

MESSAGGIO
del Consiglio di Stato al Gran Consiglio
concernente un disegno di legge urbanistica

(del 3 febbraio 1964)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Ci permettiamo sottoporre alla vostra approvazione un disegno di legge urbanistica, che modifica in modo rilevante la legislazione esistente in materia e che trova, a nostro parere, giustificazione sulla scorta delle seguenti considerazioni.

I. CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

1. L'esperienza di questi ultimi anni ha consentito di accertare le profonde trasformazioni in atto nel Cantone Ticino in ogni settore di attività, nell'ambito sia pubblico sia privato: il Cantone si trova di fronte a problemi di notevole ampiezza, in apparente palese sproporzione con la nostra popolazione e le dimensioni del territorio del paese, che tuttavia devono essere affrontati e risolti in modo da favorire uno sviluppo positivo evitando ritardi e impostazioni errate che potrebbero essere fonte di gravi pregiudizi per un lungo periodo di tempo e determinare insuperabili difficoltà per le generazioni che seguiranno. Per citare soltanto alcuni degli obblighi che simultaneamente incombono allo Stato rileviamo brevemente che è in cantiere l'autostrada mentre lungo la nostra rete stradale cantonale siamo tenuti a investire, in misura sempre maggiore, importi finora mai raggiunti; d'altra parte l'incremento continuo, estremamente rapido dei veicoli in circolazione, la salvaguardia e il promovimento dell'industria turistica esigono che queste opere siano attuate con la massima sollecitudine possibile.

L'aumento costante degli allievi domanda l'adeguamento delle sedi scolastiche e le esigenze della economia determinano la istituzione di nuovi centri di formazione e di educazione.

Il programma di raggruppamento dei terreni, delle miglorie alpestri non può subire interruzioni così come quello degli acquedotti che oggi si connette con il problema di assoluta urgenza dell'inquinamento delle acque e della protezione della pubblica igiene; deve essere attuata una vasta azione intesa a realizzare il miglioramento degli istituti ospedalieri, dell'assistenza di persone anziane o bisognose di cure; le strutture dell'amministrazione dello Stato vanno infine poste in relazione allo sviluppo della società.

Se aggiungiamo alle elencate esigenze la necessità dell'approvvigionamento in energia da cui scaturiscono le opere idroelettriche in costruzione o in programma è facile concludere che sul nostro territorio soltanto ad opera degli enti pubblici — Cantone, Comuni, Patriziati, singoli settori dell'amministrazione federale — è in via di esecuzione un programma di costruzione di una tale intensità che finora non si è mai verificato nel nostro paese.

All'attività degli enti pubblici corrisponde quella della iniziativa privata che a sua volta si svolge ad un ritmo estremamente rapido e convulso rendendo spesso difficile la giusta conciliazione tra gli interessi privati e quelli della collettività, quali la salvaguardia del paesaggio, del dominio pubblico di aree verdi, dell'igiene e della salute pubblica, la tutela del nostro patrimonio storico ed artistico, la possibilità del cittadino di acquisire il diritto di proprietà

su beni immobili e di meglio assicurare la propria condizione economica e l'avvenire della propria famiglia. Se infatti l'attuale evoluzione della società determina innegabili conseguenze positive di ordine economico generale occorre individuare e riconoscere altri aspetti meno favorevoli cui è indispensabile rimediare prima che provochino pregiudizi irrimediabili.

Lo sviluppo edilizio si manifesta in misura nettamente prevalente nei centri urbani mentre le regioni periferiche di montagna e di campagna segnano un fenomeno costante di spopolamento: la mancanza di norme adeguate crea in molti nostri abitati situazioni inaccettabili caratterizzate da disordine, da insufficiente considerazione di elementi estetici e dei diritti altrui: lo sfruttamento eccessivo del terreno coinvolge inconvenienti di ordine igienico e pregiudica la formazione di quartieri atti a garantire lo spazio indispensabile a disposizione della collettività che costituisce un elemento di primaria importanza per una civile convivenza, improntata ad una socialità rettamente intesa per risolvere convenientemente problemi di comune interesse.

