzazione dei terreni edificabili e le autorizzazioni a costruire eccezionali fuori dalle ZE. E (a mo' di autocritica) la Confederazione, se deve colmare lacune nella propria pianificazione, ha però fatto progressi in materia di fondamenti.

E' evidente che in un sistema federalistico come il nostro, dove i Cantoni rivestono un ruolo centrale nell'esecuzione della pianificazione territoriale, il problema può essere affrontato in una maniera diversificata. Si sono adottate nei Cantoni (e lo ha fatto anche il nostro) regole provvisorie per permettere di rivedere, con calma e ponderazione, e adeguare alla legislazione federale tutta la materia riguardante il campo della costruzione e della pianificazione. Ne consegue che si sono accumulati notevoli ritardi nell'elaborazione dei piani direttori che in fondo sono lo strumento centrale dell'assetto territoriale vincolante per tutte le autorità. Anche il Cantone Ticino non è sfuggito a questa regola.

Per quanto riguarda i Comuni si può affermare che oggi la pianificazione locale ha raggiunto un buon livello quantitativo; occorre comunque adeguare i piani regolatori che attualmente si occupano quasi esclusivamente delle zone edificabili, introducendo piani di utilizzazione che riguardano in modo particolare le zone agricole e le zone protette.

### **3.5. Come sono stati attuati sinora gli scopi della LPT?**

Una prima constatazione è che oggi si costruisce forse in modo più ordinato ed è stata frenata l'edificazione dispersiva. Vi sono in questo settore delle norme di politica pianificatoria da rivedere: non dobbiamo dimenticare che i piani regolatori dell'inizio degli anni '70 prevedevano degli indici eccessivamente bassi con uno spreco notevole di territorio edificabile. E' difficile far recepire ai Comuni interessati la necessità di una densificazione indispensabile per risparmiare ed utilizzare in modo razionale il territorio. Ancora oggi la sostanza edificata o edificabile non è sfruttata appieno; gli abitati avanzano tuttora a danno del territorio agricolo e molti problemi urbani sono irrisolti.

Una nota positiva riguarda la protezione della natura, esigenza che è trattata con maggiore cura anche per la sensibilizzazione attuata non soltanto da gruppi di opinione, ma anche dalle autorità e dai partiti.

### **3.6. Come continua la pianificazione del territorio?**

Il Consiglio Federale, nell'ambito di un esame critico dei primi 7 anni dall'introduzione della LPT, ha steso 13 opzioni per la futura politica in materia di pianificazione territoriale. Esse tengono conto delle esperienze pianificatorie e delle modificate esigenze fondamentali ed hanno lo scopo concreto di favorire l'attuazione delle norme previste dalla LPT, di proteggere meglio il suolo, di migliorare la qualità degli abitati, di rendere funzionanti le città, di rispettare con più cura la natura e di approfondire il colloquio con il pubblico.

In un rapporto inerente una legge cantonale di applicazione di una legge federale che tratta di una materia importante e specifica come quella della pianificazione territoriale, di fronte all' esame critico effettuato dal Consiglio Federale ed alle opzioni da esso emanate, reputiamo utile proporre le stesse, senza commento, all' attenzione del Parlamento cantonale.

### **Esecuzione conseguente della LPT**

#### **OPZIONE 1: Continuare e approfondire l' esecuzione della LPT; colmare le lacune**

Questo significa tra l' altro: l' esecuzione della LPT é in principio sulla buona via, gli sforzi non devono però scemare.

I piani direttori non ancora presentati al Consiglio Federale devono essere terminati, quelli carenti completati. I piani di utilizzazione vanno improntati sulle esigenze della LPT e dei piani direttori cantonali. In alcuni settori occorre, con una revisione della LPT, colmare le lacune legislative. Bisogna anche approfondire le conoscenze sui dati, gli sviluppi e gli effetti sul territorio e procedere ai pertinenti studi e alle ricerche sui fondamenti.

#### **OPZIONE 2: La problematica della pianificazione territoriale é più ampia delle sue possibilità d' azione**

Questo significa tra l' altro: la pianificazione del territorio é soltanto una parte della politica in materia d' assetto territoriale, rivestendo tuttavia la funzione di vigilanza e coordinazione. Essa provvede ad approntare i fondamenti e a indicare le conseguenze sul territorio in un' ottica globale della problematica, necessari alle decisioni politiche.

#### **OPZIONE 3: La pianificazione del territorio riconosce e fissa i limiti quantitativi e, se necessario, occasionalmente anche supera i limiti qualitativi**

Questo significa tra l' altro: per conservare l' ambiente, il paesaggio, i terreni agricoli, l' abitabilità e la qualità della vita, la pianificazione del territorio deve fissare limiti, abrogare soglie contrapponesi e promuovere soluzioni innovatrici.

### **Utilizzare il suolo con parsimonia**

#### **OPZIONE 4: L' uso parsimonioso del suolo, finora un obiettivo, deve essere ora tradotto in fatti**

Questo significa tra l' altro: un' utilizzazione misurata del suolo intende risparmiare le superfici, rispettare la funzione del suolo, conservare e meglio sfruttare la sostanza esistente. La pianificazione degli insediamenti si concentri sul risanamento degli abitati ed eviti nuove urbanizzazioni. Prima di ogni utilizzazione del suolo, esaminare attentamente se l' estensione é giustificata, se il suolo si addice all' uso previsto, quali sono le implicazioni e se siano date alternative. Il mandato dell' utilizzazione moderato del suolo deve trapassare, dalla pianificazione delle zone, alla legislazione in materia di edilizia su fino al progetto concreto, ogni attività d' incidenza territoriale.

#### **OPZIONE 5: Il compito preminente della conservazione dei terreni agricoli é contributo alla protezione del suolo e alla garanzia dell' alimentazione**

Questo significa tra l' altro: onde garantire l' alimentazione in tempi difficili per l' importazione é necessaria una riserva di ferro per la campicoltura e la foraggicoltura. Occorre quindi separare i terreni agricoli idonei dai terreni edificabili e attribuire le aziende agricole vitali alla zona agricola. La protezione del suolo ha inizio con il consumo ridotto di suolo e con una produzione compatibile con i principi ecologici. Devono pure agire di concetto le politiche agrarie, dell' ambiente e dell' assetto territoriale.

### **Delimitare e migliorare gli abitati**

#### **OPZIONE 6: Conservare la struttura decentralizzata dell' insediamento, adeguata anche per il futuro**

Questo significa tra l' altro: un' adeguata decentralizzazione di popolazione ed economia a livello nazionale e obiettivo politico preminente. Essa deve avvenire in modo concentrato a livello regionale e locale. Abitare e lavorare devono concentrarsi in determinate e limitate regioni d' insediamento e le

attività del tempo libero e dello svago in determinati spazi. Sono da evitare le misure che favoriscono la crescita di agglomerati. La decentralizzazione esige il confluire di tutte le forze. I nuovi sviluppi nel settore delle telecomunicazioni e dell' informatica non devono nuovamente pregiudicare le regioni periferiche.

#### OPZIONE 7: Migliorare la qualità degli abitati

Questo significa tra l' altro: le esigenze future in materia dovranno in ampia misura essere soddisfatte negli insediamenti esistenti. Occorre promuovere maggiormente il risanamento e l' impianto interno degli insediamenti e rivalutare le condizioni ambientali urbane e rurali. I centri delle città e dei villaggi devono divenire più attraenti per gli abitanti (rimescolamento adeguato di abitazione-lavoro-acquisti-svago, modernizzare, spazi verdi, tracciato della circolazione). Si potrà evitare che la cintura urbana si addentri maggiormente nel verde.

#### OPZIONE 8: Migliore coordinazione di trasporti e insediamenti

Questo significa tra l' altro: trasporti e insediamenti si condizionano a vicenda. I trasporti pubblici sono di regola più conformi alle esigenze dell' ambiente e degli abitati che non quelli privati. Lo sviluppo degli insediamenti e la rete dei trasporti pubblici devono quindi venire meglio coordinati tra loro e così sarà anche possibile indicare le influenze negative del traffico pendolare sulle città. Trasporti pubblici e privati devono essere meglio coordinati. Il risanamento urbano prende l' avvio da misure di traffico interessanti l' intera regione. Occorre inoltre tenere conto delle possibilità offerte dai nuovi sistemi di comunicazione della pianificazione a più lungo termine degli insediamenti.

#### OPZIONE 9: Delimitare e urbanizzare le zone edificabili in vista dello sviluppo auspicato, sulla base dei principi della LPT

Questo significa tra l' altro: i piani d' utilizzazione dei Comuni devono delimitare le zone adeguatamente al piano direttore e all' evoluzione auspicata e possibile. Prima di urbanizzare nuovi comprensori edificabili, bisogna conservare quelli funzionanti e sviluppare gli insediamenti esistenti. Le zone edificabili possono essere delimitate se sono idonee per l' utilizzazione prevista e se la comunità intende urbanizzarle. Esse devono inoltre essere disponibili per l' edificazione. I poteri pubblici devono esaurire o completare le possibilità legali, onde rendere più fluido il mercato dei terreni da costruzione. Premessa é una pianificazione dell' utilizzazione conforme alla LPT.

### **Maggiore rispetto della natura**

#### OPZIONE 10: Pianificazione del territorio a tutela dell' ambiente

Questo significa tra l' altro: in quanto compiti apparentati, la protezione dell' ambiente e l' utilizzazione parsimoniosa del suolo devono essere considerate in un contesto unico più stretto che non finora. Nella pianificazione del territorio le esigenze dell' ambiente devono acquistare più peso, poiché un ordinamento adeguato del territorio contribuisce ad attuare una protezione preventiva in materia di rumori, di inquinamento atmosferico, di suolo, di acque, di paesaggio e di trattamento dei rifiuti. L' esame dell' impatto sull' ambiente completerà lo strumentario della pianificazione del territorio, ma non potrà sostituire una pianificazione attenta alle esigenze dell' ambiente.

#### OPZIONE 11: Protezione degli oggetti particolarmente degni e maggiore cura del paesaggio e della natura quotidiani

Questo significa tra l' altro: paesaggi e natura intatti dovrebbero essere la situazione normale, un aggravio l' eccezione. Occorre proteggere meglio regioni pregiate e anche le regioni comuni e, con mezzi pianificatori, evitare o mantenere minimi i pregiudizi a loro carico. Nei paesaggi di bellezza unica o particolarmente sensibili non permettere costruzioni di sorta o soltanto gli edifici e impianti che non possono essere evitati. Estrazione di materiali e discariche devono quindi essere coordinate nelle pianificazioni direttrici e di utilizzazione. Pianificare vie d' accesso, condutture, edificazioni, ecc. in modo da salvaguardare le strutture del paesaggio. Lo stesso vale per il corso naturale dei fiumi e le rive lacuali. In regioni agricole intensamente sfruttate conservare i siti rimasti naturali o ricomporli.

### **Curare il colloquio con il pubblico**

#### OPZIONE 12: La pianificazione del territorio serve alla popolazione che la deve sostenere

Questo significa tra l' altro: una buona pianificazione prevede insediamenti dall' assetto confacente alla popolazione. In avvenire la qualità verrà prima della quantità. Nell' ambito di un' utilizzazione misurata del suolo occorre ricercare forme adeguate per promuovere l' accesso alla proprietà, affinché il suolo non resti concentrato nella persona di pochi investitori. Esaminare con attenzione le prescrizioni sugli investimenti. Sviluppare ulteriormente le forme di informazione e di partecipazione, affinché la popolazione si identifichi con le esigenze della pianificazione del territorio.

#### OPZIONE 13: Approfondire il dialogo tra economia e pianificazione del territorio

Questo significa tra l' altro: tener conto delle esigenze di ordine territoriale dell' economia. Le ubicazioni devono per contro essere conformi alla pianificazione territoriale. Soluzioni adeguate esigono un dialogo fra pianificazione del territorio ed economia, come pure reciproca comprensione. Per l' economia, le ubicazioni devono essere facilmente raggiungibili e urbanizzabili ed essere coordinate con l' offerta di infrastrutture pubbliche. Un uso parsimonioso del suolo e delle basi naturali della vita, come pure uno sviluppo coordinato degli insediamenti sono adeguati anche nell' ottica economica. I mezzi della pianificazione del territorio contribuiscono a risolvere conflitti, ad allentare tensioni tra interessi economici ed altre esigenze avanzate sul territorio e a comporle secondo le regole democratiche.

## **4. VI E' CORRELAZIONE FRA I PROBLEMI E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE FEDERALE E QUELLI DEL CANTONE TICINO?**

L' analisi riassuntiva che più sopra abbiamo riportato, pone l' accento su una miriade di problematiche della pianificazione a livello federale che di per sé possono essere assimilabili anche alla pianificazione a livello cantonale e locale.

Le opzioni proposte dal Consiglio Federale sono interessanti e buona parte delle stesse sono contenute nel progetto di piano direttore sottoposto in consultazione, nella sua parte generale, ai Comuni e agli enti pubblici.

Possiamo pertanto affermare che quanto enunciato e denunciato a livello federale vale anche per il Cantone Ticino che per certi versi ha accumulato sì ritardi rispetto a quanto imposto dalla legislazione federale, a vantaggio però di atti di preparazione all' impatto con il PD che hanno coinvolto le diverse componenti sociali, economiche, culturali e politiche del Paese.

## **5. IL PROGETTO DI LALPT ED I LAVORI COMMISSIONALI**

Il messaggio inerente alla LALPT è stato licenziato dal Consiglio di Stato il 31 marzo 1987. Lo stesso è stato demandato ad una Commissione speciale costituita il 16 giugno 1987 che ha iniziato i lavori il 7 settembre 1987. Gli stessi si sono protratti per molte sedute (36) e l' esame conclusivo con l' approvazione del rapporto è avvenuto nella seduta del 27 marzo 1990.

La LALPT, che ripropone dalla legge edilizia cantonale i capitoli concernenti il piano direttore, i piani di utilizzazione, i regolamenti edilizi ed i piani regolatori, tiene conto, oltre che delle necessità di legiferare in materia di compensazione e indennizzo, anche delle problematiche inerenti alla ricomposizione particellare, all' urbanizzazione, alle zone edificabili di interesse comunale ed al disciplinamento delle grandi superfici di vendita. Non prevede pertanto soltanto norme che riguardano l' applicazione del diritto federale, ma prevede altre normative ritenute indispensabili e frutto dell' esperienza accumulata in 15 anni di applicazione della legge edilizia. La Commissione ha sollevato il problema su un eventuale integrazione della LE nell' ambito della LALPT considerato come tutta la problematica pianificatoria potrebbe far parte di un codice territoriale. La diversità dei due istituti giustifica però la separazione anche se una loro riunione, assieme ad altre leggi o decreti, potrebbe presentare risvolti utili.

Il Consiglio di Stato potrebbe con il tempo raggruppare tutte le leggi inerenti alla pianificazione del territorio e normative edilizie e condensarle in un "Codice territoriale".

E' importante sottolineare, nel rispetto dell' art. 4 LPT, come nella nuova legge, il processo di partecipazione della popolazione all' elaborazione della pianificazione sia ben congegnato e definito in modo chiaro. Esiste il diritto dei cittadini di esprimersi ed il dovere per l' autorità di esaminare le proposte che da essi scaturiscono. La pianificazione é pur sempre un elemento dinamico e le possibilità di verifica consentite a livello di piani, offrono ogni garanzia sulla dinamicità dei diversi istituti.

## **6. II PROGETTO DI LEGGE**

### **6.1. TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Una legge di questa natura nelle sue disposizioni generali, oltre al richiamo al disciplinamento a livello federale, che impone da parte del Cantone l' adozione di una legge di applicazione, non può esimersi dal citare, nelle grandi linee, quali sono gli obiettivi della pianificazione del territorio con le relative conseguenze nell' ambito dell' obbligo di pianificare, dei mezzi di attuazione, della necessità di informazione e partecipazione della popolazione e stabilire nel contempo chi é competente a livello cantonale.

#### **Articolo 1- Scopo**

La Commissione ha ritenuto indispensabile aggiungere un secondo capoverso che richiama la legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980. Non bisogna dimenticare che, ad esempio, il piano direttore é uno degli strumenti citati in questa legge e che le competenze di elaborazione sono date al Consiglio di Stato.

#### **Articolo 2 - Obiettivi della pianificazione del territorio**

Fra gli obiettivi della pianificazione del territorio oltre quello di assicurare, vi é anche quello di promuovere, quindi in modo più positivo, un' utilizzazione funzionale e misurata del suolo.

Per quanto concerne la lett. c) é stato proposto lo stralcio "e delle sue parti" in quanto il territorio cantonale deve essere visto nella sua integrità fisica. Il problema di un' adeguata decentralizzazione degli insediamenti e dell' economia é uno degli obiettivi ai quali si dovrà tendere.

La lett. e) impone la ricerca e il mantenimento delle aree di avvicendamento culturale volute dalla Confederazione, e la destinazione delle stesse alle necessità della nostra agricoltura che conosce un continuo degrado. Misure appropriate devono essere prese nell' ambito del piano direttore e dei piani regolatori. La decisione in Gran Consiglio del 19 dicembre 1989 sul controprogetto di legge all' iniziativa popolare sulla conservazione del territorio agricolo é stata a questo proposito inequivocabile. L' indicazione del territorio agricolo cantonale e l' adozione del relativo piano spetta al Gran Consiglio.

Contrariamente al parere del Consiglio di Stato, la Commissione propone di aggiungere una lett. f) che riguarda il problema della difesa nazionale. Non dobbiamo dimenticare che sul territorio cantonale esistono numerose piazze d' armi il cui coordinamento spetta non soltanto alla Confederazione, ma anche, seppur in modo sussidiario ma importante, al Cantone.

#### **Articolo 3 - Obbligo di pianificare (art. 4 M)**

#### **Articolo 4 - Mezzi di attuazione (art. 3 M)**

Viene proposta una inversione della sistematica.

L' art. 4 che diventa art. 3, non fa altro che sancire la suddivisione tra il Cantone e i Comuni dei compiti nelle diverse procedure di elaborazione dei piani.

E' pertanto opportuno aggiungere al cpv. 1 la necessità fra ente superiore (Cantone) ed ente subordinato (Comune), di provvedere al coordinamento delle procedure.

Al cpv. 2 sembra più corretto inserire "perseguono gli obiettivi e osservano i principi ...".

L' art. 4 ripropone in modo invariato l' art. 3 secondo il messaggio del Consiglio di Stato.

### **Articolo 5 - Informazione e partecipazione**

Viene ripreso il principio dell' art. 4 della LPT, secondo il quale le autorità incaricate di compiti pianificatori devono informare la popolazione sugli scopi e sullo sviluppo della pianificazione ed in più devono garantire un' adeguata partecipazione della popolazione al processo pianificatorio.

E' evidente che, per poter influire, occorre procedere alla consultazione con notevole anticipo allo scopo di permettere eventuali correzioni, sempre che le stesse, come già abbiamo rilevato nella parte introduttiva, possano essere recepite senza stravolgere i contenuti pianificatori. In poche parole si vuole eliminare il pericolo in cui "la pianificazione poteva avvenire a porte chiuse o in cui la popolazione era posta dinnanzi a fatti compiuti: si può soltanto parlare di partecipazione allorquando sussistono per la popolazione ampie possibilità di accedere al processo pianificatorio onde influenzarne l' esito. Con la necessaria dose di buona volontà, gli impedimenti di natura pratica non appaiono affatto insormontabili" (cfr. commento LPT, pag. 156).

### **Articolo 6 - Compensazione e indennizzo**

Quello della compensazione dei vantaggi o degli svantaggi, é uno dei principali punti che aveva fatto cadere la LPT in votazione popolare nel 1976; é stato demandato dalla legge del 1980 alla competenza dei Cantoni. Una sottocommissione ha esaminato il problema ed é arrivata alla conclusione che occorre trovare una simmetria tra vantaggi e svantaggi. Per quanto riguarda gli svantaggi si reputa opportuno che non ci si scosti dalla nozione di espropriazione materiale.

Per quanto riguarda i vantaggi il problema é più complesso anche se questi possono essere ritenuti compensati con il pagamento dei pubblici tributi.

Ritenuto che l' attuale legge sui contributi di miglioria é applicabile in questa sede, viene pertanto proposto di mantenere il testo formulato dal Consiglio di Stato valendo anche le osservazioni a pag. 5 e 6 del messaggio.

### **Articolo 7 - Politica fondiaria**

Di regola l' acquisizione di un terreno per zone di riserva da destinare ad uso pubblico come proposto dall' art. 7 non dovrebbe costituire un' azione coattiva, ma dovrebbe avvenire tramite una libera contrattazione e non attraverso un' espropriazione. Sarebbe infatti auspicabile che la destinazione di queste superfici fosse preventivamente conosciuta ed inserita nei piani.

### **Articolo 8 - Tecnici qualificati**

Modifiche di carattere redazionale al cpv. 1.

### **Articolo 9 - Competenze a) del Consiglio di Stato (nuovo)**

### **Articolo 10 - b) del Dipartimento (art. 9 M)**

In sede di discussione si é ritenuto opportuno che determinate competenze, specialmente nell' ambito del coordinamento delle attività di incidenza territoriale dello Stato e della consulenza di coloro che sono incaricati di compiti pianificatori, nonché della vigilanza sull' osservanza della legge in esame, sull' applicazione dei piani regolatori comunali e intercomunali, debbano essere del Consiglio di Stato. Al Dipartimento spettano invece le competenze inerenti la fase operativa che riguarda i Comuni, la popolazione e le regioni, nonché il coordinamento della pianificazione nei confronti della Confederazione, dei Cantoni confinanti, delle regioni e dei Comuni. Viene così stabilita una adeguata gerarchia per quanto riguarda le competenze.

Si é pertanto deciso di scindere il problema delle competenze in due articoli.

## **Articolo 11 - Ufficio competente (art. 10 M)**

Nessuna osservazione.

## **6.2. TITOLO II - I PIANI**

### 6.2.1. Capitolo I - Piano direttore cantonale

Fra le misure pianificatorie principali previste dalla LPT, i piani direttori dei Cantoni sono sicuramente lo strumento tecnico e politico più importante della pianificazione territoriale.

Abbiamo rilevato come con la modifica della legge edilizia del 1980 già si sono introdotte delle norme chiare, che sono servite da base per gli atti preparatori del PD, poste in consultazione ed in seguito pubblicate nella sua parte descrittiva e degli obiettivi. A pag. 183 del commento alla LPT ci si chiede: "che cosa indica il piano direttore? Il piano direttore contiene indicazioni di diversa portata sulle modalità di coordinamento delle attività di incidenza territoriale. Esso deve pertanto pronunciarsi sulla compatibilità di determinate forme di utilizzazione del suolo, indicando dove queste si tollerano e dove invece si escludono. Tuttavia le indicazioni del piano direttore secondo la LPT non ricoprono alla stregua di una maglia di ugual trama l'intero territorio cantonale e nemmeno hanno la medesima completezza normativa: la loro esistenza e il loro grado di specificazione dipendono da dove e in che misura i compiti di incidenza territoriale debbano e possano essere coordinati. Il piano direttore non è quindi assimilabile ad un piano di utilizzazione "provvisorio" o "sommario" e nemmeno va considerato come semplice "primo passo" in vista della sua elaborazione.

Si tratta piuttosto di uno strumento volto a rendere compatibili, conformemente ai fini prefissati, i compiti di incidenza territoriale delle più diverse autorità, eliminandone i punti di contrasto.

In sostanza il piano direttore è più che altro uno strumento politico che indica le scelte sulla pianificazione del territorio ed in particolare i conflitti che esistono a livello cantonale nell'ambito della stessa".

Reputiamo inoltre importante riportare anche quanto affermato a pag. 187 del commentario LPT: "Il piano direttore, secondo la LPT, fissa i risultati della pianificazione cantonale e della collaborazione con la Confederazione e i Cantoni vicini. Esso indica in che modo la Confederazione, i Cantoni e i Comuni devono esercitare le rispettive competenze di incidenza territoriale allorché esse interferiscono, conciliandole, in vista di realizzare lo sviluppo auspicato del territorio."

E' evidente che nell'elaborazione del PD devono essere rispettati i contenuti minimi richiesti dalla LPT, mentre i Cantoni hanno la possibilità di ampliare questi contenuti a dipendenza dei bisogni pianificatori generali.

Nel corso dei lavori commissionali, e in fase di allestimento del PD cantonale, il Consiglio di Stato ha licenziato, in data 22 febbraio 1989, all'attenzione del Gran Consiglio e della speciale Commissione, il messaggio 3170 A che propone, appunto, una modifica del capitolo piano direttore del progetto di LALPT.

In sede di esame commissionale si sono scontrate dapprima due tesi:

- quella di maggioranza, che concordava con il Consiglio di Stato, nel senso che gli obiettivi pianificatori cantonali sono adottati dal Gran Consiglio, mentre le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche sono adottate dal Consiglio di Stato;
- la tesi di minoranza, sostenuta dai commissari del PLRT, nel senso che ambedue gli strumenti sono adottati dal Gran Consiglio.

Dopo la discussione e l'approvazione della legge sulla protezione del territorio agricolo da parte del Gran Consiglio, che sancisce l'approvazione dei piani da parte del Gran Consiglio, si è trovata una soluzione mediata nel senso che le schede di coordinamento e i piani di importanza generale sono adottati dal Gran Consiglio, mentre quelli di importanza locale sono adottati dal Consiglio di Stato.

Qualche considerazione sul PD

1. Il progetto di piano direttore cantonale, messo in consultazione a due riprese, prevedeva una pianificazione globale del Cantone sulla base di concetti espressi dalla legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980 e dagli art. 6a e 6g della legge edilizia cantonale. Il contenuto del progetto di piano direttore andava ben oltre le direttive minime federali e dello spirito stesso della LPT che più sopra abbiamo riportato. Esso si adeguava alla LE la cui modificazione, avvenuta il 23 dicembre 1980, è stata studiata prima dell' entrata in vigore della LPT e della relativa ordinanza per cui, pur tenendo conto degli atti pianificatori della stessa, non poteva contenere le normative della successiva legislazione federale.

2. E' evidente che, mancando una legge di applicazione alla LPT e valendo le disposizioni previste dalla LE, le due consultazioni sul progetto di piano direttore hanno dimostrato quali sono le difficoltà di coordinamento tra la necessità dei contenuti minimi previsti dalla LPT e i contenuti richiesti dalla LE.

3. Il messaggio in esame del 31 marzo 1987, non ha fatto altro che integrare il contenuto della LE con quello minimo richiesto dalla LPT. Pertanto il piano direttore oltre a contenuti inerenti al coordinamento delle attività di incidenza territoriale era anche ritenuto uno strumento di indirizzo delle singole politiche settoriali con effetti sul territorio. Esso era composto da una parte descrittiva, da piani e dalle schede di coordinamento. Secondo la proposta del messaggio l' adozione del piano direttore con le relative schede di coordinazione, quando queste sono definitivamente acquisite, sono date al Gran Consiglio.

4. Con la prevista modifica proposta dal Consiglio di Stato con il messaggio 3170 A del 22 febbraio 1989, e qualora la stessa fosse adottata in alternativa, si avrebbe la seguente situazione:

- a) gli obiettivi pianificatori cantonali sono adottati dal Gran Consiglio e sottoposti a referendum. Si tratta di una enunciazione generale ed astratta delle diverse problematiche;
- b) l' adozione delle schede di coordinamento e delle rappresentazioni grafiche da parte del Consiglio di Stato, senza possibilità di referendum;
- c) è data la garanzia di ricorso da parte degli enti pubblici al Gran Consiglio.

E' evidente che il piano direttore così concepito, pubblicato e sottoposto all' approvazione del Gran Consiglio sarebbe svuotato di uno dei suoi contenuti più importanti che sono le schede, laddove vengono trattate le diverse problematiche di collisione, rispettivamente i problemi di interesse cantonale. E' vero che le schede sono uno strumento dinamico e non statico, soggette quindi a costante verifica ed aggiornamento, ma almeno quelle che rivestono aspetti di importanza generale meritano l' esame e l' approvazione da parte del legislativo cantonale con decreto soggetto a referendum facoltativo.

Siamo consapevoli del rischio, che tuttavia non deve essere sopravvalutato, che dalle schede più che dagli obiettivi, possa prendere avvio un' azione referendaria. Riteniamo tuttavia che le schede, anche nella misura in cui si limitano a registrare risultati intermedi, sono indispensabili per conferire un maggior grado di concretezza agli obiettivi, per loro natura spesso molto generici ed acquisiscono inoltre una notevole importanza d' ordine politico. Il piano direttore senza le schede sarebbe spogliato di un importante riferimento territoriale.

Dopo ampia discussione ed in seguito alla decisione del Gran Consiglio in materia di competenza sul territorio agricolo (vedi pag. 18), e quale compromesso, si è deciso di assegnare certe problematiche al Gran Consiglio e certe altre al Consiglio di Stato.

5. Quindi al Gran Consiglio devono essere presentate le quattro parti della pubblicazione, ossia il rapporto, gli obiettivi, le schede e le rappresentazioni grafiche, riferite a problemi di carattere generale, ritenuto che è soltanto per le ultime tre parti che si dovrà prendere una decisione con DL obbligatorio, mentre le schede e le rappresentazioni grafiche inerenti a problemi locali saranno gestite ed approvate dal Consiglio di Stato, con procedure di ricorso al Gran Consiglio.

Riteniamo che una volta approvato il PD nel suo contesto generale più le schede acquisite e le rappresentazioni grafiche di competenza del Parlamento, si possa annualmente o a scadenze regolari

presentare le schede di sua competenza che nel frattempo diventano acquisite ed adottate seguendo la procedura prevista dalla legge.

Nel merito dei singoli articoli, precisando che per questo capitolo vale il messaggio 3170A, vengono formulate le seguenti osservazioni:

**Articolo 12 - Definizione e relazione con le altre pianificazioni (art. 11 M.a.)**

Nessuna osservazione.

**Articolo 13 - Contenuto a) formale (art. 12 M.a.)**

Viene modificato ed adattato il testo alla nuova impostazione data per l' approvazione del PD.

**Articolo 14 - b) materiale (art. 13 M.a)**

I primi due capoversi esplicitano i due punti essenziali della pianificazione direttrice e meglio la pianificazione direttrice delle utilizzazioni (con la messa a fuoco di obiettivi destinati a indirizzare le politiche che incidono sul territorio) e la pianificazione direttrice del coordinamento (operata per il tramite delle schede e delle rappresentazioni grafiche nei loro tre livelli).

Questa bivalenza della pianificazione direttrice è del resto stata meglio precisata anche dalla nuova ordinanza federale sulla pianificazione del territorio del 2 ottobre 1989 (cfr. in particolare: Rapporto 16 agosto 1989 edito dall' ufficio federale della pianificazione del territorio sulla nuova OPT pag. 7).

Viene aggiunto un capoverso 3 nel quale vengono indicati quali sono gli oggetti che compongono le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di eminente interesse cantonale.

Già definito dal Gran Consiglio il problema del territorio agricolo, sono state aggiunte le lettere da b) ad h).

La soluzione è stata il frutto di un' ampia discussione dove anche in questo caso si sono scontrate due tendenze sull' aumento degli oggetti da ritenere di interesse cantonale quali ad esempio:

- il piano dei trasporti
- il piano dell' approvvigionamento energetico
- il piano degli insediamenti di interesse cantonale,

mentre altri ritengono superflue determinate lettere, in modo particolare da b) a f).

Sulla proposta di aggiunta si precisa che il piano dei trasporti non ha la stessa valenza del territorio agricolo come pure nemmeno esiste per lo stesso un concetto preciso che indichi lo scopo e la finalità di un simile strumento. L' unico riferimento può essere la legge sulle strade del 23 marzo 1983 che all' art. 8 prevede il concetto del piano direttore delle strade cantonali, tuttora inesistente, con l' indicazione che lo stesso è parte integrante del Piano direttore cantonale.

Il piano dei trasporti è quel documento che dovrà essere elaborato quando sarà stata creata la base legale della legge sui trasporti pubblici.

Esistono già alcune schede di piano direttore indicanti le situazioni di conflitto derivanti dal traffico che occorre coordinare tenendo pure conto delle esigenze derivanti dalle altre attività di incidenza territoriale.

Il piano dei trasporti non è un elemento di coordinamento tra le varie attività di incidenza territoriale e nemmeno rappresenta una componente del territorio o una scelta a priori dell' uso del territorio che merita una simile valenza.

Per gli altri due piani piano dell' approvvigionamento energetico e piano degli insediamenti valgono le medesime considerazioni. Per il piano dell' approvvigionamento energetico non esiste un concetto chiaro dei suoi contenuti.

Il CdS licenzierà un progetto di legge il cui esito definitivo dipenderà in gran parte dall' approfondito esame che verrà fatto dalla Commissione prima e dal Parlamento poi.

Nel piano direttore cantonale esiste una scheda legata al gasodotto, non intesa come piano di approvvigionamento energetico ma unicamente come necessità di coordinare alcune attività allo scopo di evitare che l' uso del territorio legato al passaggio del gas sia destinato ad altri usi. In caso di conflitto occorrerà creare le modalità per risolverlo.

Il problema verrà riproposto in sede di discussione parlamentare; si ritiene comunque che la soluzione

trovata, in particolare gli oggetti trattati, hanno sicuramente un' importanza di interesse generale e svolgono pratiche che interessano tutto il territorio cantonale.

Fra i punti enunciati meritano delle spiegazioni:

**d) Linea di forza del paesaggio**

Si tratta di misure per indirizzare la struttura del paesaggio che nell' ambito del PD si situano tra gli obiettivi veri e propri e le misure concrete.

Sono delle linee tracciate nelle rappresentazioni grafiche indicanti che tendenzialmente l' insediamento non deve oltrepassarle. Semmai deve svilupparsi tra una linea e la prossima. Esempio: nel Piano di Magadino le linee sono state tracciate tra il piede della montagna per descrivere il fondovalle. In sostanza si intende dire che il fondovalle deve essere prevalentemente libero da costruzioni e destinato soprattutto all' agricoltura. Gli insediamenti devono semmai svilupparsi sul cono di deiezione ossia tra il piano e l' inizio della pendice della montagna.

Altre linee di minor importanza vengono tracciate tra un insediamento e l' altro per fare in modo che non ci sia una assoluta banalizzazione del territorio con continue costruzioni per cui non si distingue più un comune o un agglomerato dall' altro.

Simili linee sono state tracciate ad esempio nelle vallate principali, in particolare a tutela dei fondivalle principali più toccati dagli interessi di sviluppo economicosociale-infrastrutturale.

g) I comprensori con insediamenti dispersi e minacciati dall' esodo;

h) i paesaggi con edifici o impianti di rotazione.

Queste schede rappresentano una novità resasi necessaria in particolare con la pubblicazione e l' entrata in vigore della nuova ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

L' art. 24 di questa ordinanza rappresenta per certi versi un' agevolazione o una nuova interpretazione delle possibilità di trasformare edifici e impianti fuori dalle zone edificabili.

Questa nuova interpretazione della LPT esige che per essere applicata se ne occupi il PD (vedere art. 24 cpv. 3 lett. a) dell' ordinanza).

Per cui sono stati allestiti due diversi tipi di scheda di coordinamento e cioè:

- quella riferita ai comprensori di cui all' art. 24 cpv. 1 dell' ordinanza federale sulla pianificazione del territorio e cioè quei comprensori, all' esterno della zona edificabile, con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall' esodo e nei quali l' insediamento duraturo deve essere rafforzato in vista dell' evoluzione auspicabile del territorio. Sono questi territori periferici o di montagna segnati dall' esodo, dove tradizionalmente c' erano anche costruzioni disperse. Orbene, per mantenere la popolazione o per stimolare quest' ultima a tornare in questi comprensori l' ordinanza dà la possibilità ai Cantoni di autorizzare la trasformazione anche totale di costruzioni per scopi abitativi extra agricoli e per scopi dell' artigianato locale minimo e più precisamente come ed alle condizioni espresse alle lett. a) e b) del cpv. 1 dell' art. 24 dell' ordinanza citata;

- quella riferita ai paesaggi con edifici o impianti degni di protezione di cui all' art. 24 cpv. 2 dell' ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

Questa scheda si riferisce ai nostri rustici ed il cpv. 2 dell' art. 24 dell' ordinanza convalida in pratica la politica seguita finora dal nostro Cantone in materia di rustici. Tale capoverso dell' ordinanza prevede infatti che in simili paesaggi i Cantoni possono autorizzare la modificazione dell' utilizzazione di edifici esistenti siccome d' ubicazione vincolata (art. 24 cpv. 1 lett. a) LPT) se l' edificio è, per decisione dell' autorità competente in materia di protezione del paesaggio e delle caratteristiche locali, designato tipico per il paesaggio e se la conservazione della sostanza edificata non può essere garantita altrimenti.

**Articolo 15 - Procedura di approvazione I. Allestimento del progetto, informazione, consultazione e partecipazione l'art. 14 M.a.)**

Viene corretta la marginale adattando la terminologia ad altri articoli, in particolare quello inerente i PR (art. 32) e i PUC (art. 46).

In questa fase sono gli esecutivi comunali (Municipio) o degli enti pubblici interessanti che devono esaminare i documenti e presentare le loro osservazioni.

**Articolo 16 - II. Adozione degli obiettivi pianificatori cantonali (art. 15 M.a.)**

Al paragrafo 1 il periodo di pubblicazione viene portato a sessanta giorni. Questo adeguamento vale anche per gli art. 17, 18 e 19 nuovi.

Si propone la modifica del paragrafo 2 che estende l' annuncio della pubblicazione degli obiettivi pianificatori in una forma più generica e precisamente "attraverso gli organi di informazione pubblica". Si specifica che valgono in primo luogo le pubblicazioni nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone. Questo adeguamento vale anche per le pubblicazioni previste dagli art. 17 e 18 nuovi. Per quanto concerne il paragrafo 3 per comuni si intende il Municipio e non l' assemblea o il consiglio comunale.

### **Articolo 17 - III. Adozione delle schede di coordinamento e delle rappresentazioni grafiche a) di competenza del Gran Consiglio (nuovo)**

L' art. 17 stabilisce la procedura per l' approvazione delle schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito che sono di competenza del Gran Consiglio. Il testo è soddisfacente anche come sistematica e rispecchia la volontà di compromesso raggiunta a livello commissionale.

Particolare attenzione è stata dedicata all' esame di opportunità di ricorso al Gran Consiglio contro le schede di competenza dello stesso legislativo che coinvolgono oggetti di eminente interesse cantonale.

Si è inoltre disquisito sul problema dell' adozione e dell' approvazione delle schede e le rappresentazioni grafiche per rapporto alle possibilità da parte degli enti pubblici di interporre ricorso al Gran Consiglio. Quando un' autorità approva, la stessa autorità decide definitivamente per cui, nel caso concreto, quale autorità di approvazione, il Gran Consiglio decide definitivamente sulle schede dopo un esame molto completo in fatto, in diritto, dal profilo della legalità e dal profilo dell' opportunità. Il Gran Consiglio ha pertanto la più ampia facoltà di esame.

Ecco perché è stato introdotto al paragrafo 1 l' adozione a livello di Consiglio di Stato, con le possibilità di ricorso al Gran Consiglio date al cpv. 3.

Spetta poi al CdS trasmettere al legislativo le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche unitamente al testo dei ricorsi; il Gran Consiglio evade i ricorsi e approva i documenti dopo le più ampie valutazioni senza nessuna restrizione.

### **Articolo 18 - b) di competenza del Consiglio di Stato (nuovo)**

Questo articolo disciplina l' approvazione delle rimanenti schede di rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito che sono di competenza del CdS.

Anche in questo caso, come all' articolo precedente, legittimati a ricorrere sono i comuni, gli altri enti pubblici e le regioni interessate, mentre è precluso il ricorso individuale.

Sui mezzi di informazione valgono le osservazioni fatte all' articolo precedente.

I ricorsi sono evasi dal Gran Consiglio che decide in via definitiva.

### **Articolo 19 (nuovo)**

Si tratta di una normativa necessaria a dipendenza dell' applicazione della legislazione federale. Si tratta di dare garanzia giuridica ai comuni e agli enti interessati per quanto concerne l' adozione delle schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria informazione preliminare e risultato intermedio.

A pag. 209 e 210 il commentario della LPT afferma:

"12. I "risultati intermedi" concernono conflitti d' utilizzazione rimasti irrisolti poiché non accertati o non attuali, ossia poiché almeno una delle contrastanti esigenze di utilizzazione.

a) da un lato, non è ancora localmente individualizzato o non se ne possono valutare le ripercussioni sul territorio; oppure.

b) dall' altro, può rimanere controversa senza pregiudicare l' attività dell' una o dell' altra parte.

Se accertati e attuali, ossia suscettibili senz' altro di appianamento, i conflitti d' utilizzazione vanno ripresi nel piano direttore come "dati acquisiti".

13. I risultati intermedi vincolano proceduralmente le autorità. Essi indicano alle parti come proseguire, mostrano cioè cosa occorra fare o omettere nell' adempimento dei compiti d' incidenza territoriale affinché possano essere coordinati e, una volta risolto il conflitto, ripresi nel piano come "dati acquisiti". I risultati intermedi valgono fintanto che non siano comprovati motivi di modificazione del piano ai sensi dell' art. 9 cpv. 2.

14. Le "informazioni preliminari" indicano i possibili conflitti d' utilizzazione. Le parti interessate non sono in grado di fornire indicazioni più precise, poiché:

- è incerto se determinati progetti saranno effettivamente realizzati;
- sono incerti i tempi e i luoghi di realizzazione oppure;
- non si può contare su di una loro prossima realizzazione.

15. Le informazioni preliminari vincolano proceduralmente le autorità: le parti interessate si informano spontaneamente qualora le circostanze mutassero in modo rilevante."

Da qui la necessità di adozione da parte del CdS che offre garanzia di sicurezza giuridica alle autorità o enti interessati.

#### **Articolo 20 - IV. Entrata in vigore (art. 17 M.a.)**

L' articolo è stato modificato in base alla procedura stabilita dagli articoli precedenti. Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito, oggetto di approvazione da parte del Gran Consiglio, sono soggette a referendum popolare facoltativo.

#### **Articolo 21 - V. Approvazione del Consiglio federale (art. 17 bis M.a)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 22 - Effetti e misure di salvaguardia (art. 17 ter M.a.)**

Viene proposto uno sdoppiamento del paragrafo 2. Il paragrafo 3 diventa pertanto 4.

#### **Articolo 23 - Durata, verifica, modificazioni e adattamenti (art. 17 quater M.a.)**

Viene apportata una modifica al paragrafo 4 togliendo la parola "periodicamente".

L' articolo, vincolato alla LP, deve rispettare la stessa per cui il CdS riferisce al Gran Consiglio in sede di aggiornamento delle Linee direttive e del Piano finanziario.

#### 6.2.2. Capitolo secondo - Piani regolatori comunali

La pianificazione del territorio nel Cantone Ticino si è retta grazie allo stimolo del Cantone e continua a reggersi grazie soprattutto ad una graduale presa di coscienza ed all' impegno dei Comuni che hanno operato e operano con le loro forze per organizzare l' uso razionale del proprio territorio.

L' art. 2 paragrafo 3 della LPT prevede che alle autorità subordinate, in questo caso i Comuni, devono essere lasciati dei margini di apprezzamento per adempiere ai loro compiti pianificatori.

Nel commento alla LPT a pag. 117 per quanto concerne il cpv. 3 si dice infatti: "la pianificazione solleva questioni che hanno una diversa portata territoriale: alcune hanno rilevanza preminentemente locale, come gli azzonamenti, altre, come le grandi opere pubbliche, possono concernere intere regioni del Paese. Affinché il suolo sia utilizzato in modo funzionale, occorre in entrambi i casi che le autorità operino sulla base di studi, concezioni e obiettivi comuni. Definendo la pianificazione come processo di coordinazione, si comprende come non sia possibile attuare un assetto razionale del territorio operando con un sistema di decisione imposto dall' alto o dettato dal basso, bensì occorre garantire facoltà decisionali laddove il problema si pone.

Accanto alle esigenze della coordinazione va quindi assicurato un certo grado di libertà d' apprezzamento a livello locale. Questo postulato trova rispondenza al cpv. 3."

E più sotto si afferma "laddove Cantone e Comuni esercitano competenze proprie, esso impone determinati limiti al potere d' esame degli enti e autorità di rango superiore."

E' evidente che secondo l' ottica federale preminente è l' apprezzamento dell' ente locale rispetto al Cantone che deve coordinare unicamente le necessità di interesse extracomunale o regionale, mentre le scelte pianificatorie inerenti la gestione del territorio spettano essenzialmente al Comune. In poche parole non solo l' applicazione ma anche la formulazione è principalmente compito dei Municipi e degli organi legislativi (Assemblea o Consiglio comunale) che devono poter operare nell' ambito della loro autonomia. I competenti organi dello Stato devono fungere da consulente.