La mancanza di una pianificazione generale e locale cagiona infatti un aumento sensibile degli investimenti per opere di pubblico interesse che vanno in definitiva a carico della collettività nel suo insieme e una irrazionale dispersione del territorio; l'accentramento dell'attività edilizia in singole regioni provoca una tendenza nettamente speculativa nel commercio dei terreni che non può non far sorgere preoccupazioni dal profilo sociale.

2. Da questa elencazione generale e riassuntiva di compiti dello Stato connessi a indiscutibili esigenze risulta la necessità di provvedere all'allestimento di un programma completo, ordinato, armonico di opere pubbliche del Cantone, dei Comuni e delle istanze federali che operano nel nostro paese fondato su previsioni idonee ad assicurare soluzioni razionali per un lungo periodo di tempo. Una programmazione così vasta e fondamentale non può però essere disgiunta da un'opera di pianificazione urbanistica intesa a fissare nel Cantone gli elementi più importanti per consentire lo sviluppo di singole regioni e dei Comuni: in specie le vie di comunicazione (strade, ferrovie, canali navigabili, aeroporti), canalizzazioni, stazioni di incenerimento di rifiuti, installazioni per la depurazione delle acque, impianti idroelettrici, raggruppamenti dei terreni, acquedotti, pubblici edifici (scolastici, amministrativi, assistenziali). La pianificazione, sempre per quanto si attiene a interessi generali, deve inoltre comprendere la protezione di zone pregevoli del paesaggio, dei monumenti storici e artistici, delle aree verdi, della rive dei laghi che non possono essere sottratte alla collettività e costituiscono dei valori essenziali per uno sviluppo armonico dei nostri abitati e per la salvaguardia di importanti valori economici, soprattutto di ordine turistico.

Ma la sistemazione del territorio non può limitarsi alla previsione di opere di pubblico interesse e deve pertanto comprendere e fissare alcune norme generali per l'insediamento della popolazione con opportuni azionamenti che evitino finalmente gli inconvenienti derivanti dal sorgere casuale di industrie in zone tipicamente residenziali e inoltre lo sfruttamento illimitato del terreno in ogni parte del paese ove lo sviluppo economico si è manifestato con maggiore intensità e in modo più rapido provocando incisive e talvolta dannose trasformazioni di intere regioni.

3. I fatti che abbiamo cercato di brevemente descrivere hanno dato luogo in questi ultimi anni a continue discussioni, a interventi pubblici e parlamentari intesi a fissare soluzioni adeguate per evitare il ripetersi di inconvenienti; soprattutto da parte dei Comuni giungono continuamente al Consiglio di Stato istanze e sollecitazioni dirette a ottenere la modifica della legislazione in vigore che generalmente viene riconosciuta insufficiente, comunque superata rispetto ai fatti che dovrebbero essere convenientemente disciplinati.

Riteniamo di poter affermare che da tempo si è raggiunta nel paese la convinzione che determinati problemi possono essere risolti in modo positivo soltanto su scala regionale poiché molti Comuni da soli non hanno né i mezzi necessari, né le concrete possibilità per realizzare opere adeguate all'importanza, alla complessità delle esigenze cui devono oggi necessariamente far fronte. L'esperienza delle soluzioni limitate alla giurisdizione politica ha portato a identiche conclusioni poiché una parte di esse si sono rivelate in brevissimo tempo insufficienti nei confronti delle necessità cui si intese porre tempestivo adeguato rimedio.

Fu in un primo tempo possibile all'Autorità cantonale costituire consorzi per la costruzione di stazioni di depurazione delle acque, di installazioni per la distruzione dei rifiuti, delle piazze di tiro che diedero finora risultati soddisfacenti.

Per quanto riguarda la pianificazione urbanistica i tentativi del Cantone di avviare studi e indagini per giungere all'allestimento del piano regionale hanno trovato immediata, spontanea rispondenza presso tutti i Comuni nella consapevolezza che soltanto direttive e principi chiari fissati in un comprensorio sufficientemente vasto avrebbero potuto consentire una organica disciplina locale delle costruzioni unita a una fondata previsione per lo sviluppo del nucleo abitato.