Oggi, uno dei temi ricorrenti e che destano preoccupazione, è quello dell' abitazione.

Il compito di analisi, secondo la LPT, spetta soprattutto a Cantoni.

Il piano regolatore deve prevedere le possibilità per ospitare la popolazione durante i prossimi 10-15 anni. Il problema dell' alloggio deve quindi essere necessariamente considerato. Quanto a sapere se è nel piano regolatore che occorre indicare specificatamente il tipo di insediamento residenziale, si richiamano i mezzi di intervento previsti per le ZEIC e le residenze secondarie.

Il problema dell' alloggio nei suoi aspetti generali compete allo Stato ma non attraverso la LALPT. La pianificazione indica dove occorre predisporre gli insediamenti residenziali, e altre leggi permettono già di definire come devono essere destinati questi insediamenti (legge sull' abitazione, ecc.).

Per quanto concerne l' aspetto generale del problema, rileviamo come a livello cantonale 4/5 dei Comuni si siano dotati di un piano regolatore. Occorre comunque evitare che i Comuni possano trascinare i loro studi pianificatori per troppi anni; in tal caso sarebbe auspicabile un intervento diretto dello Stato, anche se lesivo dell' autonomia comunale.

Per quanto concerne i diversi articoli:

#### **Articolo 24 - Definizione e scopi (art. 18 M)**

Vengono modificati i cpv. 1 e 2. Al cpv. 1 si definisce che cos' è il piano regolatore che esplica la sua incidenza sul territorio del Comune.

Al cpv. 2 si tolgono i riferimenti alle diverse componenti del PR, considerato che le indicazioni formulate nel messaggio non possono essere ritenute esaustive. Si ribadisce in questa sede che particolare importanza dovrà essere dedicata alla zona agricola dei Comuni.

Si ribadisce infine che, pur rispettando il principio dell' autonomia comunale in materia di PR, lo stesso deve essere coordinato con la pianificazione dei Comuni vicini, rispettivamente recepire quanto contenuto nelle leggi cantonali, in particolare del PD (obbligatorietà di adeguamento).

#### **Articolo 25 - Principi generali (art. 19 M.a.)**

Viene espressamente richiamata la necessità, nell' elaborazione del PR, di realizzare "gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale".

#### **Articolo 26 - Componenti e contenuto (art. 20 M)**

#### **Articolo 27 - a) rapporto di pianificazione (art. 21 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 28 - b) rappresentazioni grafiche (art. 22 M)**

E' sicuramente l' articolo che forma la struttura portante dei contenuti del PR. Si tratta, come riferisce il messaggio del Consiglio di Stato a pag. 11 di rappresentazioni grafiche che comprendono i documenti già conosciuti dalla vigente legislazione edilizia.

I principi sono quelli dati dall' art. 3 LPT e, non essendo esaustive, vengono qui ampliate e meglio definite.

Sono state formulate le seguenti completazioni o osservazioni alle diverse lettere:

- a) viene inserito nel cpv. 2 lett. a) un riferimento alle zone turistiche con vincoli speciali;
- b) la terminologia usata è ripresa dalla LE 1973 (art. 16 cpv. 2 lett. e) ed è compatibile con la legge concernente il promovimento della costruzione di abitazioni del 1985;
- d) la dicitura "servizi pubblici" è ripresa dall' art. 16 cpv. 2 lett. e) e si riferisce, per esempio, alle case per anziani, ai cimiteri, alle zone a verde, ecc.
- e) viene stralciato il riferimento all' orticoltura ritenuto che essa, unitamente alla fioricoltura ecc. può essere ritenuta inclusa nel concetto "agricolo". In più lo si è adeguato alla nuova legge sulla protezione del territorio agricolo;

1) la lettera è adeguata alla legge sui territori soggetti a pericoli naturali;  
o) si osserva che la distinzione tra opere di urbanizzazione generale e particolare va riferita ai disposti dell' art. 4 della legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l' accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974.

1. Per urbanizzazione generale si intende l' allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione segnatamente alle condotte dell' acqua, dell' approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio urbanizzabile.

2. L' urbanizzazione in particolare comprende il raccordo di singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche;

r) viene proposta l' aggiunta di questa lettera così strutturata:

"le zone riservate all' approvvigionamento con vettori energetici in condotta".

### **Articolo 29 - c) norme di attuazione (art. 23 M)**

Un' ampia discussione si è sviluppata sull' opportunità di mantenere o meno il RE, conosciuto nell' attuale LE.

Sul suo mantenimento o meno si possono formulare diverse considerazioni .

Il progetto di LALPT prevede l' abrogazione dell' art. 7 LE riguardante i RE comunali.

Nel messaggio del Consiglio di Stato si afferma che: "Ragioni di chiarezza impongono infatti che il disciplinamento riguardante l' utilizzazione del territorio sia raggruppato in un unico documento, il piano regolatore o il piano di utilizzazione cantonale".

L' opportunità di evitare una doppia regolamentazione oltretutto soggette a procedura di approvazione diverse) era emersa sin dall' entrata in vigore della LE 1973.

A tale proposito vale la pena di richiamare quanto affermato da A. Scolari nel Commentario della legge edilizia:

### **Art. 15 Nota 15, pag. 122**

#### Rapporti tra il RE e il PR

Dalle precedenti considerazioni si deduce che la LE (art. 15 e 16) attribuisce al PR anche la particolare disciplina delle caratteristiche dei vari tipi di costruzione nelle singole zone (distanze tra edifici, altezza, indice di occupazione e sfruttamento, ecc.), invadendo il campo solitamente riservato al RE.

Il ruolo e la posizione del RE risultano pertanto del tutto secondari, sicché c' è da chiedersi se quest' istituto abbia ancora una ragione d' essere, specie dopo che l' adozione del PR è stata resa obbligatoria (art. 12 cpv. 1 LE e art. 72 RLE).

Per semplicità, oltre che per la chiarezza e la sicurezza del diritto, è preferibile che i Comuni si diano la disciplina che loro compete con un unico atto, il PR.

Il RE avrebbe potuto avere un significato autonomo se gli fossero state attribuite le competenze concernenti l' azionamento, come è previsto dalla legislazione di quasi tutti gli altri Cantoni.

Da un profilo concettuale del diritto questa suddivisione di competenze costituirebbe, tranne forse qualche caso isolato ed eccezionale, una delimitazione assai chiara tra norme giuridiche di carattere generale astratto (atti legislativi) e norme concrete (atti amministrativi).

Dal profilo della sistematica pianificatoria il fatto di riunire invece in un unico e organico atto la disciplina dell' uso del suolo offre indubbiamente dei vantaggi, obbligando a compiere un esame unitario della materia; anche se, occorre dirlo, i vantaggi sono temperati dall' inconveniente di richiedere più tempo.

Occorre pure considerare che le richieste di approvazione rispettivamente di modifica dei RE sono alquanto rare. (Nel 1986 il problema riguardava 4 Comuni, nel 1987 nessun Comune e nel 1988 4 Comuni). Ne consegue che spesso vi è realmente incongruenza tra NAPR e RE a tutto discapito della chiarezza e della sicurezza giuridica in materia.

Tenuto conto che per la maggior parte dei Comuni ticinesi le NAPR sono largamente sufficienti per disciplinare le attività edilizie rimane aperto il caso dei grossi centri dove tale disciplinamento è di tipo più particolare data la complessità delle situazioni. In questi casi è però possibile introdurre nelle

NAPR quelle norme edilizie che figuravano prima nei RE. In questo caso sarebbe assicurata la necessaria coerenza dell'insieme delle normative."

Si è inoltre esaminato il problema del risparmio energetico, se introdurre o meno una normativa.

L'inserimento di un riferimento ai problemi di risparmio energetico non appare, a mente della Commissione, opportuno

Infatti, tenuto conto che il problema è convenientemente disciplinato a livello cantonale dal DL sul risparmio energetico del 6 settembre 1982 e dal relativo regolamento, non appare opportuno introdurre, a livello comunale, per il tramite delle NAPR, una regolamentazione di questo settore.

Sul problema dell'opportunità di prevedere l'obbligatorietà dei parametri edilizi minimi, si decide la seguente modifica del cpv. 2 lett. b)

#### Omissis

b) i parametri minimi per lo sfruttamento dei fondi quando una razionale occupazione del suolo e l'ordine urbanistico ne sarebbero altrimenti seriamente compromessi;

#### omissis

Questa norma legislativa prevista quale possibilità e non imperativamente esplicita è uno strumento urbanistico già utilizzato, seppur raramente, nella prassi pianificatoria ed ammessa dalla giurisprudenza in casi particolari (soprattutto nell'ambito dei piani particolareggiati e di tutela dell'immagine urbanistica dei centri o nuclei storici).

Nella formulazione del progetto di LALPT il testo è inteso nella sua utilizzazione onde dare un concreto responso al mandato dell'art. 1 LPT. "Confederazione, Cantoni e Comuni provvedono affinché il suolo sia utilizzato con misura".

In effetti uno studio fatto allestito dal Dipartimento dell'ambiente ha permesso di verificare, tramite una campionatura rappresentativa di zone edificabili, che mediamente nelle zone con bassi parametri edilizi (R2, i.s. inferiore allo 0,4), la tendenza dominante è quella di una vistosa sotto-utilizzazione del territorio (grado di utilizzazione medio 50%).

Questo comportamento provoca un rapido esaurimento delle disponibilità di terreno edificabile e stimola la ricerca di nuove zone a scapito di funzioni, come quella agricola, naturale o ricreativa, in contrasto con gli obiettivi della LPT stessa e con l'uso parsimonioso del suolo in particolare.

D'altro canto vi sono Comuni con una superficie territoriale assai esigua che hanno un eminente interesse all'uso parsimonioso del suolo.

Nel caso in cui un Comune volesse far uso di questa facoltà, potrebbe raggiungere lo scopo in diversi modi che non si escludono vicendevolmente.

#### Ad esempio:

- fissazione di una formula di valori minimi e massimi, per quanto concerne i.s. o numero dei piani abitabili;
- ubicazione dell'edificio nel fondo in modo che i parametri minimi possano, in un secondo tempo, essere raggiunti con un ampliamento, con un ulteriore edificio in contiguità o indipendente.

Come per ogni atto pianificatorio anche l'istituto del parametro minimo dovrà essere usato con senso di proporzionalità.

Concludendo possiamo affermare che l'istituto del parametro minimo è attualmente oggetto di aperto dibattito nelle maggiori sedi professionali ed è stato riconosciuto come necessario nell'ambito di uno studio dell'URE sull'uso del terreno nelle zone industriali.

Sul problema delle regole da osservare durante la costruzione, va notato che il cpv. 2 lett. g) è

direttamente ispirato dalla vigente legislazione edilizia, in particolare dall' art. 27 RALE.

Dato che il cpv. 2, come evidenziato nel messaggio del Consiglio di Stato, è potestativo, l' autorità comunale dispone del margine necessario per farne uso o meno a dipendenza della natura dei problemi propri alla realtà locale.

Il problema è sollevato in sede di LALPT in quanto è previsto l' abbandono dell' istituto RE previsto dall' art. 7 LE.

#### **Articolo 30 - d) Programma di realizzazione (art. 24 M)**

Anche in questa sede si precisa che il commento all' art. 24 contenuto nel messaggio è, a proposito dell' indicatività del programma di realizzazione, sufficientemente esplicito. Si tratta di un documento destinato a dimostrare la fattibilità realizzativa delle opere contenute per rapporto alla potenzialità del Comune per cui i valori espressi devono essere considerati di grande massima.

#### **Articolo 31 - Vincoli per opere sovracomunali (art. 25 M)**

E' opportuno che opere di interesse cantonale o intercomunale, quali strade o infrastrutture pubbliche di interesse primario, siano tempestivamente segnalate. La procedura è prevista all' art. 32 paragrafo 2 che impone al Comune la comunicazione tempestiva della sua volontà pianificatoria al Dipartimento ed ai Comuni confinanti, che a loro volta possono far valere le loro necessità.

#### **Articolo 32 - Procedura di approvazione**

##### a) Formazione, coordinamento, informazione e partecipazione (art. 26 M)

Nella parte introduttiva e nella parte generale del presente rapporto che tratta del PR in modo specifico, già si è rilevato dell' importanza della partecipazione attiva di ogni cittadino alla formazione della pianificazione in generale (Consultazione sul PD) e del PR in particolare.

Sugli obiettivi che l' autorità intende perseguire, ognuno può formulare delle osservazioni che devono essere esaminate dal Municipio nel corso degli studi per l' elaborazione del piano

#### **Articolo 33 - b) esame preliminare (art. 27 M)**

Anche per quanto concerne le competenze nell' esame preliminare del PR da parte del Dipartimento, in particolare sulla portata degli interventi, si richiama il commento della parte generale. Compito primordiale dell' autorità superiore è quello di esaminare se vi è congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio, in particolare se l' impostazione del PR è coordinata con quanto prevede il PD e la pianificazione dei Comuni vicini.

Di regola e qualora vi sia congruenza con la pianificazione cantonale, la volontà locale va rispettata.

#### **Articolo 34 - c) adozione e pubblicazione (art. 28 M)**

La procedura di adozione del piano, come viene precisato nel messaggio, rimane invariata rispetto all' attuale legislazione. Sulla forma si richiama la LOC.

#### **Articolo 35 - d) ricorsi (art. 29 M)**

Tratta dei ricorsi in prima istanza, interposti al Consiglio di Stato. Si inserisce qui il discorso della protezione giuridica del cittadino

L' art. 33 LPT, paragrafo 2, stabilisce che "il diritto cantonale prevede almeno un rimedio di diritto contro le decisioni e i piani di utilizzazione fondati sulla presente legge e sulle sue disposizioni di applicazione cantonali e federali".

La legislazione del Cantone Ticino ha sempre previsto, in materia di PR, due istanze ricorsuali: il Consiglio di Stato e il Gran Consiglio.

La LALPT, che offre la possibilità di intervento in via consultiva ai cittadini per concorrere alla formazione del PR, potrebbe anche escludere la possibilità di un secondo ricorso, nel rispetto della

LPT. Eliminando la seconda istanza non si commetterebbe alcun errore tenuto conto che diversi Cantoni prevedono una sola istanza di ricorso. Bisogna però considerare che il Consiglio di Stato non è solo l' autorità di ricorso, ma è anche l' autorità che approva il PR.

Ecco perché, suffragati dall' attuale procedura, e tenuto conto dei grossi interessi pubblici, economici e privati che comportano i PR, la Commissione propende, così come proposto dal Consiglio di Stato, per il mantenimento delle due istanze di ricorso.

Per quanto concerne quindi l' autorità di ricorso di seconda istanza, si rimanda al commento e alle decisioni adottate dall' art. 38.

#### **Articolo 36 - e) trasmissione degli atti al Consiglio di Stato (art. 30 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 37 - f) approvazione e rinvii (art. 31 M)**

Nel corso della discussione commissionale si è approfondito il problema che concerne la possibilità di introdurre un termine per l' approvazione dei PR da parte del Consiglio di Stato. Esso risulta di per sé superfluo.

Infatti l' art. 66 cpv. 3 implica forzatamente che il PR sia approvato dal Consiglio di Stato entro 2 anni dalla scadenza del termine di pubblicazione, rispettivamente di adozione.

I tempi di approvazione da parte del Consiglio di Stato dipendono esclusivamente dal numero dei PR che annualmente occorre esaminare ed anche dalla natura dei problemi che devono essere risolti. Non dobbiamo dimenticare che gradualmente la pianificazione locale si completerà e si sarà unicamente confrontata dalle procedure di verifica dei PR.

Vi è, ciononostante, la necessità di ridurre al minimo i tempi di giacenza dei PR presso le autorità cantonali.

La Commissione ha esaminato una serie di grafici sottoposti dal DA per quanto concerne le procedure ricorsuali e dopo aver deciso, come vedremo più sotto, di mantenere la seconda istanza di ricorso che rientra ormai nelle abitudini dei proprietari fondiari, ritiene che l' evasione dei ricorsi di prima istanza debba essere lasciata alle competenze del Consiglio di Stato.

Si suggerisce in questa sede di voler strutturare l' esame e l' evasione dei ricorsi di prima istanza in modo tale da eliminare l' incongruenza tuttora esistente; è infatti sempre il medesimo ufficio che segue la fase pianificatoria dall' allestimento fino all' approvazione dei PR da parte del CdS, che istruisce anche i ricorsi. Si tratta in poche parole di dare, anche in questa fase procedurale, la miglior garanzia di equità di giudizio ai ricorrenti.

#### **Articolo 38 - g) ricorsi al Tribunale della pianificazione del territorio (art. 32 M)**

Ammissa la seconda istanza di ricorso (rimedio di diritto) occorre stabilire quale sia l' autorità che esamina ed evade i ricorsi. L' attuale situazione è ritenuta da più parti insoddisfacente in quanto l' autorità decisionale, il Gran Consiglio, di 90 membri, non è in grado nel suo plenum di decidere con cognizione di causa i ricorsi. Non è pensabile, con l' attuale ordinamento, trasferire queste competenze all' autorità giudiziaria, in quanto non le sono deferite (cfr. messaggio del Consiglio di Stato istituito il TRAM) e non possono pertanto pronunciarsi su questioni di pubblica utilità. Il problema è stato sollevato con una iniziativa parlamentare generica del 24 settembre 1984, inoltrata per il gruppo PPD dall' on. Emilio Catenazzi, e riguardante la competenza e la facoltà decisionale del Gran Consiglio in materia di ricorsi contro le risoluzioni governative di approvazione dei PR (cfr. verbale Gran Consiglio, Sessione primavera 1986, Volume I, seduta VI, pag. da 448 a 465). A conferma di quanto questa materia sia importante e delicata, ci si è trovati di fronte a due rapporti, uno di maggioranza, che propugnava il mantenimento dell' attuale situazione con un miglioramento delle procedure di esame, ed uno di minoranza che lasciava intravedere due possibilità di soluzione: competenze al Tribunale amministrativo o costituzione di una Commissione di pianificazione (o Tribunale di pianificazione) sul

modello del Tribunale di espropriazione.

Nel corso del dibattito parlamentare si sono puntualizzati gli aspetti del problema. Con il voto conclusivo a chiusura della discussione è stato accolto il rapporto di minoranza con 32 voti favorevoli, 29 contrarie e l' astensione.

Il problema circa l' imparzialità o meno di un organismo politico quale il Gran Consiglio di emanare decisioni su ricorsi in materia di pianificazione potrebbe scontrarsi con l' art. 6 paragrafo 1 della convenzione sui diritti dell' uomo.

"Toute personne a droit a ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement, et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractères civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle (...)"

Di questa problematica già si è occupata la Corte europea dei diritti dell' uomo che nega, ad un organismo politico se non costituito come tribunale, una tale competenza, dovuta a carenza di garanzia di imparzialità.

Le decisioni in materia di pianificazione, che rivestono implicazioni di carattere politico più che civile, dovrebbero, secondo la giurisprudenza europea, essere di competenza di un Tribunale, giudicato più imparziale, anche se sembrerebbero prevalenti le motivazioni di carattere politico.

L' art. 32 proposto dal Consiglio di Stato non ha recepito la volontà maggioritaria del Gran Consiglio in quanto, di fronte ad attenta e ponderata valutazione, il Consiglio di Stato ritiene che l' attuale procedura "tutto sommato, garantisce ancora maggior affidamento tenuto conto della particolarità del giudizio che l' autorità di ricorso è chiamata a pronunciare.

In un secondo tempo con risoluzione n. 4339 del 28 giugno 1988, il problema veniva demandato ad una Commissione speciale presieduta dal giudice di appello avv. Lorenzo Anastasi, con le seguenti motivazioni:

omissis

"considerato che a più riprese (cfr. in particolare l' iniziativa parlamentare presentata nella forma generica il 24 settembre 1984 dall' on. Emilio Catenazzi ed i successivi rapporti 23 aprile e 14 maggio 1986 della Commissione speciale per la revisione del Regolamento del Gran Consiglio) sono state sollevate critiche circa la competenza attribuita al Gran Consiglio di statuire su tali ricorsi e l' inadeguatezza del vigente sistema previsto nella LE;

visto il messaggio governativo n. 3170 del 31 marzo 1987 concernente la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), ed in particolare l' art. 32 di tale progetto di legge, il quale propone di mantenere il Gran Consiglio quale autorità di ricorso di seconda istanza in materia di ricorsi contro i piani regolatori; ravvisata la necessità di riconsiderare ed approfondire la problematica delle modalità e della competenza decisionali in seconda istanza in questa materia;

- su proposta del Dipartimento dell' ambiente;

**risolve:**

E' istituito un gruppo di lavoro incaricato di riesaminare la procedura di evasione dei ricorsi di seconda istanza contro le risoluzioni governative in materia di piani regolatori, e di formulare all' intenzione del Consiglio di Stato eventuali proposte di modifica del vigente sistema, relativamente sia alle modalità di procedura sia rispettivamente alla competenza decisionale dell' autorità preposta a statuire su tali ricorsi."

omissis

Il gruppo di lavoro che non ha redatto un proprio rapporto a conclusione dei lavori ha espresso alcune

considerazioni:

- appare impossibile definire la competenza a statuire sui ricorsi di seconda istanza in materia di PR al TRAM, e ciò non tanto per problemi di struttura di quest' ultimo Tribunale, bensì perché il PR costituisce un atto essenzialmente politico.
- ritenuto che il Gran Consiglio ha però deciso di conferire tale competenza ad un Tribunale autonomo, il gruppo di lavoro non può far altro che proporre tale struttura, senza indicare le modalità di composizione e di funzionamento, mettendo comunque in rilievo le conseguenze inopportune di una simile soluzione.
- ritiene che questo Tribunale o Commissione funzionante quale autorità di ricorso di ultima istanza debba essere presieduta da un magistrato.

Nell' ambito dell' esame commissionale sulle competenze e la composizione del nuovo organo giudicante, sono stati espressi più pareri:

- presidenza ad un giudice del Tribunale di appello (eventualmente il presidente) affiancato dai due presidenti dei Tribunali di espropriazione;
- presidenza assunta da un giudice di nuova nomina a tempo pieno affiancato da giuristi;
- presidenza assunta da un nuovo giudice a tempo pieno affiancato da tecnici.

La Commissione ha fatto propria la procedura prevista dall' allegato grafico, con doppio grado di giurisdizione. Il Tribunale di seconda istanza dovrebbe limitarsi all' esame di legalità.

#### SCHEMA DELLA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PR

L' ALLESTIMENTO DEL PR DA PARTE DEL MUNICIPIO

OSSERVAZIONI O PROPOSTE PIANIFICATORIE DA PARTE DEI CITTADINI RESIDENTI E DEGLI ENTI O PERSONE INTERESSATI

ESAME PRELIMINARE DA PARTE DEL DIPARTIMENTO

ADOZIONE DEL PR DA PARTE DEL LEGISLATIVO COMUNALE

PUBBLICAZIONE DEL PR

RICORSO AL CONSIGLIO DI STATO

APPROVAZIONE DEL PR E EVASIONE DEI RICORSI DA PARTE DEL CONSIGLIO DI STATO

RICORSO AL TRIBUNALE DELLA PIANIFICAZIONE (ISTITUZIONE E FUNZIONAMENTO DA DEFINIRE)

Sulla composizione si dà la preferenza ad un "Tribunale della pianificazione del territorio" le cui norme di istituzione e regolamentazione dovranno essere proposte dal CdS entro 2 anni dall' entrata in vigore della presente legge.

In via transitoria viene inoltre stabilito, fino all' entrata in vigore delle norme di legge sull' istituzione e il funzionamento di questo tribunale, che le procedure ricorsuali verranno risolte sulla base dell' art. 22 cpv. 2 della legge edilizia, vale a dire come all' attuale procedura, la facoltà di ricorso in seconda istanza è data al Gran Consiglio entro 30 giorni dall' intimazione della decisione del CdS (vedi art. 104 delle norme transitorie).

Per quanto concerne l' autorità comunale legittimata a ricorrere, deve essere inteso il Municipio, pur

ammettendo che il PR è un atto adottato dal legislativo comunale, ciò nell' ambito delle competenze conferitegli dall' art. 106 b) della LOC:

"propone, esegue o fa eseguire le risoluzioni dell' assemblea e del Consiglio comunale".

Questa tesi è sancita in una sentenza del Tribunale federale P 713/84 del 30 maggio 1985 pag. 5:  
"Il Municipio di ... ha inoltrato il ricorso nel concreto caso in nome del comune, del quale è organo: contrariamente eccepito dai resistenti ..., tale facoltà di rappresentanza gli spetta in vertenze amministrative come quella in esame anche senza l' autorizzazione del Consiglio comunale (DTF 103 la 472 consid. 1,102 la 400; rep. 1980 pag. 16 consid. 1)."

#### **Articolo 39 - h) Entrata in vigore (art. 33 M)**

#### **Articolo 40 - Effetti (art. 34 M)**

Disciplinano l' entrata in vigore e gli effetti del PR. Viene confermata l' attuale prassi nel senso che il PR entra in vigore con l' approvazione del Consiglio di Stato e quindi i ricorsi di seconda istanza non danno effetto sospensivo.

Opportunamente viene pure introdotto il concetto di durata indeterminata, vincolante per ognuno, che offre maggiori garanzie giuridiche qualora, nelle verifiche e modifiche dei PR, si oltrepassasse il termine di 10-15 anni previsto dall' attuale art. 23 LE.

#### **Articolo 41 Verifica e modificazioni (art. 35 M)**

Non è più imposta una verifica obbligatoria del PR nel termine di 10-15 anni. Ciò favorisce particolarmente i Comuni periferici nei quali lo sviluppo edilizio è più contenuto e quindi il PR può avere durata pluridecennale.

La verifica deve avvenire, di regola, ogni 10 anni e ciò dovrebbe impegnare il Comune a proporre, se necessario, e secondo il suo giudizio autonomo, delle modifiche o degli aggiornamenti del PR.

Ci si è occupati anche del problema delle procedure per modifiche di poco conto, facoltà concessa al Consiglio di Stato. Si tratta di interventi di portata limitata (correzioni di confini) o circoscritti ad un numero ristretto di persone (inserimento di pochi fondi in ZE) per i quali si può sopperire all' usuale procedura limitando la consultazione alle persone interessate o intimando loro la decisione con possibilità di ricorso al Consiglio di Stato.

#### **Articolo 42 - Diritti dei proprietari (art. 36 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 43 -Manutenzione normale (art. 37 M)**

E' una norma ritenuta superflua da qualcuno, ma che ha un suo fondamento in quanto bisogna considerare che vi sono limitazioni nella facoltà di disporre che possono durare anche a lungo. Richiamiamo le zone per AP-EP o il caso di strade che toccano edifici esistenti; in questi casi occorre tutelarsi nei confronti di aumenti di valore impropri degli edifici destinati ad essere un giorno espropriati.

Il proposto articolo è ripreso dalla LE (art. 27), la cui portata è contenuta in molte norme di PR che specificano così entro quali margini d' azione possono ancora agire i proprietari gravati da un vincolo di PR. Si vuole in sostanza regolare i casi soggetti a futura espropriazione per cui è giusto che vengano stabiliti i limiti entro i quali si possono effettuare interventi edilizi.

#### 6.2.3. Capitolo III - Piani di utilizzazione cantonale

Il piano di utilizzazione è paragonabile ad un "piano regolatore di emanazione cantonale; a differenza

di quest' ultimo esso é tuttavia adottato solo in casi particolari quando specifici interessi cantonali lo richiedono".

Si sottolinea l' eccezionalità del PUC, procedura applicabile laddove i PR comunali si rilevano carenti nel risolvere delle particolari situazioni territoriali.

Il Consiglio di Stato adotta il PUC; vi é la possibilità di ricorso e infine il Gran Consiglio approva il piano ed evade i ricorsi. E' quindi data l' osservanza della LPT per quanto riguarda il rimedio giuridico.

#### **Articolo 44 - Definizione e scopo (art. 38 M.a.)**

Vi é una modifica al cpv. 2 che richiama gli insediamenti o impianti di interesse cantonale o sovracomunale fissate da leggi speciali.

#### **Articolo 45 - Componenti e contenuti (art. 39 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 46 - Procedura di approvazione**

##### a) Informazione e prima pubblicazione (art. 40 M)

La Commissione propone di informare anche il Gran Consiglio sugli obiettivi del PUC. Pur ammettendo che l' autorità che alla fine deve decidere deve essere neutra, un' informazione preliminare non dovrebbe inficiare il giudizio di merito definitivo.

L' informazione del Gran Consiglio può avvenire in occasione dello stanziamento del credito di studio del PUC, in sede di preventivo, di consuntivo o di esame delle linee direttive e piano finanziario.

Viene pertanto proposto di completare l' articolo e di inserire l' informazione sugli obiettivi anche del Gran Consiglio.

#### **Articoli da 47 a 53 (art. da 41 a 47 M)**

Sono normative simili a quelle formulate per i PR per quanto concerne la partecipazione, l' adozione, l' evasione dei ricorsi ed i diritti dei proprietari negli interventi di manutenzione normale dei fondi, che vengono qui ripresi.

Il termine di ricorso previsto all' art. 49 è stato portato da 15 a 30 giorni. Anche in questo caso l' autorità comunale legittimata a ricorrere è il Municipio.

### **6.3. Capitolo IV - Piani particolareggiati e piani di quartiere**

#### Piano particolareggiato: definizione

Giuridicamente il piano particolareggiato é un piano di utilizzazione o, secondo la denominazione ticinese, un piano regolatore che regola in modo dettagliato l' uso ammissibile e auspicato del territorio giurisdizionale di un Comune o di una sua parte. Ciò non esclude tuttavia che possono esistere piani particolareggiati che interessano il territorio di più Comuni.

Tecnicamente il piano particolareggiato si distingue da un piano di utilizzazione per la densità dei suoi contenuti normativi. Da ciò consegue che il piano particolareggiato é uno strumento da usare con parsimonia e che deve essere improntato sul principio della proporzionalità.

Saranno pertanto i valori territoriali che si intendono promuovere e tutelare, a dettare i contenuti del piano particolareggiato e l' intensità delle sue disposizioni normative.

#### Piano di quartiere: definizione

Il piano di quartiere rappresenta, nella forma obbligatoria, una novità nel campo del diritto della pianificazione del territorio ticinese.

Nella forma facoltativa invece esso é già conosciuto da numerosi PR che lo hanno regolamentato con norme per "Costruzioni su grandi superfici". Il piano di quartiere é un progetto unitario per l' utilizzazione edilizia di una parte della zona edificabile del PR di un Comune. Il suo scopo é quello di promuovere parti di insediamento architettonicamente armoniose e funzionalmente ben organizzate.

Il piano di quartiere dovrà presentare in modo sufficientemente chiaro i rapporti volumetrici tra gli edifici che lo compongono, tra gli stessi e l' edificazione circostante il perimetro del piano, nonché le destinazioni degli edifici e la prevista sistemazione del terreno non utilizzato per l' edificazione. L' unitarietà concettuale del piano di quartiere giustifica, se del caso, che il PR preveda particolari agevolazioni normative atte a promuovere la qualità urbanistica dell' insieme e a stimolare l' interesse privato alla realizzazione.

Con questo strumento si intende incentivare lo spirito di collaborazione tra ente pubblico e iniziativa privata nell' interesse del raggiungimento degli obiettivi della pianificazione del territorio.

#### **Articolo 54- Piano particolareggiato a) definizione e scopo (art. 48 M) (viene cambiata la marginale)**

Al paragrafo 1 e per quanto concerne la disciplina nel dettaglio circa "l' uso ammissibile" é difficile stabilire in una legge fino a che grado di dettaglio occorrerà andare.

Saranno pertanto i Comuni, nell' ambito delle aree interessate dal piano particolareggiato, che dovranno dare le indicazioni necessarie.

Per quanto concerne il paragrafo 2 si é deciso di abbandonare la formulazione potestativa per quella imperativa che riguarda l' inserimento del piano particolareggiato nell' ambito di un piano regolatore comunale.

La formulazione pertanto é la seguente: "2. Esso deve essere previsto nell' ambito di un PR comunale "

#### **Articolo 55 - Procedura di approvazione, effetti (art. 49 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 56 - Piano di quartiere (art. 50 M)**

Il piano di quartiere é concepibile unicamente per serie motivazioni. Quale innovazione rispetto al sistema attuale é la possibilità di obbligatorietà che l' ente pubblico può imporre per un piano di quartiere.

1. L' attuale discussione sull' urbanistica e sull' architettura e l' esperienza raccolta sull' applicazione dei PR consigliano di ricercare nuovi strumenti tendenti al miglioramento del paesaggio costruito. Il piano di quartiere deve servire pertanto a promuovere la realizzazione di parti di insediamenti ben inseriti nel paesaggio costruito e urbanisticamente ben organizzati.

Più precisamente il piano di quartiere deve rispondere meglio che non un' edificazione progressiva particella dopo particella senza una visione d' insieme, alle esigenze dell' art. 3 della LPT, principi materiali e segnatamente il cpv. 2 "integrare nel paesaggio gli insediamenti, gli edifici e gli impianti".

D' altro canto il Comune avrà un valido strumento che gli permette di positivamente promuovere, tramite gli incentivi delle agevolazioni e degli abbuoni fissati dal PR, la realizzazione degli obiettivi dello stesso in termini qualitativi (per esempio fissando dei minimi di servizi e attrezzature per la qualità di vita della popolazione destinata ad insediarsi, per la residenza o per lavorare), e quantitativi (per esempio uso parsimonioso dei suoli, densificazione edilizia).

Il PR deve fissare una superficie minima dei fondi che possono beneficiare delle agevolazioni previste per i piani di quartiere che entro certi limiti può variare a seconda delle diverse situazioni locali: in un centro cittadino o in prossimità di un nucleo di villaggio possono essere sufficienti 5'000 mq, mentre in

una zona di nuova urbanizzazione si dovrebbe tendere agli 8'000/10'000 mq.

Non v'è un obbligo per i PR di prevedere l'applicabilità del piano di quartiere.

Il PR può prevederla in forma facoltativa analogamente a quanto già avviene in molti Comuni sotto la dicitura di "costruzioni su grandi superfici".

E' possibile però anche la forma obbligatoria ed è questo il fatto innovatore poiché l'esperienza insegna che non di rado si sono perse importanti occasioni quando i promotori, per non sottostare ai requisiti urbanistici qualitativamente più esigenti per le costruzioni su grandi superfici, hanno rinunciato agli abbuoni concedibili in base alle norme di PR.

La forma facoltativa non si riferisce a parti precise della zona edificabile, mentre per la forma obbligatoria il cpv. 3 richiede che i fondi che devono sottostare a piano di quartiere per essere edificati devono essere designati partitamente.

La scelta tra la forma facoltativa e la forma obbligatoria deve basarsi su criteri di proporzionalità.

Il piano di quartiere è un progetto generale assoggettato alla procedura per l'ottenimento del permesso di costruzione.

L'ottenimento del permesso per la prima costruzione o per quella da realizzare a breve termine, potrà avvenire contemporaneamente a quello per il piano di quartiere. Mentre l'esame delle domande di costruzione successive, in quanto corrispondenti al piano di quartiere, sarà particolarmente agevolato e rapido e potrebbe ridursi ad una verifica formale.

Date le dimensioni e il tempo per la realizzazione di un piano di quartiere, è opportuno non vincolarne la validità ad un anno come per i progetti di costruzione.

E' però altrettanto consigliabile prevederne la decadenza, ma anche la rinnovabilità, in caso di una revisione di PR che interessi la zona in cui è stato permesso il piano di quartiere stesso.

Tramite il nuovo istituto del piano di quartiere si tende infine ad ottenere i vantaggi qualitativi dei piani particolareggiati, senza avere gli svantaggi (lunghezza e rischi di giudizio) della lunga procedura richiesta per la formazione di questi ultimi.

Detta procedura si è infatti sovente rivelata come un argomento dissuasivo per i promotori quando la formazione del piano particolareggiato doveva succedere all'approvazione del PR stesso.

2. L'art. 56 è stato riformulato; in particolare il cpv. 1 nella nuova formulazione ha il pregio di sostituire i termini "incentivare" e "edilizia" che hanno una connotazione più quantitativa rispetto ai termini proposti dal Dipartimento dell'ambiente.

Con la nuova formulazione si intende pertanto:

- "favorire", nel senso di agevolare anche proceduralmente, la realizzazione di insiemi edilizi armoniosi dal punto di vista architettonico;
- "promozione urbanistica", poiché un'architettura armoniosa e ben inserita nel contesto paesaggistico non basta, occorre infatti anche una buona organizzazione funzionale.

Per quanto concerne il termine "planovolumetrico" introdotto per il piano di quartiere esso si riferisce all'obbligo di esprimersi sulle tre dimensioni: sulla superficie e sulle altezze minime e massime come pure sulla rappresentazione architettonica dei volumi che si intendono costruire. Una buona soluzione sarebbe quella che il comune chieda ai promotori un "modellino" di quanto si intende costruire.

3. Il paragrafo 2 sancisce l'obbligatorietà o la facoltatività del PQ.

I contenuti richiesti dal DA sono i seguenti:

- per i PQ obbligatori è assai difficile generalizzare i requisiti minimi di tipo qualitativo da inserire nei PR.

In effetti l'obbligatorietà scaturisce sia nella particolare situazione di fatto sia dagli specifici obiettivi che il comune intende perseguire.

In altre parole la situazione specifica comunale dal profilo organizzativo, funzionale, paesaggistico, ecc. deve ispirare la scelta e giustificare la misura.

I criteri qualitativi, che non potranno essere disgiunti da parametri quantitativi fissati tassativamente o quali minimi o massimi, dipenderanno d' un canto dalle disposizioni pianificatorie fissate per le zone edificabili circostanti la parte che si intende regolare mediante il PQ, e d' altro canto dalle dimensioni stesse di quest' ultima.

Ad esempio:

- per una zona soggetta a PQ di nuova formazione, destinata prioritariamente alla residenza, bisognerà privilegiare proposte che dal punto di vista urbanistico promuovano la qualità della vita, i contatti tra gli abitanti, l' approvvigionamento con beni di consumo, gli spostamenti a piedi o in bicicletta, la raggiungibilità con mezzi pubblici di trasporto, il verde pubblico, l' uso razionale e parsimonioso del suolo.

Dal profilo paesaggistico bisognerà richiedere un linguaggio architettonico armonioso e ben inserito nel contesto urbanistico generale.

Dal profilo ambientale bisognerà tendere al rispetto della specifica legge in materia di protezione dai rumori, di isolamento e quindi di risparmio energetico:

- per una zona soggetta a piano di quartiere da strutturare, dovranno essere previsti criteri analoghi, ma con particolare accento alla sostanza edilizia da eventualmente conservare e risanare, e ai problemi di ricomposizione particella.

In effetti ci si rende conto della generalità dei criteri enunciati, tuttavia la qualità del principio del PQ sta proprio nel dialogo che deve instaurarsi tra l' autorità comunale con la consulenza di quella cantonale e l' imprenditore privato con il suo progettista, per ricercare soluzioni progettuali che possano conciliare l' interesse pubblico con quello privato.

Questo nell' ambito di principi qualitativi generali e di margini operativi di manovra, di tipo quantitativo, prefissati dal PR;

- Il piano di quartiere facoltativo è retto da norme tipo consigliate ai comuni conosciute oggi, come più sopra abbiamo riferito, con il termine "costruzioni su grandi superfici". Si tratta di norme che devono essere inserite nel PR.

L' articolo 56 è pertanto stato modificato di conseguenza.

### **6.3. TITOLO III - MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA PIANIFICAZIONE**

Le misure di salvaguardia della pianificazione sono strumenti noti in quanto già previsti dalla legge edilizia (art. 25 bis e 50) e DEPT. La norma proposta dalla LALPT é direttamente ispirata dalla LPT.

#### **Articolo 57 - Misure (art. 51 M)**

I tre rimedi proposti dall' art. 57 per quanto concerne la salvaguardia della pianificazione (zona di pianificazione, decisione sospensiva e blocco edilizio), già oggi conosciuti, sono necessari e debbono pertanto essere confermati.

#### **Articolo 58 - Zona di pianificazione**

##### a) Definizione e scopo (art. 52 M)

Le ZP non possono sempre essere istituite all' inizio del processo pianificatorio, ma possono anche

essere necessarie quando sorgono nuove situazioni.

L' eventuale inopportunità dell' istituzione delle ZP può essere sancita solo in sede di evasione dei ricorsi.

Vi é il problema dell' uso improprio delle ZP da parte dei Comuni che vengono però corrette in sede di evasione dei ricorsi e possono essere cassate.

Le ZP devono fondarsi sull' interesse pubblico; sono strumenti eccezionali il cui uso deve essere commisurato ai reali bisogni.

L' articolo viene modificato e suddiviso in due capoversi. Il primo indica dove si possono stabilire zone di pianificazione per lo più dovute a conflitti con i principi pianificatori o a problemi strettamente legati all' uso del territorio.

Il cpv. 2 stabilisce che la ZP può essere decretata laddove non vi sono piani o se gli stessi devono essere modificati.

#### **Articolo 59 - b) componenti e contenuto (art. 53 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 60 - c) competenze e adozione (art. 54 e 55 M)**

Vi é una diversa graduazione nel senso che, nell' ambito delle rispettive competenze é il Municipio che stabilisce e adotta le zone di pianificazione, rispettivamente il Consiglio di Stato per quanto concerne la pianificazione di interesse cantonale.

E' chiaro che il Municipio può decidere autonomamente; deve sentire l' autorità cantonale ma non deve necessariamente seguirla.

Viene modificato il cpv. 1 dell' art. 60.

L' art. 55 del messaggio è ritenuto superfluo in quanto competenze ed adozione sono già indicate dall' art. 60.

#### **Articolo 61 - d) pubblicazione (art. 56 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 62 - e) entrata in vigore e durata (art. 57 M)**

Sulla durata della ZP l' art. 27 paragrafo 2 LPT é molto chiaro: "le zone di pianificazione possono essere stabilite per 5 anni al massimo; il diritto cantonale può prevedere una proroga".

Nel commentario alla LPT, pag. 440.16, é espressamente indicato: "le zone di pianificazione non possono essere stabilite per più di 5 anni. La possibilità di istituire zone di pianificazione di durata quinquennale é così prevista dal diritto federale; non é consentito al diritto cantonale di stabilire in modo generale una durata massima inferiore (ovviamente, in caso concreto, potrà richiedere una durata più breve). Il termine comincia a decorrere dalla pubblicazione o dalla notificazione della decisione dell' autorità, e ciò anche laddove la zona di pianificazione sia destinata a prolungare una situazione provvisoria. La ragione é chiara: solo la legge sulla pianificazione del territorio impone, a livello federale, un obbligo pianificatorio. Tale obbligo va accompagnato da provvedimenti conservativi appropriati; misure analoghe prese prima dell' entrata in vigore della legge in virtù del diritto cantonale non possono pertanto limitare l' efficacia dello strumento previsto dall' art. 27. Il diritto cantonale può prevedere una proroga. Tale proroga non può tuttavia essere prevista per norma, ossia per un numero indeterminato di casi; diversamente, il termine stabilito dal diritto federale perderebbe il suo senso. Ove il termine di validità di una zona di pianificazione sia prorogato, il Cantone deve motivare tale decisione in ogni caso concreto".

Dopo un' approfondita discussione e dopo aver verificato che, con i disposti sospensivi dell' art. 65 e l'

introduzione della ZP un fondo può essere bloccato per 10 anni, si è proposto il mantenimento dei 3 anni con possibilità di ulteriori 2 anni di proroga.

**Articolo 63 - f) effetti (art. 58 M)**

Nessuna osservazione.

**Articolo 64 - g) ricorsi (art. 59 M)**

Anche in questa sede si conferma che l' autorità comunale legittimata a interporre ricorso nel caso di ZP stabilita dal Consiglio di Stato, è il Municipio.

**Articolo 65 - Decisione sospensiva (art. 60 M)**

Viene proposta una modifica al cpv. 4 togliendo "il periodo di 2 anni ..." e sostituendolo con "il periodo di sospensione....."

Il periodo di sospensione è al massimo di due anni e non è cumulabile rispetto alle decisioni comunali e cantonali.

**Articolo 66 - Blocco edilizio (art. 61 M)**

L' istituto del blocco edilizio è contenuto nell' attuale legge edilizia all' art. 25 bis. La normativa della LALPT ripropone questo articolo quale uno dei 3 strumenti di salvaguardia della pianificazione.