Basterà ricordare a titolo di esemplificazione che oggi il Comune non potrà formare un piano regolatore fintanto che non saranno noti i progetti delle vie di comunicazione e ogni altra opera pubblica cantonale previste sul suo territorio.

Ai tentativi avviati in forma sperimentale dal Cantone si sono susseguite iniziative comunali che costituiscono a nostro parere la dimostrazione chiara della consapevolezza formatasi gradatamente nel paese per la necessità della pianificazione urbanistica; si sono infatti riuniti in consorzi per la formazione di piani direttori su scala regionale i Comuni di Melide, Carona, Morcote, Vico-Morcote: quelli del Locarnese, della Collina d'Oro e analogamente intendono procedere quelli del Gambarogno.

Appare tuttavia chiaro come le elencate iniziative non possano trovare un riconoscimento formale nella nostra legislazione attuale, entrata in vigore nel 1940 quando il piano regolatore comunale quale unico istituto poteva essere considerato sufficiente per ordinare e prevedere lo sviluppo futuro di ogni nostro nucleo abitato.

Da questa constatazione fondamentale sorge la necessità di una nuova legge che al capitolo previsto nella legge edilizia sui piani regolatori e regolamenti edilizi costituisca un nuovo ordinamento il quale introduca la competenza del Cantone per formare un piano direttore dal quale dovranno obbligatoriamente derivare le singole pianificazioni locali di consorzi di Comuni o di singoli Comuni.

L'intendimento di chi ha avviato la riforma legislativa era di limitarsi a integrare convenientemente le esistenti disposizioni: la complessità dei problemi che sono gradualmente sorti ha determinato una più ampia e completa elaborazione ai fini:

- di stabilire la indispensabile coordinazione tra istituti di ordine cantonale con quelli locali;
- di dare al cittadino le necessarie garanzie per la salvaguardia di ogni suo diritto;
- di porre a disposizione dei Comuni strumenti legislativi indicati per un più razionale assetto del proprio centro urbano.

Il progetto di legge che abbiamo l'onore di presentare alla vostra approvazione intende pertanto consentire al Cantone e ai Comuni la promulgazione

di una nuova disciplina in materia urbanistica idonea a inserirsi efficacemente in ogni esigenza derivante dallo sviluppo del paese e a predisporre valide premesse per una positiva evoluzione in avvenire.

4. La nuova legge prevede necessariamente la facoltà per le pubbliche amministrazioni in sede cantonale e comunale di imporre vincoli alla proprietà individuale. Consapevoli di questa inevitabile accentuazione dei possibili interventi dell'ente pubblico, abbiamo simultaneamente cercato di dare al cittadino le indispensabili garanzie affinché il vincolo possa essere imposto soltanto a tutela di validi interessi di ordine pubblico e collettivo evitando applicazioni arbitrarie o comunque prive di base legale. Questa esigenza ci sembra attuata con le norme procedurali con cui si propone di ordinare l'approvazione dei piani e il diritto di tempestivamente risarcire la limitazione di proprietà equivalente alla fattispecie della espropriazione di fatto.

In nessun caso può essere affermato che il progetto di legge tende a diminuire l'importanza del diritto di proprietà che non solo mantiene inalterato il suo valore e la sua struttura poichè l'applicazione pratica delle nuove norme dovrebbe più facilmente estenderlo a categorie di cittadini i quali oggi non possono nemmeno prospettare la possibilità di acquisire un immobile data l'ascesa vertiginosa dei prezzi in molte regioni del paese.

Soltanto con direttive chiare di pianificazione sarà realizzabile una « politica del terreno » intesa a orientare l'insediamento della popolazione in zone non ancora oggetto di una intensa edificazione mediante il tempestivo acquisto di aree da parte degli enti pubblici.

Il Consiglio di Stato farà seguire sollecitamente il disegno di legge preannunciato all'art. 3 della legge urbanistica in esame. Esso dovrà fissare le condizioni legali e finanziarie intese a consentire ampie possibilità di acquisto da parte dello Stato direttamente e dei Comuni di terreni da destinare a scopo pubblico o comunque a opere di interesse collettivo, quali ad esempio la costruzione di alloggi a buon mercato.

5. In altre parti del messaggio si esamina il rapporto tra la pianificazione urbanistica e la programmazione economica dal profilo tecnico e dottrinario: il Consiglio di Stato è consapevole dei limiti della pianificazione urbanistica che costituisce una parte o meglio uno strumento della programmazione siccome non è con l'allestimento di piani direttori e piani regolatori che si possono affrontare e risolvere tutti i problemi che si pongono a dipendenza dello sviluppo del paese e del conseguente obbligo dello Stato di imprimere alla sua opera un indirizzo economico inteso a predisporre le premesse per consolidare le nostre strutture in modo soddisfacente per l'avvenire. Ed è pure noto che indagini economiche approfondite costituiscono un elemento indispensabile per lo studio e la elaborazione di un qualsiasi piano.

Riteniamo tuttavia che la riforma legislativa si impone in via di urgenza dato il tempo necessario per giungere a una conveniente pianificazione sul nostro territorio, per lo meno per quanto riguarda il programma delle opere pubbliche e la determinazione di opportuni azionamenti: i quali potranno facilmente subire le necessarie modifiche in relazione alle direttive e agli orientamenti che scaturiranno dagli organismi preposti alla programmazione economica.

II. CONTENUTO DELLA LEGGE

A. PREMESSE

Il disegno di legge che si presenta introduce un nuovo e più moderno concetto della proprietà urbana, aderente del resto alle più recenti elaborazioni della teoria del diritto e alle esigenze concrete di un moderno vivere associato. Pur con questa

prospettiva, essa non si sottrae tuttavia allo sforzo di contemperare le molteplici esigenze ed i disparati interessi concorrenti delle comunità territoriali ai vari livelli organizzativi (vicinato, Comune, Cantone, Confederazione), dei vari gruppi d'interessi pubblici e privati che operano sul territorio, delle generazioni presenti e di quelle future.

Se lo strumento giuridico elaborato può sembrare complesso nella sua articolazione formale, bisogna tener presente che la materia che s'intende disciplinare è anch'essa complicata e vasta, e che la obbiettiva e serena valutazione dei singoli interessi e delle varie istanze richiedono un'ampia disamina e un'accurata, semplice e ben armonizzata formulazione di norme chiare e inequivocabili.

Si è cercato di comporre i singoli interessi con equilibrio, cercando la giusta via tra l'esigenza, connaturata della materia, di una impostazione autoritaria della disciplina, che avrebbe potuto apparire lesiva degli interessi privati, e il rischio di non indulgere ad una eccessiva larghezza, che si sarebbe rivelata a lungo andare lesiva dell'interesse generale.

Proprio questa maturata coscienza della complessità dello strumento induce a dividere questo commento tecnico in due parti :

- una *introduttiva* generale, che intende sottolineare le caratteristiche degli istituti che possono considerarsi innovatori e dell'ordinamento giuridico e della tecnica urbanistica nell'ambito cantonale;
- una *sistemica* che, invece di commentare il contenuto dei singoli articoli, si sofferma sulla strutturazione tecnica degli istituti proposti, sulle loro interrelazioni e sui loro effetti.

B. CONCETTI FONDAMENTALI

Se si dovessero riassumere le caratteristiche essenziali della nuova legge per sottolineare le innovazioni che essa introduce nell'attuale ordinamento urbanistico cantonale, si dovrebbe elencarne almeno una diecina, di cui alcune fondamentali dal punto di vista politico-amministrativo ed altre importantissime sotto il profilo tecnico-operativo.

Cominciando da queste ultime, l'innovazione principale della legge consiste senza dubbio nell'aver esteso la pianificazione urbanistica dall'ambito comunale, nel quale era confinata con carattere di esecutività, ad ambiti territoriali più vasti sino a quello cantonale, con carattere di prospettiva e d'indirizzo programmatico.

La pianificazione urbanistica persegue le sue finalità di un più organico assetto e di un più ordinato sviluppo del territorio attraverso un'articolazione gradualistica di piani che dal livello cantonale giunge sino a quello subcomunale, secondo un criterio di *particolarizzazione successiva* delle previsioni urbanistiche, dalla fase di programmazione politica a quella di progettazione tecnica degli interventi sul territorio.