La Commissione ha ritenuto opportuno estendere il blocco anche al PUC con una completazione del par. 1.

Il termine di 2 anni che pronuncia il decadimento delle restrizioni in caso di mancata pubblicazione, rispettivamente l' adozione da parte del Consiglio di Stato o del Gran Consiglio, è da ritenere un termine imperativo.

In questa sede si specifica che un' autorizzazione a costruire può essere concessa prima che il PR sia approvato dal Consiglio di Stato, purché la domanda sia congruente con gli obiettivi del PR e non vi siano ricorsi che la possano interessare.

**6.4. TITOLO IV - EDIFICABILITA' DEI FONDI**

Parte delle normative sono già conosciute dall' attuale legislazione cantonale. Occorre comunque adattare le stesse alle disposizioni degli art. 22, 23 e 24 della LPT che, oltre a normative di carattere edilizio e pianificatorio, ne prevede anche di natura ambientale e ciò nello spirito dell' art. 1 della LPT paragrafo 2 lett. a) e b). Già oggi esiste l' obbligo di presentare i calcoli di dispersione calorica nell' ambito del risparmio energetico e, per costruzioni particolarmente soggette ai rumori, l' obbligo di allestire una perizia concernente l' inquinamento fonico.

**Articolo 67 - Principio (art. 62 M)**

Nessuna osservazione.

**Articolo 68 - Edifici e impianti con rilevante incidenza sull'organizzazione territoriale (nuovo)**

Nel contesto della problematica sollevata dal disciplinamento delle grandi superfici di vendita non ci si è limitati unicamente a questi insediamenti ma ci si è preoccupati anche degli edifici ed impianti con rilevante incidenza sull' organizzazione territoriale.

Vi sono infatti insediamenti a livello industriale, artigianale o altro che possono sconvolgere l' assetto organizzativo di un comune o di una regione. Da qui la necessità di un esame approfondito di tutti gli aspetti di impatto ambientale, viario, infrastrutturale ecc. necessari a stabilire la congruenza di determinate attività con l' organizzazione e le infrastrutture della zona.

Si è pertanto deciso di introdurre una normativa generale (art. 68), demandando ad un successivo

articolo (69) la normativa che concerne le grandi superfici di vendita.

### **Articolo 69 - Grandi superfici di vendita (art. 63 M)**

Il problema delle grandi superfici di vendita si propone oggi in modo particolarmente acuto non fosse altro che per quel che concerne i carichi ambientali e l'adozione di strategie che occorre mettere in atto, attraverso gli strumenti pianificatori, per contrastare l'eccessivo espandersi di questi insediamenti. La Commissione si è chiesta se non fosse il caso di estendere il campo d'influenza dell'articolo anche agli insediamenti per le attività del territorio (centri sportivi) o di tipo industriale o paraindustriale generatrici di traffico. D'altro lato se non occorresse tralasciare l'articolo perché più di spettanza di normative della pianificazione locale.

Del problema, di fronte in particolare al fiorire delle iniziative commerciali, se ne è occupata la SPU, per opera del lic. oec. Edy Dell' Ambrogio, con uno studio preliminare per una proposta di regolamentazione in Ticino sulla limitazione delle grandi superfici di vendita (settembre 1985).

#### Dallo studio risulta in modo chiaro quanto segue:

1. La costruzione di grossi centri commerciali in Svizzera e nel Cantone Ticino è iniziata nei primi anni '70 quale stretta conseguenza della trasformazione economico-sociale del secondo dopoguerra.

Cause principali:

- aumento della popolazione
- aumento del benessere economico e cambiamenti dei bisogni e abitudini della popolazione
- progresso tecnologico in senso lato
- ultimazione dell'autostrada
- effetto frontiera
- effetto turismo.

Sono stati individuati aspetti positivi ed aspetti negativi; quest'ultimi, in modo particolare, di carattere territoriale-pianificatorio.

2. In molti Cantoni della Svizzera (le eccezioni sono poche) esiste una regolamentazione per quanto concerne le grandi superfici di vendita. Uno dei concetti è quello dei limiti di superficie che sono, in qualche Cantone, così fissati:

Berna	<b>mq 2'000</b>
Giura	<b>mq 500</b>
Glarona	<b>mq 1'000</b>
Neuchâtel	<b>mq 1'000</b>
Vaud	<b>mq 2'000</b>
Zugo	<b>mq 2'000</b>

#### Nel Cantone Ticino esiste la normativa dell'art. 52 della legge sulle strade di questo tenore:

"1. La costruzione o l'ampliamento di centri commerciali aventi una superficie di vendita di almeno mq 2'000 può essere autorizzata se, per quanto concerne il traffico, sono adempiute le seguenti condizioni:

- a) la rete stradale di accesso è adeguata e dispone di una riserva di capacità sufficiente, tenuto segnatamente conto dell'incremento del traffico in generale e di quello procurato dalla nuova costruzione in particolare;
- b) la regolazione della circolazione è garantita dal profilo tecnico;
- c) il numero dei posteggi è sufficiente al fine di garantire la fluidità e la sicurezza della circolazione;
- d) il proprietario assume le spese per la costruzione e l'esercizio delle infrastrutture necessarie per l'allacciamento del centro, in particolare per l'adattamento della rete stradale interessata; gli oneri sono stabiliti nel permesso di costruzione o in una decisione preliminare separata, oppure in una speciale convenzione.

2. Quando il loro uso ha conseguenze analoghe sul traffico, le restrizioni del primo capoverso sono applicabili anche ad altri tipi di costruzione e di utilizzazione dei fondi".

E' evidente che di fronte ad una situazione che va sempre più espandendosi e provoca problematiche di traffico e insediamento, si deve essere d'accordo con quanto affermato nella premessa dello studio

che "dal punto di vista dell' organizzazione del territorio e quindi della sua pianificazione la problematica dei grandi centri di vendita di beni di consumo riveste un' importanza degna di attenta considerazione. A seconda della loro dimensione e ubicazione essi possono modificare le strutture urbane e i rapporti di centralità a livello regionale, di agglomerazione o di città e indurre conseguenze infrastrutturali rilevanti che è giusto prevedere e affrontare, piuttosto che subire".

I provvedimenti che si possono prendere trovano una loro connotazione naturale propria a livello pianificatorio per cui, anche se sembrasse eccessivo, una loro normativa a livello di LALPT, come del resto hanno fatto altri Cantoni svizzeri, è più che mai opportuna.

Sollevato il problema, la Commissione ha deciso di mantenere una normativa specifica nella LALPT.

#### **Articolo 70 - Eccezioni nelle zone edificabili (art. 64 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 71 - Eccezioni fuori dalle zone edificabili**

##### a) In generale (art. 65 M)

Si tratta dell' autorizzazione a costruire concessa fuori dalle zone edificabili al cui punto b) si specifica che "il fondo deve essere sufficientemente urbanizzato". A questo proposito occorre rilevare che per urbanizzazione si intende di solito l' accesso (che può essere anche pedonale), l' approvvigionamento idrico ed elettrico e la possibilità di evacuazione delle acque luride che influiscono direttamente sui carichi ambientali. Non necessariamente gli stessi devono trovarsi sul fondo, ma realizzabili.

Al cpv. 2 viene modificata la parola adozione con menzione al registro fondiario, per renderla più consona alla legge.

La norma e quindi la menzione nel registro fondiario degli interventi fuori dalla zona edificabile ha la sua importanza; ad esempio nel caso delle trasformazioni parziali che, a norma dell' art. 75 LALPT, possono essere autorizzate una sola volta. Attraverso la menzione è garantita, in questi casi, una sufficiente pubblicità e informazione del terzo acquirente.

#### **Articolo 72 - b) edifici ad ubicazione vincolata (art. 66 M)**

E' stata modificata la marginale.

#### **Articolo 73 - c) casi particolari di cambiamento di destinazione (art. 67 M)**

Si tratta tra l' altro anche del problema dei rustici dove in sede di discussione si sono confrontate due tendenze. Da un lato l' auspicio per una politica meno restrittiva, dall' altro, per diverse ragioni fra le quali primeggia quella dei possibili abusi, un maggiore controllo.

Sulla situazione primitiva è stato sentito una prima volta l' on. Consigliere di Stato Renzo Respini che ha ribadito l' attuale prassi e i futuri intendimenti del DA e del CdS e più precisamente:

"A livello di legislazione attuale, sia il DEPT sia la procedura adottata nell' esame e nel rilascio delle autorizzazioni a costruire non sono in consonanza con la LPT in particolare con gli articoli 22 e 24 della stessa e la relativa ordinanza. L' applicazione pura e semplice di queste normative avrebbe comportato la rinuncia alla preservazione del patrimonio edilizio rurale ticinese dato che esso non svolge più, salvo casi sporadici, le funzioni che gli erano state proprie nell' ambito dell' attività agricola. Pertanto, se si intende preservare i rustici attraverso il loro cambiamento di destinazione, è indispensabile chiedere alla Confederazione una modifica della LPT e della relativa ordinanza tali da poter soddisfare le esigenze specifiche della situazione ticinese. Nella medesima situazione si trovano altri Cantoni svizzeri che hanno analoghe situazioni a quelle ticinesi (Svizzera centrale, Vallese, Grigioni).

L' obiettivo per ottenere una legislazione più tollerante può essere raggiunto seguendo due vie:

a) chiedere un intervento della deputazione ticinese alle Camere federali, problema del resto già sollevato in seno al Consiglio degli Stati in sede di discussione, a livello commissionale, del rapporto del Consiglio federale sullo stato della pianificazione del territorio. In tale occasione il Consiglio

federale si è dimostrato alquanto preclusivo nei confronti di una apertura da sancire con una modifica della LPT;

b) attraverso un' iniziativa del Gran Consiglio ticinese a livello federale sulla base del diritto costituzionale."

Il 1. marzo 1989 il CdS con messaggio 3419 proponeva "la presentazione di un' iniziativa cantonale intesa ad ottenere la modificazione della normativa della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 che disciplina le eccezioni fuori dalle zone edificabili".

In particolare il punto 2 dell' iniziativa cantonale propugnava quanto segue:

"Tale revisione deve prevedere la possibilità di trasformare anche con cambiamento totale di destinazione edifici esistenti fuori zona edificabile se:

- ben conservati e ritenuti meritevoli di tutela per motivi di protezione del paesaggio dalla pianificazione di utilizzazione cantonale o comunale;
- non si oppongono interessi preponderanti né richiedono opere di urbanizzazione particolare, né provocano carichi ambientali significativi."

Il progetto LALPT prevedeva di conservare i rustici fondandosi su due presupposti:

- Il consolidamento pianificatorio del tessuto edilizio rurale (rustici) a livello di PR;
- l' autorizzazione del cambiamento di destinazione degli edifici, concessa unicamente se meritevoli di conservazione dal profilo paesaggistico (paesaggio montano con valori architettonici, storici e culturali di rilievo).

Più che altro, il limite dell' incompatibilità delle decisioni sinora prese a livello di Cantone Ticino con la LPT sembrerebbe riferirsi unicamente alle trasformazioni dei rustici isolati. Il commentario alla LPT prevede infatti la possibilità di stabilire delle zone speciali nei nuclei o maggenghi (cifra nota 16/art. 24 LPT).

### **L' Ordinanza federale della LPT del 2 ottobre 1989: i rustici all' esterno della zona edificabile**

In seguito alla pubblicazione della nuova ordinanza che viene opportunamente in aiuto al nostro Cantone nel campo della conservazione e trasformazione di rustici, la Commissione ha voluto sentire, in una seconda occasione, il capo del Dipartimento ambiente il quale ha affermato quanto segue:

"L' art. 24 cpv. 2 della nuova Ordinanza tratta il capitolo dei rustici così come dai noi inteso:

Il Messaggio n. 3419 del 1. marzo 1989 concernente la presentazione di una iniziativa cantonale intesa ad ottenere la modificazione della normativa della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 che disciplina le eccezioni fuori dalle zone edificabili, prendendo lo spunto dal nuovo regime proposto con l' art. 67 LALPT contenuto nel Messaggio n. 3170, propone appunto all' autorità federale di modificare l' art. 24 della LPT per quanto concerne i rustici.

L' Ordinanza federale del 2 ottobre 1989 conferma in effetti che la nostra politica praticata finora in materia (DEPT) non era e non è fuori posto, per cui con l' avvento della nuova ordinanza l' iniziativa cantonale proposta con il messaggio n. 2419 dovrebbe essere superata.

L' art. 67 così come presentato con il messaggio LALPT, viene pertanto in sostanza riconfermato ma modificato e reso conforme all' art. 24 cpv. 2 e 3 della nuova ordinanza federale. Il diritto federale prevede infatti che i comprensori dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione devono venir indicati nel Piano direttore cantonale.

L' art. 73 LALPT si deve inoltre riferire alle lett. b, d, e dell' art. 24 cpv. 3 dell' Ordinanza federale che nell' ordine prevede che le autorizzazioni presuppongono che l' edificio non sia più necessario per usi agricoli, che la modificazione non esiga l' attuazione di nuove infrastrutture per il traffico, che non si oppongano interessi preponderanti (art. 24 cpv. 1 lett. b) LPT).

Si sottolinea l' importanza che assumono in sostanza in fatto di interventi sul nostro territorio all' esterno della zona edificabile i due capoversi dell' art. 24 della nuova ordinanza federale e cioè:

- il cpv. 1 che concerne la possibilità di intervento nei comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall' esodo e nei quali l' insediamento duraturo dev' essere rafforzato in vista dell' evoluzione auspicabile del territorio;
- il cpv. 2 che concerne la possibilità di intervento in paesaggi con edifici e impianti degni di protezione,

capoverso riferito ai nostri rustici.

L' art. 24 cpv. 1 dell' ordinanza sarà applicabile per comprensori dell' alta Leventina, dell' alta Valle Maggia e dell' alta Blenio come pure per alcuni comuni dispersivi.

Sulla scorta delle statistiche esistenti il Piano direttore potrà dire ad esempio che "in questi dati comuni è applicabile la norma dell' art. 24 cpv. 1 dell' ordinanza federale LPT".

Per il profano la marginale "casi particolari di cambiamento di destinazione" non richiama il grosso problema dei rustici particolarmente importante per il nostro Cantone.

Si è dovuto comunque tener conto delle disposizioni del nuovo art. 24 dell' ordinanza federale che stabilisce una determinata e precisa graduazione di interventi (vedi commento al capitolo inerente il PD).

Al paragrafo 1 è richiamata la legislazione federale.

Al paragrafo 2 si determinano i contenuti del PD per quanto riguarda i comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall' esodo nonché i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione, rispettando quanto prescrive il paragrafo 1 dell' ordinanza LPT.

Il paragrafo 3 stabilisce le competenze dei comuni nell' ambito del PR e del Cantone nell' ambito dei piani di utilizzazione e dei piani particolareggiati inserendo, dove si parla di edifici, il concetto di "rustico" caro alla nostra gente.

Di fronte a questa situazione è stato riformulato l' articolo che è pertanto reso consono alla legislazione federale la cui ordinanza, modificata nell' ottobre 1989, viene sicuramente incontro alle esigenze dei Cantoni di montagna.

Il nuovo testo è stato sottoposto all' Ufficio federale della pianificazione del territorio per l' esame di compatibilità con l' ordinanza.

E' pertanto resa superflua la presentazione dell' iniziativa cantonale.

#### **Articolo 74 - d) rinnovazioni (art. 68 M)**

#### **Articolo 75 - e) trasformazioni parziali (art. 69 M)**

#### **Articolo 76 - f) ricostruzioni (art. 70 M)**

Nessuna osservazione.

### **6.5. TITOLO V - URBANIZZAZIONE**

Per legge federale, in base agli art. 19 e 22, i fondi devono essere tempestivamente urbanizzati. Per quanto concerne le eccezioni, secondo l' art. 24 LPT, la condizione di edificabilità di un fondo presuppone la creazione delle necessarie infrastrutture o che le stesse arrivino nelle vicinanze del fondo in modo da garantire il raccordo e l' uso.

Gli art. da 77 a 82 LALPT non fanno altro che riprendere i concetti espressi dalla LPT ampliandone i contenuti ed adattandoli al diritto cantonale.

#### **Articolo 77 - Definizione (art. 71 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 78 - Progetti generali (art. 72 M)**

In merito alle competenze circa l' allestimento dei progetti generali, va rilevato che, conformemente alla

LOC (art. 115 e 165), il Municipio é tenuto a chiedere il necessario credito al Consiglio comunale, rispettivamente all' Assemblea comunale.

L' art. 78 é direttamente collegato con l' art. 80.

Infatti, per poter permettere ai privati di chiedere al Comune di anticipare l' esecuzione delle opere di urbanizzazione, é indispensabile poter disporre, preventivamente, dei progetti generali. Questi devono poter essere allestiti con una certa tempestività (3 anni). E' certo che l' allestimento di progetti generali non può essere preteso con la stessa incisività per tutti i Comuni, anche se appare scontato che un' organica realizzazione del PR richiede l' allestimento dei progetti generali. In gran parte essi sono esistenti o da perfezionare (PGC, rete acqua potabile, piano viario, ecc.) e costituiscono una componente essenziale ai fini della fattibilità realizzativa dei PR comunali.

#### **Articolo 79 - Realizzazione (art. 73 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 80 - a) anticipazione delle spese (art. 74 M)**

Il presupposto essenziale per l' urbanizzazione é che i fondi siano in ZE e che i piani generali prevedano la realizzazione delle opere infrastrutturali.

L' articolo prevede la possibilità dell' anticipazione delle spese da parte del privato che potrebbero però collidere con un eventuale programma a tappe previsto dall' autorità comunale.

Normalmente l' anticipazione delle spese del privato é un favore che lo stesso fa alla comunità. Comunque per salvaguardare un eccessivo rapido insediamento si introduce nell' articolo un cpv. 2 che dà la facoltà al Comune, rispettivamente al Cantone, di negare questa possibilità quando la pianificazione fissa precise tappe per l' utilizzazione razionale del territorio.

E' pure stato modificato il cpv. 3, che specifica quali spese devono essere anticipate.

La facoltà di anticipazione delle spese é anche data dall' art. 19 paragrafo 3 LPT che rimanda la materia ai Cantoni

#### **Articolo 81 - Contributi privati (art. 75 M)**

#### **Articolo 82 - Rimborso delle spese (art. 76 M)**

Nessuna osservazione.

### **6.6. TITOLO VI - RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE**

L' art. 20 della LPT stabilisce che: "la ricomposizione particellare può essere ordinata d' ufficio ed anche eseguita, se i piani di utilizzazione lo esigono". L' istituto della ricomposizione particellare é conosciuto nell' ambito del raggruppamento dei terreni la cui legge é stata modificata dal Gran Consiglio all' inizio del 1989. Essa deve valere anche per i fondi edificati.

Il commento alla LPT a pag. 350 afferma: "la ricomposizione particellare é una procedura di diritto pubblico volta ad attuare un nuovo assetto fondiario. Essa permette in un dato comprensorio, di riunire particelle sparse, o di forma per lo più disagiata (appartenenti a differenti proprietari), per predisporre le aree destinate alle opere collettive, deducendole dall' insieme delle singole particelle, e di ridistribuire ai proprietari rimanenti terreni secondo forme che consentano un uso del suolo migliore e più razionale".

Nella sua ragionevolezza questa norma é di tutto vantaggio per i proprietari.

La LRPT all' art. 48 afferma che "la ricomposizione particellare ha per scopo: a) la migliore utilizzazione del suolo in generale e di quello edificabile in particolare;..."  
E' pertanto evidente che la LRPT dovrà essere applicata anche nelle ZE e la sua procedura, conformemente all' art. 84 della LALPT, dovrà servire all' attuazione della ricomposizione particellare per le ZE.

La revisione della LRPT é stata dettata dal fatto che la LPT, come più sopra riferito, prevede la possibilità di ordinare la ricomposizione particellare nelle zone edificabili quando i PR lo esigono. Per ragioni di chiarezza e uniformità di trattamento si é ritenuto appropriato, piuttosto che prevedere un capitolato specifico nella LALPT, regolare l' intera materia nella LRPT permettendo così di meglio soddisfare le esigenze della pianificazione.

Il raggruppamento terreni viene attuato sulla base delle seguenti procedure:

- raggruppamento terreni a carattere generale
- ricomposizione particellare
- raggruppamento volontario.

La revisione della LRPT ha previsto inoltre, quale strumento per il miglioramento della struttura fondiaria:

- la permuta generale
- la rettifica dei confini interventi che sono previsti per zone di limitata estensione dove non appare proponibile operare con le procedure usuali della LRPT.

La Commissione ha accolto l' impostazione data dal messaggio governativo in quanto:

- disciplinare le procedure nella LALPT avrebbe portato ad un suo appesantimento;
- la LALPT permette di riconoscere il principio di provvedere alla ricomposizione, mentre rinvia per le procedure alla legge specifica e permette quindi di garantire l' uniformità di trattamento in materia;
- la ricomposizione particellare va introdotta ma occorre evitare procedure troppo lunghe;
- il criterio di razionalità sotteso in materia di pianificazione rende necessario disciplinare il principio della ricomposizione in sede di LALPT.

#### **Articolo 83 - Definizione e scopo (art. 77 M)**

#### **Articolo 84 - Legge applicabile (art. 78 M)**

Nessuna osservazione.

### **6.7. TITOLO VII - ZONE EDIFICABILI DI INTERESSE COMUNALE**

Si afferma nel messaggio che "lo strumento che si intende qui mettere a disposizione dei Comuni non é proprio di diritto federale anche se risponde ai principi pianificatori federali e permette di conseguire, laddove necessario, una più misurata e razionale utilizzazione del territorio".

Quella delle ZEIC é sicuramente una innovazione importante che viene introdotta nella LALPT, che dà ai Comuni, a dipendenza di una provata necessità, la possibilità di creare zone edificabili di interesse comunale, riservate alla residenza primaria.

Si tratta in sostanza della facoltà data ai Comuni, in situazione del tutto particolare di gran disagio, di acquisire aree edificabili, precisando che le normative proposte dalla LALPT debbano trovare applicazione in via del tutto eccezionale, quando per il compito da risolvere non vi sono altre alternative praticabili.

Il problema dell' abitazione é stato già trattato in questo rapporto. La tesaurizzazione del territorio da parte di privati o società possono portare determinati Comuni a situazioni critiche in materia di alloggio.

La giurisprudenza del Tribunale Federale riconosce e permette la costituzione di ZEIC. Il Comune deve ricorrere, nell' acquisizione di queste aree, alla libera contrattazione, rispettivamente all'

esproprio, ciò che presuppone il diritto da parte dell' espropriato alla piena indennità.