In tal modo la pianificazione urbanistica risulta più aderente alle concrete attuali necessità e i singoli strumenti che l'attuano opportunamente posti in rapporto di subordinazione risultano meglio caratterizzati a seconda delle diverse esigenze di scala e d'intervento.

In fase attuativa, la pianificazione si arricchisce di una serie di piani esecutivi che discendono di regola dal piano particolareggiato. Essi sono, come vedremo, il *piano di ricomposizione* particellare, il *piano di rifusione* delle proprietà ed il *piano di lottizzazione*.

Il piano di ricomposizione persegue anzitutto il semplice riordinamento delle proprietà, che vengono modificate nei confini rispettivi onde meglio predisporre alla loro utilizzazione edilizia. Sotto questo aspetto, tale strumento esecutivo non è nuovo, essendo già stato ampiamente sperimentato sulla proprietà rurale, per

cui l'estensione alle zone urbane appare logica e semmai tardiva. Ma esso assurge a ben maggiore importanza ove si pensi che il riordinamento della proprietà può essere esteso a comprensori di pianificazione di ampiezza opportuna per acquisire le aree necessarie a fini pubblici o collettivi, *in maniera che le previsioni del piano incidano proporzionalmente su tutte le proprietà del comprensorio e non solo su talune di esse*. Il piano di riordinamento diventa in tal caso uno strumento fondamentale di attuazione del piano ed un efficace mezzo di perequazione degli oneri urbanistici in una più coerente visione della loro giusta ripartizione tra i privati direttamente beneficiari e la comunità nel suo insieme.

Il secondo strumento, il *piano di rifusione*, è anch'esso innovatore perchè sviluppa il concetto precedente portandolo a nuove interessanti conseguenze. Esso persegue la realizzazione di talune previsioni urbanistiche particolari che esigono il superamento temporaneo o definitivo, parziale o totale, del frazionamento del suolo nell'ambito del comprensorio fissato.

In tal caso le singole proprietà vengono trasferite ad una organizzazione di proprietari a carattere associativo, la quale realizzi in loro vece e per loro conto le previsioni del piano, tranne a ricostituire, ove possibile, le singole proprietà a piano attuato, lasciando magari comune in perpetuo l'uso di talune parti del patrimonio dell'associazione.

Il terzo strumento, il *piano di lottizzazione* è già noto: esso viene però perfezionato nelle sue finalità sociali e migliorato nella sua operatività urbanistica, perchè può applicarsi ad aree non urbanizzate, cioè non ancora dotate dei servizi pubblici, come strade, fognatura, acquedotto, solo nel caso in cui tali opere vengono attuate a cura e spese del lottizzatore, salvo speciali disposizioni da stabilire in un'apposita convenzione, e sempre che ciò sia in armonia con le direttive fissate per il graduale sviluppo dell'abitato.

Infine è di particolare interesse la possibilità conferita al Comune d'istituire una licenza preliminare, con lo scopo principale di definire tra privato e pubblica amministrazione l'interpretazione dei vincoli e delle prescrizioni del piano sull'area edificanda.

Sotto l'aspetto politico amministrativo le innovazioni non sono meno importanti.

Intanto la disciplina urbanistica, conformemente a quelle che sono le moderne correnti di pensiero, non è considerata avulsa da eventuali possibili altre forme di programmazione economica, sociale, culturale o di altra natura, che potrebbero prospettarsi in avvenire al livello cantonale o federale.

La legge prevede quindi questo necessario agganciamento pur non escludendo che, in assenza o in attesa di tali atti programmatori, la pianificazione urbanistica possa utilizzarsi, con una interpretazione estensiva dell'art. 1, quale strumento autonomo di sviluppo economico, e di ordinamento sociale o culturale attraverso una coerente strutturazione dei piani.

Altri istituti fondamentali sanciti dalla legge sono l'estensione della disciplina urbanistica a tutto il territorio cantonale, la sua continuità nel tempo e l'unità di contenuto e di effetti.