Venisse a scadere da parte del o degli interessati l' interesse alle ZEIC, per garantire la destinazione a questo scopo preciso, nonché per salvaguardare il diritto di recupero e di prelazione viene iscritta una "menzione" a registro fondiario. Viene così sostituito il termine di annotazione conformemente a quanto stabilito dalla Commissione all' art. 71 cpv. 2.

La menzione è preferibile, poiché si tratta di un rapporto esclusivamente a livello amministrativo e politico, rispetto alla servitù che costituisce un qualche cosa di più e che potrebbe portare a cause presso l' autorità giudiziaria competente.

Altro problema è quello concernente la possibilità di introdurre un vincolo temporale sull' esempio dell' art. 50 della LF che promuove la costruzione d' abitazioni e l' accesso alla loro proprietà; in questo caso è più opportuno mantenere un vincolo indeterminato. La legge definisce il vincolo di zona edificabile di interesse comunale ed è chiaro che, se gli obiettivi per i quali la zona è stata creata non vengono raggiunti né totalmente né parzialmente, il comune li potrà togliere attraverso le forme conosciute di revisione dei PR.

In caso di rigore la normativa potrebbe essere regolata nell' ambito delle speciali disposizioni delle ZEIC.

#### **Articolo 85 - Definizione e scopo (art. 79 M)**

#### **Articolo 86 - Acquisizione (art. 80 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 87 - Condizioni di assegnazione a) fondi per l' abitazione (art. 81 M)**

E' stato modificato il paragrafo 3 nel senso che in casi eccezionali l' assegnazione di fondi per l' abitazione può essere fatta anche alle persone giuridiche, in particolare alle cooperative che si impegnano ad ossequiare i disposti previsti. Si intende con ciò favorire ditte, fondi di previdenza, cooperative di persone che, nell' ambito di una loro politica di investimento, intendono realizzare abitazioni da destinare alla residenza primaria.

#### **Articolo 88 - b) fondi per l' artigianato (art. 82 M)**

E' stata apportata una correzione alla lettera a).

#### **Articolo 89 - Forme di assegnazione, competenza (art. 83 M)**

Il paragrafo 2 è stato aggiornato menzionando il nuovo art. 180 della LOC.

#### **Articolo 90 - Prezzo (art. 84 M)**

Si specifica che nei costi devono essere inclusi anche gli interessi.

#### **Articolo 91 - Diritto di recupera, di prelazione, prezzo (art. 85 e 86 M)**

Viene stralciato l' art. 86 del messaggio i cui contenuti vengono integrati in questo articolo. Nel nuovo cpv. 4 viene sostituita l' annotazione del diritto di prelazione con la menzione del diritto di prelazione.

#### **Articolo 92 - Regolamento comunale (art. 87 M)**

Modificata la lett. d).

### **6.8. TITOLO VIII - FINANZIAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE**

#### **Articolo 93 - Principio (art. 88 M)**

Nessuna osservazione.

#### **Articolo 94 - Sussidio cantonale (art. 89 M)**

Viene modificato il cpv. 1 dell' art. 89 del messaggio nel senso che i sussidi sono concessi anche per l' allestimento o la revisione dei PR dipendenti da modificazioni legislative a livello federale e cantonale.

#### **Articoli da 95 a 98 (art. da 90 a 93 M)**

Nessuna osservazione.

### **6.9. TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Articoli da 99 a 107 (art. da 94 a 99 M - 100 M.a. - 101 M)**

Si tratta delle norme transitorie e finali.

Esse comprendono in particolare le modifiche di legge che si rendono necessarie con l' entrata in vigore del nuovo testo di legge e meglio le modifiche della legge edilizia, della legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi, della legge sulle strade, della legge sulla pianificazione cantonale e di quella sulla conservazione del territorio agricolo.

Si ritiene avantutto opportuno sostituire l' art. 50 della legge edilizia ora riferito ai soli casi di sospensiva e per il quale il Consiglio di Stato propone l' abrogazione con un nuovo articolo che richiami all' Autorità cantonale e al Municipio di tener conto, nelle loro decisioni, delle misure di salvaguardia della pianificazione del territorio previste dagli art. 57 e segg. della presente legge.

Per quanto concerne la legge sulle strade si è in particolare prevista una modifica anche dell' art. 8 per meglio definire il rapporto tra il piano direttore delle strade e il piano direttore cantonale.

La nuova formulazione evita che il piano direttore delle strade (comprensivo di dettagli quali i sentieri, ecc.) debba essere pubblicato unitamente al piano direttore cantonale, come si deve intendere dall' attuale formulazione che prevede che lo stesso piano sia "parte" del piano direttore cantonale.

E' opportuno invece che il piano in questione sia coordinato con il piano direttore cantonale. In altri termini diventerebbe un piano di gestione del settore strade alla stregua del PCPR (per i territori pericolosi) e dovrà essere - come il PCPR - coordinato con il piano direttore cantonale (cfr. art. 12 della legge sui territori soggetti a pericoli naturali).

Per quanto attiene inoltre la legge sulla conservazione del territorio agricolo la terminologia dell' art. 3 cpv. 2 è stata conformata a quella dell' art. 17 LALPT che prevede l' approvazione da parte del Gran Consiglio.

Si segnala inoltre la presenza di un articolo (il 104 nuovo) che regola l' evasione dei ricorsi in seconda istanza contro i piani regolatori in attesa dell' istituzione e della regolamentazione del funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio.

### **7. CONCLUSIONI**

Il lavoro della speciale Commissione è stato lungo. Iniziatosi il 16 giugno 1987 termina dopo quasi tre anni di lavoro; una parte del tempo è stata dedicata all' iniziativa popolare sul terreno agricolo discussa in Gran Consiglio nel dicembre 1989.

Sono stati formulati alla Commissione addebiti per quanto concerne l' iter molto lungo nel varare questa legge.

Occorre comunque ridimensionare le critiche sul ritardo accumulato: la Commissione è stata confrontata con questa legge che è molto importante e che tocca problemi che richiedono un esame approfondito.

Nel corso dei lavori ci si è inoltre trovati di fronte a determinate necessità di modifiche, alcune sollecitate dal CdS stesso, specialmente nel campo delle procedure che hanno richiesto esami approfonditi e ponderazione nelle valutazioni.

Si è comunque coscienti che a 10 anni di distanza dall' introduzione della LPT il Cantone non poteva

rimanere orfano della legge di applicazione e gestire la pianificazione del territorio unicamente sulla base dei contenuti della LPT, della legge edilizia di per se in parte ormai superata, e del DEPT.

A conclusione dei lavori la Commissione deve esprimere il proprio ringraziamento al capo del Dipartimento on. Renzo Respini, al capo della pianificazione urbanistica arch. Benedetto Antonini, ai segretari Marcello Bernardi e Giulietto Zanotta ed al giurista del Dipartimento avv. Franco Lardelli nonché a tutti gli altri funzionari che hanno contribuito con i loro interventi nella discussione della legge.

Dopo le considerazioni che precedono, invitiamo il Gran Consiglio a voler approvare il testo di legge di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio.

**Per la Commissione speciale:**

Flavio Riva, relatore  
Anastasi - Barelli - Benelli -  
Bordogna - Brioschi - Canevascini -  
Catenazzi - Donadini - Früh - Gendotti -  
Grandini - Lardi - Lepori Bonetti -  
Robbiani, con riserva Rossi,  
con riserva - Salmina.

---

**INDICE DEGLI ARTICOLI**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Scopo  
Art. 2 Obiettivi della pianificazione del territorio  
Art. 3 Obbligo di pianificare  
Art. 4 Mezzi di attuazione  
Art. 5 Informazione e partecipazione  
Art. 6 Compensazione e indennizzo  
Art. 7 Politica fondiaria  
Art. 8 Tecnici qualificati  
Art. 9 Competenze  
    a) Del Consiglio di Stato  
Art. 10 b) Del Dipartimento  
Art. 11 Ufficio competente

**TITOLO II - I PIANI**

**Capitolo I - Piano direttore cantonale**

Art. 12 Definizione e relazione con le altre pianificazioni  
Art. 13 Contenuto  
    a) Formale  
Art. 14 b) Materiale  
Art. 15 Procedura di approvazione

**I. Allestimento del progetto, informazione consultazione e partecipazione**

Art. 16 II. Adozione degli obiettivi pianificatori cantonali  
Art. 17 III. Adozione delle schede di coordinamento e delle rappresentazioni grafiche  
    a) Di competenza del Gran Consiglio  
Art. 18/19 b) Di competenza del Consiglio di Stato  
Art. 20 IV. Entrata in vigore  
Art. 21 V. Approvazione del Consiglio federale  
Art. 22 Effetti e misure di salvaguardia  
Art. 23 Durata, verifica, modificazioni e adattamenti.

## **Capitolo II - Piani regolatori comunali**

- Art. 24 Definizione e scopi
- Art. 25 Principi generali
- Art. 26 Componenti e contenuto
- Art. 27 a) Rapporto di pianificazione
- Art. 28 b) Rappresentazioni grafiche
- Art. 29 c) Norme di attuazione
- Art. 30 d) Programma di realizzazione
- Art. 31 Vincoli per opere sovracomunali
- Art. 32 Procedura di approvazione
  - a) Formazione, coordinamento, informazione e partecipazione
- Art. 33 b) Esame preliminare
- Art. 34 c) Adozione e pubblicazione
- Art. 35 d) Ricorsi
- Art. 36 e) Trasmissione degli atti al Consiglio di Stato
- Art. 37 f) Approvazione e rinvii
- Art. 38 g) Ricorsi al Tribunale della pianificazione del territorio
- Art. 39 h) Entrata in vigore
- Art. 40 Effetti
- Art. 41 Verifica e modificazioni
- Art. 42 Diritti dei proprietari
- Art. 43 Manutenzione normale

## **Capitolo III - Piani di utilizzazione cantonali**

- Art. 44 Definizione e scopo
- Art. 45 Componenti e contenuto
- Art. 46 Procedura di approvazione
  - a) Informazione e prima pubblicazione
- Art. 47 b) Osservazioni e partecipazione
- Art. 48 c) Adozione e seconda pubblicazione
- Art. 49 d) Ricorsi
- Art. 50 e) Approvazione e entrata in vigore
- Art. 51 Effetti
- Art. 52 Verifica e modificazioni
- Art. 53 Diritti dei proprietari e manutenzione normale dei fondi

## **Capitolo IV - Piani particolareggiati e piani di quartiere**

- Art. 54 Piano particolareggiato
  - a) Definizione e scopo
- Art. 55 b) Procedura di approvazione e effetti
- Art. 56 Piano di quartiere

## **TITOLO III - MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA PIANIFICAZIONE**

- Art. 57 Misure
- Art. 58 Zona di pianificazione
  - a) Definizione e scopo
- Art. 59 b) Componenti e contenuto
- Art. 60 c) Competenze e adozione
- Art. 61 d) Pubblicazione
- Art. 62 e) Entrata in vigore e durata
- Art. 63 f) Effetti
- Art. 64 g) Ricorsi
- Art. 65 Decisione sospensiva
- Art. 66 Blocco edilizio

## **TITOLO IV - EDIFICABILITA' DEI FONDI**

Art. 67 Principio  
Art. 68 Edifici e impianti con rilevante incidenza sull' organizzazione territoriale  
Art. 69 Grandi superfici di vendita  
Art. 70 Eccezioni nelle zone edificabili  
Art. 71 Eccezioni fuori dalle zone edificabili  
    a) In generale  
Art. 72 b) Edifici ad ubicazione vincolata  
Art. 73 c) Casi particolari di cambiamento di destinazione  
Art. 74 d) Rinnovazioni  
Art. 75 e) Trasformazioni parziali  
Art. 76 f) Ricostruzioni

#### **TITOLO V - URBANIZZAZIONE**

Art. 77 Definizione  
Art. 78 Progetti generali  
Art. 79 Realizzazione  
Art. 80 a) Anticipazione delle spese  
Art. 81 Contributi privati  
Art. 82 Rimborso delle spese

#### **TITOLO VI - RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE**

Art. 83 Definizione e scopo  
Art. 84 Legge applicabile

#### **TITOLO VII - ZONE EDIFICABILI DI INTERESSE COMUNALE**

Art. 85 Definizione e scopo  
Art. 86 Acquisizione  
Art. 87 Condizioni di assegnazione  
    a) Fondi per l'abitazione  
Art. 88 b) Fondi per l'artigianato  
Art. 89 Forme di assegnazione, competenza  
Art. 90 Prezzo  
Art. 91 Diritto di recupera, di prelazione, prezzo  
Art. 92 Regolamento comunale

#### **TITOLO VIII - FINANZIAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE**

Art. 93 Principio  
Art. 94 Sussidio cantonale  
Art. 95 Beneficiari  
Art. 96 Condizioni  
Art. 97 Autorità competente  
Art. 98 Contributo comunale

#### **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 99 Zone edificabili provvisorie e zone di pianificazione  
Art. 100 Termine per l'adozione dei piani regolatori  
Art. 101 Adattamento del diritto pianificatorio comunale  
    a) Piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti  
Art. 102 b) Piani regolatori pubblicati  
Art. 103 c) Piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento  
Art. 104 Ricorsi di seconda istanza contro i piani regolatori  
Art. 105 Norme coattive  
Art. 106 Modificazioni di leggi esistenti  
Art. 107 Entrata in vigore

---

Disegno di  
**LEGGE**

cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

**Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino**

- visto i messaggi 31 marzo 1987 n. 3170 e 22 febbraio 1989 n. 3170 A del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1**

#### Scopo

1 La presente legge disciplina l' applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (in seguito: legge federale).

2 Essa promuove e assicura inoltre la realizzazione della pianificazione del territorio nel Cantone tenuto conto dei disposti della Legge sulla pianificazione cantonale del 10 gennaio 1980.

### **Articolo 2**

#### Obiettivi della pianificazione del territorio

1 La pianificazione del territorio promuove e assicura un' utilizzazione funzionale e misurata del suolo e un ordinato insediamento del territorio e coordina le attività d' incidenza territoriale.

2 Essa è in particolare intesa a:

- a) proteggere le basi naturali della vita, come il suolo, l' aria, l' acqua, il bosco e il paesaggio;
- b) creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- c) contribuire a promuovere la vita sociale, economica e culturale del Cantone e a decentralizzare adeguatamente l' insediamento e l' economia;
- d) contribuire alla promozione dell' identità cantonale;
- e) garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Cantone;
- f) contribuire a garantire la difesa nazionale.

### **Articolo 3**

#### Obbligo di pianificare (art. 4 M.)

1 Cantone e Comuni elaborano e coordinano le pianificazioni necessarie ai loro compiti d' incidenza territoriale provvedendo al coordinamento delle procedure.

2 Essi perseguono gli obiettivi e osservano i principi pianificatori della legge federale e della presente legge tenendo conto delle condizioni naturali, dei bisogni della popolazione, dell' economia e degli interessi delle Regioni.

### **Articolo 4**

#### Mezzi di attuazione (art. 3 M.)

La pianificazione del territorio si attua in particolare mediante:

- a) il piano direttore cantonale;
- b) i piani regolatori comunali;
- c) i piani di utilizzazione cantonali;
- d) i piani particolareggiati;
- e) la ricomposizione particellare;
- f) l' urbanizzazione;
- g) le norme sull' attività edilizia stabilite dalla presente legge, da altre leggi speciali e dalle norme di attuazione dei piani regolatori, dei piani di utilizzazione e dei piani particolareggiati.

## **Articolo 5**

### Informazione e partecipazione

1 Cantone e Comuni, nell' ambito della procedura di formazione dei piani previsti dalla presente legge, devono garantire un' adeguata informazione e partecipazione della popolazione.

2 I piani previsti dalla presente legge sono pubblici.

## **Articolo 6**

### Compensazione e indennizzo

1 I vantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono compensati attraverso il prelevamento delle imposte e dei contributi previsti dalle leggi speciali.

2 Gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono indennizzati in quanto la restrizione che li determina equivalga a espropriazione. Restano riservati i sussidi previsti dalle leggi speciali.

## **Articolo 7**

### Politica fondiaria

Il Cantone e i Comuni possono acquisire terreni da destinare ad uso pubblico, a un demanio di aree fabbricabili, a zone di riserva, di protezione ambientale, naturalistica, paesaggistica, ricreativa, agricola o forestale.

## **Articolo 8**

### Tecnici qualificati

1 I tecnici preposti all' allestimento dei piani previsti dalla presente legge devono essere in possesso di qualifiche.

2 Il Consiglio di Stato stabilisce i requisiti minimi e le modalità per il riconoscimento della qualifica.

## **Articolo 9**

### Competenze

a) Del Consiglio di Stato (nuovo):

1 Il Consiglio di Stato coordina le attività d' incidenza territoriale dello Stato e assicura un' adeguata consulenza agli enti incaricati di compiti pianificatori.

2 Esso vigila sull' osservanza della presente legge e sull' applicazione dei piani regolatori comunali e intercomunali.

## **Articolo 10**

b) Del Dipartimento (art. 9 M.)

1 Il Dipartimento competente informa i Comuni, la popolazione e le Regioni sugli scopi e lo sviluppo delle pianificazioni di livello cantonale previsti dalla presente legge.

2 Esso promuove e assicura il coordinamento della pianificazione nei confronti della Confederazione, dei Cantoni confinanti, delle Regioni e dei Comuni.

## **Articolo 11**

Ufficio competente (art. 10 M.)

1 La Sezione della pianificazione urbanistica è l' Ufficio tecnico competente in materia di pianificazione del territorio.

2 Essa assicura un' adeguata consulenza agli enti incaricati di compiti pianificatori.

## **TITOLO II - I PIANI**

### **Capitolo I - Piano direttore cantonale**

## **Articolo 12**

Definizione e relazione con le altre pianificazioni (art. 11 M.a.)

1 Il piano direttore assicura una pianificazione coerente e continua del territorio cantonale ed è inteso in particolare a:

a) determinare le grandi linee dell' organizzazione territoriale e dell' uso del suolo per un armonioso sviluppo socio economico ed il rispetto delle esigenze ambientali;

b) garantire il necessario coordinamento delle pianificazioni cantonali, di queste con quelle federali, dei Cantoni e delle Regioni limitrofe e delle pianificazioni regionali e comunali tra di loro.

2 Esso si fonda sul rapporto sugli indirizzi di sviluppo socioeconomico, di politica finanziaria e di organizzazione del territorio ed è coordinato con gli altri strumenti previsti dalla legge sulla pianificazione cantonale.

### **Articolo 13**

#### Contenuto

a) Formale (art. 12 M.a.):

1 Il piano direttore cantonale è costituito da obiettivi pianificatori cantonali, da schede di coordinamento e da rappresentazioni grafiche.

2 Esso è accompagnato da un rapporto esplicativo.

### **Articolo 14**

#### b) Materiale (art. 13 M.a.)

1 Gli obiettivi pianificatori cantonali definiscono il modello per l'organizzazione del territorio e stabiliscono gli indirizzi cantonali delle singole politiche settoriali di incidenza territoriale.

2 Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche indicano come sono coordinate le attività d'incidenza territoriale e precisano se si tratta di dati acquisiti, risultati intermedi o informazioni preliminari. Il coordinamento è stabilito in considerazione degli obiettivi e dei principi pianificatori della legge federale, come pure degli obiettivi pianificatori cantonali di cui al capoverso 1.

3 I seguenti oggetti delle schede di coordinamento e delle rappresentazioni grafiche sono di eminente interesse cantonale:

a) il territorio agricolo;

b) le componenti naturali del territorio;

c) i comprensori di protezione delle falde acquifere;

d) le linee di forza del progetto di paesaggio cantonale;

e) le zone industriali d'interesse cantonale;

f) le riserve di materiale inerte pregiato;

g) i comprensori con insediamenti dispersi minacciati dall'esodo;

h) i paesaggi con edifici o impianti degni di protezione.

### **Articolo 15**

#### Procedura di approvazione

I. Allestimento del progetto, informazione, consultazione e partecipazione (art. 14 M.a.):

1 Il Consiglio di Stato allestisce il progetto di piano direttore. La popolazione viene periodicamente informata sull'elaborazione dello stesso.

2 Nel corso dell'allestimento del progetto di piano direttore devono essere consultati i Comuni e le Regioni, assegnando loro, un termine per presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

Gli atti e la documentazione sono depositati, previo avviso nell'albo comunale, presso le cancellerie comunali per un periodo di almeno trenta giorni. Durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie al Consiglio di Stato.

3 Le osservazioni o le proposte pianificatorie sono esaminate dal Consiglio di Stato. In quanto non siano state recepite nel progetto di piano direttore, vi è data risposta, globale o singola, in un rapporto scritto allegato al piano pubblicato.

### **Articolo 16**

#### II. Adozione degli obiettivi pianificatori cantonali (art. 15 M.a.)

1 Gli obiettivi pianificatori cantonali sono pubblicati dal Consiglio di Stato per un periodo di sessanta giorni presso le cancellerie comunali.

2 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima negli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e attraverso gli organi di informazione pubblica del Cantone.

3 I Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni possono presentare opposizione al Gran Consiglio contro il contenuto degli obiettivi pianificatori cantonali entro trenta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

4 Il Gran Consiglio decide le opposizioni e adotta gli obiettivi pianificatori cantonali con decreto legislativo di carattere obbligatorio generale, sottoposto a referendum facoltativo.

### **Articolo 17**

### III. Adozione delle schede di coordinamento e delle rappresentazioni grafiche

#### a) Di competenza del Gran Consiglio (nuovo)

1 Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito relative ad oggetti di eminente interesse cantonale (art. 14 cpv. 3) sono adottate dal Consiglio di Stato e pubblicate per un periodo di sessanta giorni presso le Cancellerie comunali.

2 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima negli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e attraverso gli organi di informazione pubblica del Cantone.

3 I Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni interessati possono presentare ricorso al Gran Consiglio sul contenuto delle stesse entro trenta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

4 Il Consiglio di Stato trasmette al Gran Consiglio per approvazione le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche unitamente al testo dei ricorsi.

5 Il Gran Consiglio evade i ricorsi e approva le rappresentazioni grafiche e le schede di coordinamento con decreto legislativo sottoposto a referendum facoltativo .

### **Articolo 18**

#### b) Di competenza del Consiglio di Stato (nuovo)

1 Le altre schede di coordinamento e rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito sono adottate dal Consiglio di Stato e pubblicate per un periodo di sessanta giorni presso le cancellerie comunali.