L'estensione graduale della pianificazione a tutto il territorio cantonale discende dall'ovvia considerazione che la disciplina urbanistica deve essere uniformemente applicata nello spazio senza discontinuità, fratture o zone di vuoto.

L'unità di effetti comporta l'obbligo dell'osservanza di tutti i piani per tutti d'intervento sul territorio inscindibile da essa. A tal fine sono assoggettate a licenza anche le opere di trasformazione dello stato fisico ed estetico dei terreni.

L'unità di effetti comporta l'obbligo dell'osservanza di tutti i piani per tutti gli operatori pubblici e privati che agiscono a qualunque titolo sul territorio pianificato.

Infine la *continuità dell'azione pianificatoria* nel tempo esprime una delle caratteristiche fondamentali di questo strumento di azione politica. Essa si attua con una serie di provvedimenti intesi a garantire l'osservanza ininterrotta dei vincoli nel loro successivo precisarsi, dal piano programmatico al piano esecutivo.

Questa *tutela della pianificazione* che solitamente inizia con l'adozione del piano da parte dell'ente che lo ha redatto, può essere anche preventiva, cioè estesa, con opportune cautele, alla fase preliminare della formazione del piano.

Infine due punti fermi importanti della nuova disciplina della materia sono da considerare la *programmazione quadriennale* dell'attività urbanistica al livello comunale e la istituzione di forme perequative tra privati e tra Comuni a seconda dei livelli di pianificazione.

C. ANALISI SISTEMATICA DELLA LEGGE

1. *Le finalità specifiche*

La legge ha per scopi principali l'organizzazione razionale del territorio cantonale e lo sviluppo armonico delle singole località; la tutela e l'avvaloramento nei rispettivi ambienti delle bellezze naturali, del paesaggio in genere e dei monumenti storici in particolare; la tutela della salubrità, della sicurezza e dell'estetica o di altre esigenze di natura sociale nel campo delle costruzioni.

Essa non esclude tuttavia che l'attività urbanistica possa essere anche un valido mezzo di promozione sociale e di sviluppo economico sia *autonomamente*, attraverso le previsioni dei vari piani e l'assetto ambientale perseguito con l'imposizione di vincoli, sia *mediatamente* come strumento di attuazione di eventuali programmazioni federali o cantonali (art. 1).

Il Cantone è ovviamente l'organo che stimola, coordina e vigila l'attività urbanistica ai vari livelli, servendosi di un apposito ufficio di pianificazione e di un opportuno organo di consulenza che si prevede di costituire con rappresentanti dei Dipartimenti cantonali, dei servizi federali, dei principali Comuni, di altri enti pubblici, di associazioni professionali e di categoria, e infine di esperti in materia (art. 3).

Tale organo di consulenza dovrebbe esprimersi sulle *direttive urbanistiche generali* che preludono alla formazione dei piani nei diversi gradi, sul contenuto tecnico di ciascuno di essi e su ogni questione d'interesse urbanistico generale. Inoltre dovrebbe vigilare sull'attuazione del coordinamento urbanistico e sull'esecuzione dei piani.

2. *I vari livelli di pianificazione*

L'attività urbanistica si svolge attraverso *tre gradi di pianificazione*, che costituiscono una catena di successive specificazioni delle previsioni urbanistiche dal livello cantonale a quello regionale, comunale e subcomunale (zonale). Ogni livello di pianificazione può esprimere più piani urbanistici, i quali dal punto di vista operativo sono riconducibili concettualmente a *due tipi fondamentali*:

- piani che si possono definire «*generali*» e che hanno finalità programmatiche o d'inquadramento; sono cioè *piani di prospettiva* a durata illimitata e concernono gli ambiti territoriali più vasti, dal territorio cantonale a quello comunale;
- piani che si possono dire «*particolareggiati*» che hanno finalità di specificazioni, di ultimo dettaglio delle previsioni urbanistiche prima della loro attuazione; sono perciò *piani esecutivi* della pianificazione a durata generalmente limitata, che concernono ambiti territoriali più ridotti di quelli precedenti.

I piani di prospettiva hanno una struttura aperta e flessibile per meglio adattarsi alle mutevoli esigenze della realtà. Essi sono :

- il « *piano direttore* », che esprime gli indirizzi programmatici della politica urbanistica cantonale, in una serie di scelte orientative e di disposizioni globali che interessano l'intero Cantone o sue porzioni più o meno vaste;
- il « *piano regolatore* », che applica e adegua le direttive precedenti a ogni singolo territorio comunale o, se necessario, a comprensori intercomunali (piani regolatori intercomunali).

I piani esecutivi hanno invece carattere più rigido e struttura chiusa. Essi sono:

- a) il *piano particolareggiato*, che precisa le previsioni dei piani di prospettiva, le adegua alle concrete situazioni di fatto, ne precisa i vincoli sulle singole proprietà e prelude agli interventi pubblici e privati sul territorio, opportunamente disciplinandoli e coordinandoli;
- b) i *piani di riordinamento dei fondi*, che fissano per un dato comprensorio o il semplice riordinamento particellare (piano di ricomposizione particellare) allo scopo di razionalizzarvi e migliorarvi l'uso edilizio del suolo oppure fissano gli interventi da effettuare collettivamente da una pluralità di proprietari riuniti in apposite associazioni (piano di rifusione particellare), allo scopo di attuare talune particolari previsioni urbanistiche non altrimenti possibili.

Si possono assimilare ai piani esecutivi urbanistici anche i *piani di lottizzazione*, che frazionano le zone edificabili in lotti edilizi, precisando le eventuali opere urbanizzative generali e primarie previste nel loro ambito dai piani precedenti. Essi però hanno una diversa procedura ed un interesse subordinato ai fini del presente schema.

3. I piani di prospettiva

Il piano direttore fissa le direttive in materia di azzonamento, di viabilità, di sistemazione idraulica, forestale e agricola, di tutela paesistica ed ambientale e di opere infrastrutturali generali (attrezzature sociali e servizi pubblici). Esso propone quindi un uso specializzato, ordinato ed organizzato del suolo, in armonia con le esigenze di vita di una società progredita (art. 5).

Per conseguire tale finalità il piano di prospettiva può anche predisporre la modificazione dei confini giurisdizionali allo scopo di rendere più razionali gli insediamenti e di migliorare la struttura urbanistica del territorio.

Il piano direttore cantonale sarà gradualmente studiato per successivi « comprensori regionali », cioè per gli ambiti territoriali che, pur privi di individualità politico-amministrativa, sono tuttavia delle concrete realtà fisico-economico-sociali.

Il piano regolatore comunale non più limitato all'aggregato urbano ed alle zone di espansione, ma esteso all'intero territorio comunale, introduce i dettagli di un azzonamento più minuto del territorio, della viabilità d'interesse minore e locale, delle linee di arretramento, delle opere d'interesse comunale, della densità fabbricativa, dei tipi di costruzione e di eventuali vincoli speciali per talune zone. Esso può indicare inoltre la rete dei servizi pubblici (fognatura, acquedotto, elettrodotto e simili (art. 17).

Il piano distingue quali zone debbono essere oggetto di pianificazione ulteriore e quali possono invece svilupparsi o trasformarsi direttamente applicando i vincoli fissati dal piano, le norme di attuazione e le norme edilizie. Laddove sussistono fenomeni d'intercomunalità, l'interesse generale e l'esigenza pratica di una più organica ed efficace pianificazione richiedono che il piano regolatore interessi più Comuni. Il piano direttore fissa in tal caso i

comprensori per i quali è obbligatoria la formazione di un unico *piano regolatore intercomunale* e può predisporre a tale scopo la formazione di un apposito consorzio di pianificazione, obbligatorio per tutti i Comuni del comprensorio (art. 6).

Il consorzio previsto tende in particolare a creare le premesse che consentono di dotare tutti i Comuni, grandi o piccoli che siano, di organi tecnico-amministrativi efficienti, idonei a progettare, ad attuare e a gestire le opere e le attrezzature di interesse collettivo, e a garantire per zone più vaste l'applicazione efficace e uniforme della normazione urbanistica ed edilizia.