2 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima negli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e attraverso gli organi di informazione pubblica del Cantone.

3 I Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni interessate possono presentare ricorso al Gran Consiglio contro il contenuto delle stesse entro trenta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

4 Il Consiglio di Stato trasmette i ricorsi al Gran Consiglio, che decide in via definitiva.

### **Articolo 19(nuovo)**

Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria informazione preliminare e risultato intermedio sono adottate dal Consiglio di Stato e pubblicate per un periodo di sessanta giorni presso le cancellerie comunali.

### **Articolo 20**

#### IV. Entrata in vigore (art. 17 M.a.)

1 Trascorsi i termini per l' esercizio del diritto di referendum gli obiettivi pianificatori cantonali entrano immediatamente in vigore.

2 Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria informazione preliminare e risultato intermedio entrano in vigore con l' adozione del Consiglio di Stato.

Quelle di categoria dato acquisito relative ad oggetti di eminente interesse cantonale entrano invece in vigore trascorsi i termini per l' esercizio del diritto di referendum; le altre con la loro crescita in giudicato.

### **Articolo 21**

#### V. Approvazione del Consiglio federale (art. 17 bis M.a.)

Gli obiettivi pianificatori cantonali, le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche sono in seguito sottoposti al Consiglio federale per approvazione.

### **Articolo 22**

#### Effetti e misure di salvaguardia (art. 17 ter M.a.)

1 Il piano direttore vincola le autorità e le Regioni.

2 I piani regolatori e i programmi di sviluppo delle Regioni in contrasto con i disposti del piano direttore devono esservi uniformati entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.

3 Il Consiglio di Stato può stabilire zone di pianificazione in corrispondenza delle parti di piano regolatore che devono essere modificate osservando la procedura stabilita dagli articoli 61 e seguenti.

4 Nel periodo che intercorre tra la pubblicazione dei documenti che costituiscono il piano direttore e la loro entrata in vigore non possono essere intrapresi atti pianificatori o opere pubbliche in evidente contrasto con le previsioni del piano direttore.

### **Articolo 23**

#### Durata, verifica, modificazioni e adattamenti (art. 17 quater M.a.)

1 Il piano direttore ha una durata indeterminata. Esso è sottoposto a verifica globale, di regola, ogni

dieci anni.

2 Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l' interesse pubblico lo esige, in particolare in caso di mutate condizioni o di nuovi compiti o quando sia possibile una soluzione complessivamente migliore. La procedura è quella prevista per l' adozione.

3 Per modificazioni con effetti territorialmente limitati la procedura di consultazione e pubblicazione può essere ristretta ai Comuni, alle Regioni e agli enti direttamente interessati.

4 Il Consiglio di Stato riferisce al Gran Consiglio, in sede di aggiornamento delle linee direttive e del piano finanziario, sulla gestione e sull' attuazione del coordinamento. Informa inoltre tempestivamente i Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni direttamente interessati sugli adattamenti delle schede di coordinamento.

## **Capitolo II - Piani regolatori comunali**

### **Articolo 24**

#### Definizione e scopi (art. 18 M.)

1 Il piano regolatore è lo strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello comunale.

Esso deve essere adottato da ogni Comune.

2 Il piano regolatore organizza e disciplina attività d' incidenza territoriale in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni. Esso deve essere commisurato alla capacità finanziaria del Comune.

3 Il piano regolatore deve essere uniformato ai piani cantonali e coordinato con i piani regolatori dei Comuni vicini.

4 Esso tiene conto dei programmi di sviluppo delle Regioni.

5 Più Comuni possono adottare un piano regolatore unico o intercomunale.

### **Articolo 25**

#### Principi generali (art. 19 M.a.)

Il piano regolatore è inteso in particolare a:

- a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
- b) realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della legge federale, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
- c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un' utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.

### **Articolo 26**

#### Componenti e contenuto (art. 20 M.)

Il piano regolatore si compone di un rapporto di pianificazione, di rappresentazioni grafiche, di norme di attuazione e di un programma di realizzazione.

### **Articolo 27**

#### a) Rapporto di pianificazione (art. 21 M.)

Il rapporto di pianificazione espone il riassunto delle analisi, l' elenco dei problemi e degli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore.

### **Articolo 28**

#### b) Rappresentazioni grafiche (art. 22 M.)

1 Le rappresentazioni grafiche comprendono di regola, i seguenti documenti in scala adeguata:

- piano del paesaggio
- piano delle zone
- piano del traffico
- piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- piano indicativo dei servizi pubblici.

2 Esse fissano in particolare:

- a) le zone edificabili destinate all' abitazione e al lavoro. La destinazione di queste zone può ulteriormente essere precisata e limitata dal Comune; segnatamente possono essere previste zone per residenze esclusivamente o parzialmente primarie o secondarie, zone industriali o artigianali con

- adeguati servizi. All' interno delle zone possono essere previsti ulteriori vincoli o agevolazioni per particolari forme di utilizzazione quali quelle destinate al turismo o allo svago;
- b) i fondi destinati a zone edificabili d' interesse comunale come pure i fondi riservati agli alloggi a carattere sociale e a pigioni moderate;
  - c) i fondi la cui utilizzazione è subordinata a un piano particolareggiato, a un piano di quartiere o a un' operazione di ricomposizione particellare;
  - d) i fondi destinati a zone per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico di importanza locale, sovracomunale, cantonale o federale;
  - e) le zone agricole che comprendono le superfici per l' avvicendamento colturale (SAC), gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e alla foraggicoltura di prima e di seconda priorità, come pure i terreni agricoli sussidiari che nell' interesse generale devono essere utilizzati dall' agricoltura;
  - f) le zone di protezione dei beni naturalistici, paesaggistici e storico-culturali;
  - g) le modalità e i vincoli per agevolare il pubblico accesso e percorso delle rive dei laghi e dei fiumi;
  - h) i vincoli speciali cui è assoggettata l' utilizzazione di taluni fondi in particolare per la protezione delle acque, la tutela del paesaggio, dei contenuti naturalistici del paesaggio, degli edifici di pregio storico-culturale o della vista panoramica;
  - i) gli oggetti, singolarmente descritti e individuati, che non possono essere distrutti o alterati senza il consenso dell' Autorità cantonale;
  - l) le zone che, secondo l' esperienza comune o gli accertamenti tecnici, non offrono sufficienti garanzie di salubrità o di stabilità o che sono soggette a immissioni eccessive o a pericoli naturali, segnatamente a caduta di valanghe, frane o massi, ad alluvionamenti o inondazioni;
  - m) l' area boschiva definita e protetta dalla legislazione forestale;
  - n) il territorio senza destinazione specifica;
  - o) la rete dei servizi pubblici, in particolare degli acquedotti, fognature ed elettrodotti e per l' approvvigionamento in energia, fissando la distinzione in opere di urbanizzazione generale e particolare;
  - p) la rete delle vie di comunicazione per i mezzi di trasporto pubblici e privati con la precisazione delle linee di arretramento, le vie ciclabili e pedonali, i sentieri e i posteggi pubblici;
  - q) le misure di protezione dell' ambiente e l' attribuzione, alle singole zone di utilizzazione, dei gradi di sensibilità per la protezione dai rumori;
  - r) le zone riservate all' approvvigionamento con vettori energetici in condotta.

## **Articolo 29**

### **c) Norme di attuazione (art. 23 M.)**

1 Le norme di attuazione stabiliscono:

- a) le regole generali sull' utilizzazione e l' edificabilità del suolo;
- b) le regole particolari sull' utilizzazione e i parametri edilizi per ogni singola zona comprese quelle destinate ad edifici e attrezzature pubbliche;
- c) la regolamentazione dei posteggi privati, delle aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici e delle aree verdi e alberate;
- d) l' obbligo di corrispondere un conveniente contributo quando la formazione di posteggi, di aree, di svago o di aree a verde fosse oggettivamente impossibile o pianificatoriamente inopportuna;
- e) la distanza minima delle costruzioni dal bosco;
- f) le regole che disciplinano l' occupazione degli spazi sotterranei segnatamente per permettere una sufficiente penetrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- g) le regole sulla manutenzione degli edifici e dei terreni, sulle opere di cinta e sugli accessi veicolari;
- h) le regole sulla costruzione e la manutenzione di opere di urbanizzazione il cui compimento spetta ai proprietari dei fondi e le condizioni per il trasferimento della loro proprietà al Comune;
- i) le regole tecniche per le singole costruzioni e per l' abitato, in particolare per tutelare la qualità della vita contro le emissioni moleste o nocive.

2 Esse possono inoltre segnatamente prevedere:

- a) le caratteristiche urbanistiche per singole zone;
- b) i parametri minimi per lo sfruttamento dei fondi quando una razionale occupazione del suolo e l' ordine urbanistico ne sarebbero altrimenti seriamente compromessi;
- c) le regole relative ai piani di quartiere;
- d) l' obbligo di mantenere costruzioni, singoli alberi, gruppi di essi o siepi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio;
- e) limitatamente alle zone edificabili, per le piante fruttifere e d' alto fusto e per le siepi vive, distanze inferiori a quelle previste dalla legge cantonale di applicazione e complemento del codice civile svizzero;

- f) la rimozione delle piantagioni in contrasto con le distanze previste, a richiesta del vicino, entro il termine di un anno dal loro collocamento a stabile dimora;
- g) le regole da osservare durante la costruzione per garantire la tutela della sicurezza, della salubrità e della quiete pubblica;
- h) il disciplinamento dell' edificabilità dei centri d' acquisto-vendita con una superficie di vendita inferiore a quella prevista dall' art. 69, se la situazione locale lo esige e se non vi è contrasto con gli obiettivi della pianificazione cantonale.

### **Articolo 30**

#### d) Programma di realizzazione (art. 24 M.)

Il programma di realizzazione indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti come pure l' ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

### **Articolo 31**

#### Vincoli per opere sovracomunali (art. 25 M.)

1 Il Consiglio di Stato, per il tramite del Dipartimento, può chiedere l' iscrizione nel piano regolatore di speciali vincoli per l' esecuzione di opere di interesse regionale o cantonale come scuole, case per anziani, zone a verde o di svago, impianti per la protezione dell' ambiente, come pure restrizioni per la protezione della natura, del paesaggio e dei monumenti.

2 Il piano regolatore deve menzionare esattamente le restrizioni legali della proprietà costituite a favore dello Stato o di altri enti.

### **Articolo 32**

#### Procedura di approvazione

a) Formazione, coordinamento, informazione e partecipazione (art. 26 M.):

1 Il piano regolatore è allestito dal Municipio.

2 Il Municipio comunica tempestivamente al Dipartimento e ai Comuni confinanti l' inizio dei lavori e informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire.

3 Ogni cittadino residente nel Comune ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il Municipio esamina le osservazioni o le proposte pianificatorie nell' ambito dell' elaborazione del piano

### **Articolo 33**

#### b) Esame preliminare (art. 27 M.)

1 Il Municipio sottopone il progetto di piano regolatore al Dipartimento per una verifica di ordine generale. Il Dipartimento si esprime in particolare sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il piano direttore e le pianificazioni dei Comuni vicini.

2 Il Municipio informa in seguito la popolazione sulla proposta di piano e sull' esito dell' esame preliminare e della consultazione.

### **Articolo 34**

#### c) Adozione e pubblicazione (art. 28 M.)

1 Il piano regolatore è adottato dall' Assemblea o dal Consiglio comunale.

2 Esso è in seguito pubblicato per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale.

3 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima negli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

### **Articolo 35**

#### d) Ricorsi (art. 29 M.)

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

2 Sono legittimati a ricorrere:

a) ogni cittadino attivo del Comune;

b) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.

3 I ricorsi devono essere presentati per mezzo del Municipio.

### **Articolo 36**

#### e) Trasmissione degli atti al Consiglio di Stato (art. 30 M.)

Il Municipio trasmette gli atti al Consiglio di Stato entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano con le osservazioni ai singoli ricorsi.

### **Articolo 37**

#### f) Approvazione e rinvii (art. 31 M.)

1 Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte il piano regolatore, oppure nega l' approvazione. Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura prevista dagli articoli da 32 a 35.

2 La risoluzione del Consiglio di Stato è intimata al Comune, ai ricorrenti e ai proprietari dei fondi la cui situazione è stata modificata dalla risoluzione. Essa è pubblicata, nella sua parte dispositiva, nell' albo comunale e nel Foglio Ufficiale.

### **Articolo 38**

#### g) Ricorsi al Tribunale della pianificazione del territorio (art. 32 M.)

1 Contro le decisioni del Consiglio di Stato di cui all' articolo 37 il Comune e i già ricorrenti hanno facoltà di ricorso al Tribunale della pianificazione del territorio entro trenta giorni dalla notificazione.

2 Il ricorso è proponibile contro la violazione del diritto. Costituisce in particolare violazione del diritto:

- a) l' errata o la mancata applicazione della legislazione federale o cantonale in materia di pianificazione del territorio;
- b) l' eccesso e l' abuso di potere;
- c) l' accertamento inesatto o incompleto di fatti rilevanti;
- d) la violazione di una norma essenziale di procedura.

3 Sono legittimati a ricorrere:

- a) il Comune;
- b) i già ricorrenti, per gli stessi motivi;
- c) i proprietari dei fondi la cui situazione è stata modificata dalla decisione del Consiglio di Stato.

4 I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

### **Articolo 39**

#### h) Entrata in vigore (art. 33 M.)

1 Il piano regolatore entra in vigore con l' approvazione del Consiglio di Stato.

2 Il Municipio fa menzionare sommariamente a registro fondiario per ogni singolo fondo l' esistenza del piano regolatore.

### **Articolo 40**

#### Effetti (art. 34 M.)

1 Il piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno

2 Il piano regolatore crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

### **Articolo 41**

#### Verifica e modificazioni (art. 35 M.)

1 Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni.

2 Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l' interesse pubblico lo esige con la procedura prevista per l' adozione.

3 Il Consiglio di Stato fissa la procedura per modifiche di poco conto.

### **Articolo 42**

#### Diritti dei proprietari (art. 36 M.)

Per le limitazioni dei diritti previste dal piano regolatore, non è dovuto indennizzo alcuno, eccettuato quando esse equivalgono ad un' espropriazione materiale.

Si applica a questo riguardo la legge cantonale di espropriazione.

### **Articolo 43**

#### Manutenzione normale (art. 37 M.)

Sui fondi e fabbricati oggetto di futura espropriazione di piano regolatore, il proprietario potrà sempre compiere le opere determinate dalle necessità dell' uso normale, della conservazione dell' immobile, della tutela dell' igiene e dell' incolumità pubblica, o imposte dalla legge o da provvedimenti amministrativi.

### **Capitolo III - Piani di utilizzazione cantonali**

#### **Articolo 44**

##### Definizione e scopo (art. 373 M.a.)

1 Il piano di utilizzazione cantonale disciplina e organizza l' uso ammissibile de suolo per zone di interesse cantonale o sovracomunale.

2 Esso è inteso a promuovere l' attuazione degli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore e di compiti cantonali, come pure la realizzazione di edifici o impianti di interesse cantonale o sovracomunale fissati da leggi speciali.

#### **Articolo 45**

##### Componenti contenuto (art. 39 M.)

1 Il piano di utilizzazione si compone di un rapporto di pianificazione, di rappresentazioni grafiche, di norme di attuazione, di un programma di realizzazione.

2 Per i contenuti fanno stato le disposizioni degli articoli da 27 a 30.

#### **Articolo 46**

##### Procedura di approvazione

a) Informazione e prima pubblicazione (art. 40 M.):

1 Il piano di utilizzazione è allestito dal Consiglio di Stato previa informazione sugli obiettivi del Gran Consiglio, degli Enti pubblici e delle Regioni interessate.

2 Esso è pubblicato presso le cancellerie dei Comuni interessati per un periodo di trenta giorni.

3 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima nell' albo dei Comuni interessati, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

#### **Articolo 47**

##### b) Osservazioni e partecipazione (art. 41 M.)

1 Entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione i Comuni, gli Enti pubblici e le Regioni interessati, ogni cittadino residente nei Comuni interessati ed ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie al Consiglio di Stato.

2 Le osservazioni e le proposte pianificatorie sono esaminate dal Consiglio di Stato. In quanto non siano state recepite nel piano di utilizzazione, vi è data risposta, globale o singola, in un rapporto scritto allegato al piano pubblicato.

#### **Articolo 48**

##### c) Adozione e seconda pubblicazione (art. 42 M.)

1 Il piano di utilizzazione è adottato dal Consiglio di Stato.

2 Esso è in seguito pubblicato per il periodo di trenta giorni presso le cancellerie dei Comuni interessati.

3 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima nell' albo dei Comuni interessati, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

#### **Articolo 49**

##### d) Ricorsi (art. 43 M.)

1 Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Gran Consiglio entro trenta giorni dalla scadenza del termine della seconda pubblicazione.

2 Sono legittimati a ricorrere:

a) i Comuni interessati;

b) ogni cittadino attivo dei Comuni interessati;

c) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.

e) approvazione e entrata in vigore (art. 44 M.)

## **Articolo 50**

- 1 Il piano di utilizzazione è approvato dal Gran Consiglio che decide i ricorsi.
- 2 Esso entra in vigore con l' approvazione del Gran Consiglio.
- 3 Il Consiglio di Stato fa menzionare sommariamente a registro fondiario per ogni singolo fondo l' esistenza del piano di utilizzazione.

## **Articolo 51**

### Effetti (art. 45 M.)

- 1 Il piano di utilizzazione ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno
- 2 Il piano di utilizzazione crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.
- 3 Le norme e i piani regolatori comunali in contrasto con il piano di utilizzazione decadono con l' entrata in vigore di quest' ultimo.
- 4 I Comuni il cui territorio è incluso nel piano di utilizzazione sono tenuti ad adottare un piano regolatore conforme o ad uniformare i piani già in vigore entro il termine di due anni dall' entrata in vigore del piano di utilizzazione.

## **Articolo 52**

### Verifica e modificazioni (art. 46 M.)

- 1 Il piano di utilizzazione è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni.
- 2 Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l' interesse pubblico lo esige con la procedura prevista per l' adozione.
- 3 Il Consiglio di Stato fissa la procedura per modifiche di poco conto.

## **Articolo 53**

### Diritti dei proprietari e manutenzione normale dei fondi (art. 47 M.)

Valgono per analogia le disposizioni degli articoli 42 e 43.

## **Capitolo IV - Piani particolareggiati e piani di quartiere**

## **Articolo 54**

### Piano particolareggiato

#### a) Definizione e scopo (art. 48 M.):

- 1 Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l' uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socio-economica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono
- 2 Esso deve essere previsto nell' ambito di un piano regolatore comunale.

## **Articolo 55**

### b) Procedura di approvazione e effetti (art. 49 M.)

- 1 Per la procedura di approvazione e gli effetti fanno stato le disposizioni degli articoli da 32 a 43.
- 2 Se gli obiettivi e gli scopi sono già definiti nell' ambito del piano regolatore la procedura di informazione non deve essere ripetuta.

## **Articolo 56**

### Piano di quartiere (art. 50 M.)

- 1 Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico per un insieme di edifici, inteso a favorire la promozione urbanistica quando sussiste un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal piano regolatore.
- 2 Il piano regolatore stabilisce se l' allestimento del piano di quartiere è obbligatorio o facoltativo. Esso fissa inoltre:
  - a) la superficie minima dei fondi
  - b) i requisiti qualitativi minimi
  - c) i parametri edilizi minimi e massimi.
- 3 Il piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione.

## TITOLO III - MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA PIANIFICAZIONE

### **Articolo 57**

#### Misure (art. 51 M.)

Le seguenti misure stanno a salvaguardia della pianificazione:

- a) la zona di pianificazione;
- b) la decisione sospensiva;
- c) il blocco edilizio.

### **Articolo 58**

#### Zona di pianificazione

a) Definizione e scopo (art. 52 M.):

1 La zona di pianificazione può essere stabilita per comprensori esattamente delimitati se conflitti con i principi pianificatori o problemi particolari relativi all' uso del territorio lo giustificano

2 Essa può essere in particolare stabilita se i piani mancano o se devono essere modificati.

### **Articolo 59**

#### b) Componenti e contenuto (art. 53 M.)

La zona di pianificazione si compone di una rappresentazione grafica che ne delimita il comprensorio e di una descrizione che ne specifica le finalità, gli effetti e la durata.

### **Articolo 60**

#### c) Competenze e adozione (art. 54 e 55 M.)

1 La zona di pianificazione è stabilita e adottata, nell' ambito delle relative competenze pianificatorie, dal Municipio sentito il Dipartimento oppure dal Consiglio di Stato sentiti i Municipi interessati.

2 Il Consiglio di Stato può stabilire zone di pianificazione a salvaguardia degli obiettivi generali della pianificazione del territorio e della protezione dell' ambiente.

### **Articolo 61**

#### d) Pubblicazione (art. 56 M.)

1 La zona di pianificazione è pubblicata per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria del Comune interessato.

2 La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima nell' albo comunale, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

### **Articolo 62**

#### e) Entrata in vigore e durata (art. 57 M.)

1 La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

2 Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo e comunque non oltre i tre anni, riservata la proroga di cui al capoverso seguente.

3 Il Consiglio di Stato, per fondati motivi, può concedere una proroga del termine di scadenza della zona di pianificazione. La proroga può essere concessa per ulteriori due anni al massimo; essa è annunciata nell' albo comunale, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

### **Articolo 63**

#### f) Effetti (art. 58 M.)

1 La zona di pianificazione è vincolante per ognuno

2 All'interno della zona di pianificazione è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell' utilizzazione.

3 Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente. Non è in particolare applicabile l' art. 65.

### **Articolo 64**

#### g) Ricorsi (art. 59 M.)

1 Entro quindici giorni della scadenza del termine di pubblicazione è dato ricorso al Consiglio di Stato, contro la zona di pianificazione stabilita dal Comune, e al Gran Consiglio contro la zona di pianificazione stabilita dal Consiglio di Stato.

2 E' legittimato a ricorrere chi dimostra un interesse degno di protezione e, nel caso della zona di

pianificazione stabilita dal Consiglio di Stato, anche il Comune.  
3 Il ricorso non ha effetto sospensivo.

#### **Articolo 65**

##### Decisione sospensiva (art. 60 M.)

1 In mancanza di una zona di pianificazione l' autorità cantonale o il Municipio deve sospendere per due anni al massimo la sua decisione quando la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

2 La decisione di sospensione dev' essere motivata.

3 Contro la decisione di sospensione è dato ricorso ai sensi della legge edilizia.

4 Trascorso il periodo di sospensione senza che il piano regolatore, il piano particolareggiato comunale o la zona di pianificazione siano stati pubblicati o che il piano di utilizzazione cantonale sia stato adottato, l' autorità è tenuta a emanare la decisione secondo il diritto in vigore al momento della decisione stessa, oppure a dare immediato avvio alla procedura di espropriazione per l' acquisto dei diritti necessari.

#### **Articolo 66**

##### Blocco edilizio (art. 61 M.)

1 Dalla data di pubblicazione del piano regolatore o del piano particolareggiato giusta l' articolo 34 e fino all' approvazione del Consiglio di Stato, come pure dalla data di adozione del piano di utilizzazione cantonale giusta l' articolo 48 e fino all' approvazione del Gran Consiglio, non si possono attuare modificazioni edilizie o altri provvedimenti contrari alle previsioni del piano

2 Le decisioni del Municipio in applicazione del primo capoverso devono essere motivate; contro le stesse è dato ricorso ai sensi della legge edilizia cantonale.

3 La validità delle restrizioni di cui al primo capoverso decade se il Consiglio di Stato, rispettivamente il Gran Consiglio, non approvano i piani entro due anni dalla scadenza del termine di pubblicazione, rispettivamente di adozione.

### **TITOLO IV - EDIFICABILITA' DEI FONDI**

#### **Articolo 67**

##### Principio (art. 62 M.)

1 Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l' autorizzazione dell' autorità.

2 L' autorizzazione è rilasciata solo se:

- a) gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione, e
- b) il fondo è urbanizzato.

3 Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

4 Competenza e procedura sono disciplinate dalla legge edilizia.

#### **Articolo 68**

##### Edifici e impianti con rilevante incidenza sull'organizzazione territoriale (nuovo)

Per la costruzione, l' ampliamento o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti con rilevante incidenza sull' organizzazione territoriale non previsti esplicitamente dal Piano Direttore o da un piano di utilizzazione, l' autorizzazione è rilasciata se:

- a) non v' è contrasto con gli obiettivi delle pianificazioni cantonale, regionale e locale;
- b) il carico ambientale globale riscontrato nella regione consente gli ulteriori carichi attribuibili all' opera in oggetto;
- c) non viene sensibilmente turbata la funzionalità delle infrastrutture esistenti o previste e in caso di necessità il promotore dell' opera è disposto ad assumersi una congrua parte delle spese per il loro potenziamento;
- d) è garantita un' adeguata accessibilità con mezzi di trasporto pubblici o collettivi.

#### **Articolo 69**

##### Grandi superfici di vendita (art. 63 M.)

1 La costruzione, l' ampliamento o i cambiamenti di destinazione intesi a realizzare centri di acquisto-vendita con una superficie utile lorda di almeno 1000 mq sono considerati interventi edilizi con

rilevante incidenza sull' organizzazione territoriale.

2 L' autorizzazione è rilasciata se sono ottemperati i requisiti di cui all' art. 68 lett. a) e se non è pregiudicato l' approvvigionamento in beni di consumo della popolazione con particolare riguardo a quella degli insediamenti periferici.

#### **Articolo 70**

##### Eccezioni nelle zone edificabili (art. 64 M.)

1 Edifici o impianti la cui destinazione non è conforme alla funzione prevista per la zona di utilizzazione possono essere conservati. Sono autorizzati solo lavori di manutenzione indispensabili.

2 Ampliamenti e migliorie tecniche nel processo produttivo possono essere eccezionalmente autorizzati a condizione che la destinazione non sia di grave pregiudizio alla zona di utilizzazione e che siano rispettate le altre disposizioni del piano

3 Il piano regolatore o il piano di utilizzazione cantonale può, per motivi di interesse pubblico, prevedere misure più restrittive.

4 Qualora il contrasto con la destinazione della zona di utilizzazione sia grave e non diversamente sanabile può essere ordinata la cessazione dell' attività.

#### **Articolo 71**

##### Eccezioni fuori dalle zone edificabili

a) In generale (art. 65 M.):

1 Per la costruzione, il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione o la ricostruzione di edifici o impianti fuori delle zone edificabili e non conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione, può essere rilasciata l' autorizzazione, dopo un esame di interesse generale, se:

a) sono adempiute le condizioni specifiche elencate nelle norme seguenti, e

b) il fondo è sufficientemente urbanizzato, e

c) non vi si oppongono interessi preponderanti.

2 Le autorizzazioni sono menzionate a registro fondiario.

3 Il Dipartimento annota i dati delle autorizzazioni concesse a titolo eccezionale in un apposito registro.

#### **Articolo 72**

##### b) Edifici ad ubicazione vincolata (art. 66 M.)

Autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti possono essere rilasciate solo se:

a) la loro destinazione esige un' ubicazione fuori della zona edificabile e

b) non vi si oppongono interessi preponderanti.

c) casi particolari di cambiamento di destinazione (art. 67 M.)

#### **Articolo 73**

1 I casi particolari di interventi edilizi su edifici situati fuori delle zone edificabili, finalizzati a cambiamenti anche totali di destinazione, sono regolati secondo l' articolo 24 dell' Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

2 Il Piano direttore designa i comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall' esodo nonché i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione.

3 All' interno dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione, i piani regolatori, i piani di utilizzazione cantonali e i piani particolareggiati possono designare gli edifici, segnatamente i rustici, e gli impianti tipici per il paesaggio e da conservare.

#### **Articolo 74**

##### d) Rinnovazioni (art. 68 M. )

La rinnovazione può essere autorizzata se compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

#### **Articolo 75**

##### e) Trasformazioni parziali (art. 69 M.)

La trasformazione parziale, da attuare una volta tanto, può essere eccezionalmente autorizzata, se indispensabile per la continuazione dell' utilizzazione attuale e se compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

## **Articolo 76**

### f) Ricostruzioni (art. 70 M.)

1 Edifici o impianti andati distrutti o demoliti possono essere ricostruiti se prima della loro distruzione o demolizione erano utilizzati. Devono essere mantenuti volume e destinazione precedenti la distruzione o la demolizione, riservati i casi di applicazione dell' articolo 75.

2 La ricostruzione di edifici o impianti andati distrutti può essere autorizzata se non vi si oppongono interessi preponderanti e se ciò è compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

3 La ricostruzione di edifici o impianti demoliti può essere eccezionalmente autorizzata se è nell' interesse pubblico e compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

## **TITOLO V - URBANIZZAZIONE**

## **Articolo 77**

### Definizione (art. 71 M.)

1 Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d' acqua, d' energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

2 Al di fuori delle zone edificabili le opere di urbanizzazione devono essere sufficienti affinché l' uso dell' edificio o dell' impianto sia compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

## **Articolo 78**

### Progetti generali (art. 72 M.)

1 Il Municipio, nell' ambito dell' attuazione del piano regolatore o del piano particolareggiato, o il Consiglio di Stato, nell' ambito dell' attuazione del piano di utilizzazione cantonale, allestisce i progetti generali delle opere di urbanizzazione e fissa le tappe della loro realizzazione.

2 I progetti generali, che comprendono il piano tecnico, il piano di attuazione e il programma di realizzazione, devono essere adottati al più tardi entro tre anni dall' entrata in vigore dei piani.

3 L' adozione dei progetti generali soggiace alla procedura prevista dalle leggi speciali.

## **Articolo 79**

### Realizzazione (art. 73 M.)

1 Il Comune, rispettivamente il Cantone realizza le opere di urbanizzazione nell' ordine e nei termini fissati dal programma di realizzazione e secondo le modalità dei progetti generali.

2 I proprietari contribuiscono al finanziamento secondo le legge speciali.

## **Articolo 80**

### a) Anticipazione delle spese (art. 74 M.)

1 Il proprietario di un fondo incluso in una zona edificabile, ma non nel programma immediato di realizzazione delle opere di urbanizzazione, può chiedere al Comune, rispettivamente al Cantone, di anticipare l' esecuzione dell' urbanizzazione secondo il progetto generale.

Analoga facoltà spetta ai Comuni il cui territorio è toccato da un piano di utilizzazione cantonale.

2 Il Comune, rispettivamente il Cantone, può negare questa facoltà quando la pianificazione fissa precise tappe per l' utilizzazione razionale del territorio.

3 In caso di anticipazione delle opere di urbanizzazione il privato, rispettivamente il Cantone, deve anticipare le spese. Esse comprendono i costi di progettazione, di esecuzione, di direzione dei lavori e di finanziamento compresi gli interessi, nonché le indennità di espropriazione e le spese di procedura.

4 Il pagamento delle spese deve essere assicurato con adeguate garanzie.

5 Il Comune, rispettivamente il Cantone, fissa il termine di rimborso dell' anticipo nel rispetto del programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6 Le opere sono di proprietà del Comune, rispettivamente del Cantone, cui incombe la manutenzione.

## **Articolo 81**

### Contributi privati (art. 75 M.)

I contributi prelevati dal proprietario dell' opera sono subito riversati a chi ha anticipato le spese, integralmente o in una percentuale fissata dal Municipio rispettivamente dal Consiglio di Stato.

## **Articolo 82**

#### Rimborso delle spese (art. 76 M.)

Il Comune, rispettivamente il Cantone, rimborsa al proprietario le spese da lui anticipate senza gli interessi e dedotti i contributi già riversatigli e quelli da lui dovuti.

## **TITOLO VI - RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE**

### **Articolo 83**

#### Definizione e scopo (art. 77 M.)

1 La ricomposizione particellare ha lo scopo di migliorare e razionalizzare l' utilizzazione del suolo edificabile.

2 Essa consiste in un riordinamento dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte o più idonee all' edificazione prevista dai piani e promuovere la realizzazione degli intenti pianificatori.

3 La ricomposizione particellare può concernere tutta la zona edificabile o sue parti.

### **Articolo 84**

#### Legge applicabile (art. 78 M.)

La ricomposizione particellare soggiace ai principi e alla procedura stabiliti dalla legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.

## **TITOLO VII - ZONE EDIFICABILI DI INTERESSE COMUNALE**

### **Articolo 85**

#### Definizione e scopo (art. 79 M.)

1 Quando sia imposto dalla necessità di realizzare gli obiettivi di sviluppo demografico, sociale e economico e i fini del piano regolatore o del piano particolareggiato, il Comune può creare zone edificabili d' interesse comunale riservate alla residenza primaria.

Esse devono essere commisurate ai bisogni e organizzate per un razionale sviluppo urbanistico.

2 Le zone edificabili di interesse comunale sono destinate innanzitutto a favorire l' insediamento di persone che intendono costruirvi la propria abitazione e che non troverebbero altrimenti, per la particolare situazione del mercato immobiliare del Comune, terreni per loro disponibili.

3 Zone edificabili di interesse comunale possono pure essere destinate a favorire l' insediamento di aziende.

### **Articolo 86**

#### Acquisizione (art. 80 M.)

Il Comune si procura le zone edificabili di interesse comunale attraverso la libera acquisizione o seguendo la procedura d' espropriazione. In quest' ultimo caso il proprietario colpito ha diritto a piena indennità.

### **Articolo 87**

#### Condizioni di assegnazione

##### a) Fondi per l'abitazione (art. 81 M.):

1 I fondi destinati all' abitazione sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche che ne fanno richiesta e adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:

- a) sono state domiciliate nel Comune per almeno cinque anni, o ne sono originarie;
- b) hanno intenzione di rimanere domiciliate nel Comune per un tempo indeterminato;
- c) si impegnano a realizzare, entro un periodo di tre anni, la propria abitazione;
- d) non hanno già in proprietà altra abitazione o terreno edificabile nel Comune stesso o in quelli vicini.

2 Nel caso di edifici a più appartamenti tutti gli appartamenti, compreso quello del proprietario, devono essere destinati alla residenza primaria.

3 Se interessi di sviluppo comunale o regionale lo giustificano, il Comune, per regolamento, può estendere la cerchia dei destinatari del terreno comunale:

- a) ad una cerchia di persone fisiche più ampia di quella menzionata al cpv. 1 lett. a);
- b) eccezionalmente, alle persone giuridiche, in particolare alle cooperative, se le stesse si impegnano a realizzare, entro 4 anni, edifici con più appartamenti, tutti destinati alla residenza primaria.

## **Articolo 88**

### b) Fondi per l'artigianato (art. 82 M.)

1 I fondi destinati ad aziende sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta e che adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:

- a) hanno il domicilio o la sede nel Comune, o intendono costituirveli;
- b) si impegnano a realizzare entro un periodo di tre anni il proprio opificio;
- c) non hanno già in proprietà altro edificio o terreno edificabile confacente nel Comune stesso o in quelli vicini.

2 Il Comune può estendere per regolamento, quando motivi particolari lo giustificano, la cerchia delle persone cui può essere messo a disposizione il terreno edificabile comunale.

## **Articolo 89**

### Forme di assegnazione, competenza (art. 83 M.)

1 L'assegnazione dei fondi della zona edificabile d' interesse comunale avviene mediante costituzione di un diritto di superficie o mediante contratto di compra-vendita.

2 Nell' assegnazione il Comune è esentato dall' obbligo del pubblico concorso ai sensi dell' articolo 180 della legge organica comunale.

## **Articolo 90**

### Prezzo (art. 84 M.)

1 Il canone per il diritto di superficie, rispettivamente il prezzo dell' alienazione sono fissati dal Comune per regolamento, tenendo conto dei costi per l' acquisto dei terreni e delle spese per la loro urbanizzazione, dedotti i sussidi.

## **Articolo 91**

### Diritto di recupera, di prelazione, prezzo (art. 85 e 86 M.)

1 Il Comune ha un diritto di recupera sui fondi assegnati ai sensi delle norme precedenti in quanto essi siano stati attribuiti sulla base di informazioni inveritiere o siano usati in modo non conforme alle condizioni di assegnazione.

2 Il Comune ha egualmente un diritto di prelazione sui fondi assegnati ai sensi delle norme precedenti.

3 L'esercizio del diritto di recupera e del diritto di prelazione avviene al prezzo di assegnazione del terreno, aumentato, se del caso, del plusvalore del capitale investito nell' immobile.

4 I diritti di recupera e di prelazione vengono menzionati a registro fondiario.

## **Articolo 92**

### Regolamento comunale (art. 87 M.)

Il regolamento comunale disciplina:

- a) la forma e i criteri di assegnazione dei fondi;
- b) il canone per il diritto di superficie rispettivamente il prezzo dell' alienazione;
- c) le condizioni di pagamento;
- d) il calcolo del plus-valore ai sensi dell' articolo 91 cpv. 3.

## **TITOLO VIII - FINANZIAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE**

## **Articolo 93**

### Principio (art. 88 M.)

Il Cantone e i Comuni promuovono e finanziano, nell' ambito delle rispettive competenze, l' allestimento e l' attuazione dei piani previsti dalla legge.

## **Articolo 94**

### Sussidio cantonale (art. 89 M.)

1 Il Cantone sussidia le spese di allestimento o di revisione dei piani regolatori o dei piani particolareggiati comunali o intercomunali, quando essi sono dipendenti dall' applicazione di nuovi atti legislativi federali o cantonali o da pianificazioni cantonali.

2 Il sussidio è accordato nella misura massima del 50% tenuto conto della forza finanziaria dei Comuni risultante dagli indici fiscali-finanziari dei Comuni ticinesi.

### **Articolo 95**

#### Beneficiari (art. 90 M.)

Il sussidio è accordato ai Comuni o, in caso di consorzio, ai Consorzi.

### **Articolo 96**

#### Condizioni (art. 91 M.)

Le condizioni per l'ottenimento dei sussidi sono stabilite dal Consiglio di Stato.

### **Articolo 97**

#### Autorità competente (art. 92 M.)

Il sussidio è accordato dal Consiglio di Stato quando non superi i franchi 200'000.--; negli altri casi dal Gran Consiglio.

### **Articolo 98**

#### Contributo comunale (art. 93 M.)

1 I Comuni possono essere tenuti a contribuire al finanziamento delle spese di attuazione dei piani di utilizzazione cantonali in ragione del loro interesse e della loro capacità finanziaria.

2 I contributi comunali, complessivamente, non possono, di regola, superare il 50% della spesa a carico del Cantone.

3 Il contributo è fissato dal Consiglio di Stato, sentito il Comune interessato, nel programma di realizzazione. La decisione può essere impugnata dal Comune al Gran Consiglio conformemente all'articolo 49.

## **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 99**

#### Zone edificabili provvisorie e zone di pianificazione (art. 94 M.)

1 Le zone edificabili provvisorie, stabilite dal Dipartimento in applicazione dell'articolo 8 del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980, mantengono la loro validità fino all'entrata in vigore del piano regolatore.

2 Le zone di pianificazione, stabilite dal Dipartimento in applicazione dell'articolo 16 del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980, mantengono la loro validità entro i limiti di durata previsti dall'articolo 62.

3 E' riservata la facoltà di un intervento coattivo del Consiglio di Stato ai sensi dell'articolo 105.

### **Articolo 100**

#### Termine per l'adozione dei piani regolatori (art. 95 M.)

Il Consiglio di Stato stabilisce, per categorie di Comuni e in ordine di urgenza, i termini per l'adozione del piano regolatore.

### **Articolo 101**

#### Adattamento del diritto pianificatorio comunale

a) Piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti (art. 96 M.):

1 I piani regolatori e i regolamenti edilizi vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge devono uniformarsi entro la scadenza del loro termine di attuazione e comunque al più tardi entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato in virtù dell'articolo 100.

2 Scaduto infruttuoso il termine di adattamento sono applicabili le norme coattive dell'articolo 105.

### **Articolo 102**

#### b) Piani regolatori pubblicati (art. 97 M.)

I piani regolatori pubblicati e i ricorsi pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge vengono istruiti e decisi conformemente alle leggi finora in vigore e davanti alle autorità finora competenti.

### **Articolo 103**

#### c) Piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento (art. 98 M.)

I piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento al momento dell'entrata in vigore della

legge sottostanno alla procedura di approvazione prevista dagli articoli 33 capoverso 2 e seguenti.

#### **Articolo 104**

##### Ricorsi di seconda istanza contro i piani regolatori (nuovo)

1 Entro due anni dall' entrata in vigore della presente legge il Consiglio di Stato propone al Gran Consiglio le norme legislative regolamentanti l' istituzione ed il funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio di cui all' articolo 38.

2 Fino all' entrata in vigore delle norme di legge sull' istituzione e il funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio il Comune e i già ricorrenti mantengono, come all' articolo 22 cpv. 2 della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 finora in vigore, la facoltà di ricorso in seconda istanza al Gran Consiglio entro trenta giorni dall' intimazione della decisione del Consiglio di Stato.

#### **Articolo 105**

##### Norme coattive (art. 99 M.)

1 Il Consiglio di Stato, scaduto infruttuoso il termine per l' adozione o l' uniformazione dei piani regolatori, stabilisce una zona di pianificazione osservando la procedura degli articoli 61 e seguenti.

2 Il Consiglio di Stato ha inoltre la facoltà di far allestire un piano regolatore a spese del Comune.

3 Il piano, allestito dal Dipartimento seguendo la procedura stabilita dall' articolo 32, viene sottoposto al Comune con l' invito a prendere le proprie conclusioni entro un congruo termine.

4 Il Dipartimento pubblica il piano osservando la procedura prevista dall' articolo 34, quando il Comune non decide di provvedervi direttamente.

5 Le procedure di ricorso e di approvazione sono regolate dagli articoli da 35 a 38.

---

#### **Articolo 106**

##### Modificazioni di leggi esistenti (art. 100 M.a.)

1 I capi I, II, III e V nonché gli articoli 7, 8, 9 e 50 della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 come pure la legge concernente il sussidiamento dei piani regolatori del 19 dicembre 1960 sono abrogati.

L' articolo 50 della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 è sostituito dal seguente:

#### **Art. 50**

##### Misure di salvaguardia della pianificazione

Per le misure di salvaguardia della pianificazione valgono gli articoli 57 e segg. della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio e meglio quelli sulle zone di pianificazione esistenti (art. 58 - 64 LALPT), sulla decisione sospensiva (art. 65 LALPT) e sul blocco edilizio (art. 66 LALPT).

2 La legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 è così modificata:

#### **Art. 5 bis**

##### Campo di applicazione

I disposti di carattere edilizio della presente legge non sono applicabili nei Comuni con un piano regolatore, un piano particolareggiato comunale o un piano di utilizzazione approvati.

3 La legge sulle strade del 23 marzo 1983 è così modificata:

#### **Art. 8**

##### Scopo

1 Il piano direttore delle strade cantonali ha per scopo di fissare gli obiettivi generali della politica stradale del Cantone, di stabilire il modo e i mezzi per il loro conseguimento e di fornire indicazioni per coordinare la pianificazione locale.

2 Esso è coordinato con il piano direttore cantonale.

**Art. 10**Procedura di consultazione e approvazione, esecutorietà ed effetti

Per la procedura di consultazione e approvazione del piano direttore delle strade e per l' esecutorietà ed effetti sono applicabili le norme della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio e meglio gli articoli 15, 16 (con riferimento agli obiettivi e al modo e mezzi per il loro conseguimento), 18 (con riferimento al coordinamento), 20, 22 e 23.

**Art. 52**Centri commerciali

1 La costruzione o l' ampliamento di centri commerciali aventi una superficie di vendita di almeno mq. 1000 può essere autorizzata se, per quanto concerne il traffico, sono adempiute le seguenti condizioni:

- a) invariato
- b) invariato
- c) invariato
- d) invariato

2 Invariato.

4 La legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980 è così modificata:

**Art. 3**Consiglio di Stato

b) allestisce il progetto di Piano direttore cantonale d' organizzazione del territorio e ne adotta le parti di sua competenza ai sensi della speciale legislazione;

**Art. 4**Gran Consiglio

b) Adotta le parti del Piano direttore cantonale di organizzazione del territorio ai sensi della speciale legislazione.

5 La legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è così modificata:

**Art. 3**b) Estensione

1 Invariato

2 Le rappresentazioni grafiche sono approvate dal Gran Consiglio secondo la procedura fissata dall' apposita legislazione.

---

**Articolo 107**Entrata in vigore (art. 101 M.)

1 Trascorsi i termini per l' esercizio del diritto di referendum la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

2 Il Consiglio di Stato fissa dell' entrata in vigore della legge