4. I piani esecutivi

Al *piano particolareggiato* compete come si è detto, la specificazione dell'uso del suolo. Esso indica pertanto la natura delle costruzioni nelle singole zone; gli eventuali indici di occupazione e di sfruttamento e le varie sistemazioni di superficie; precisa le eventuali opere pubbliche; stabilisce i comprensori da sottoporre a riordinamento particellare; e determina infine gli interventi che richiedono la rifusione delle proprietà e la formazione di apposite associazioni (art. 28).

Il piano particolareggiato ha, come si dirà, una durata limitata nel tempo. Nell'ambito delle previsioni della pianificazione urbanistica, il progetto di legge prevede al Titolo III due strumenti operativi della massima importanza che, pur se non completamente nuovi nel nostro ordinamento giuridico (cfr. art. 703 CCS e Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 13 dicembre 1949) sono in gran parte nuovi nel campo edilizio e urbanistico veri e propri.

La *ricomposizione particellare* delle aree edilizie tende a razionalizzare la parcellazione per migliorarne l'edificabilità ed in genere l'utilizzazione a fini urbanistici (art. 35).

Il potere di iniziativa spetta al Municipio e, in casi speciali, al Consiglio di Stato. Può però essere assunto anche dai privati che formino la maggioranza prescritta dall'art. 703 CCS.

La *rifusione particellare* va ancora oltre e mira all'attuazione collettiva e coordinata delle previsioni del piano particolareggiato *qualora non possano compiersi per mezzo di interventi isolati dei singoli privati* oppure qualora sussista un concreto interesse comunitario a formare unità edilizie autonome attraverso una realizzazione coordinata e simultanea (art. 43).

I proprietari sono in tal caso tenuti a formare entro un congruo termine e secondo la procedura che sarà stabilita dal regolamento una apposita associazione privata, la quale diventa obbligatoria per l'eventuale minoranza dissenziente. I fondi dei proprietari che non avranno aderito potranno essere espropriati a favore dell'associazione e, in casi particolari, a favore del Comune (art. 45 e 46).

Il progetto di legge intende rendere così possibili o facilitare determinate sistemazioni d'insieme, di cui si avverte la necessità specialmente nei vecchi centri storici, nelle zone da risanare e in quelle d'interesse paesistico, ambientale e monumentale. Ma intende altresì garantire che possano attuarsi organicamente tutte quelle previsioni dei piani, *che possono procedere soltanto da un pubblico intervento, o da una azione collettiva dei privati*, conservando loro la proprietà anziché sopprimerla in via espropriativa.

A differenza della ricomposizione particellare, in cui, effettuato il riordino, vengono ripristinate le singole proprietà, nella rifusione questo ripristino ha luogo solo se i beni risultanti sono in tutto o in parte divisibili: altrimenti essi diventano proprietà indivisa dell'associazione e i singoli privati divenuti membri di essa ne partecipano per quote (art. 46).

5. La facoltà di iniziativa

La procedura di formazione e di approvazione dei piani è sostanzialmente analoga ai diversi livelli di pianificazione, pur essendo diversi gli organi cui compete l'iniziativa. In particolare la formazione del piano direttore compete al Consiglio di Stato, ma l'iniziativa può tuttavia essere assunta da enti pubblici e associazioni culturali o di categoria, cui è conferita la facoltà di formare un piano e proporlo al Consiglio di Stato (art. 4).

L'iniziativa del piano regolatore compete al Comune — al quale la legge in esame attribuisce ampie competenze nell'ambito di una bene intesa autonomia degli enti locali —, e solo in via eccezionale al Consiglio di Stato in caso di inadempienza comunale (art. 16 e 19).

Infine, l'iniziativa del piano particolareggiato e dei piani di riordinamento della proprietà, compete di regola al Municipio e, per le opere di interesse cantonale o regionale, al Consiglio di Stato (art. 27, 35 e 43).

Tuttavia l'iniziativa dei piani esecutivi può essere assunta, come si è detto, anche dai privati che siano disposti ad assumersi gli oneri fissati dalle Autorità cantonali o comunali (art. 27).

6. La procedura di formazione e di approvazione

Nella fase formativa dei piani generali la legge prevede esplicitamente la collaborazione di tutti gli enti di interesse pubblico, cioè di quegli enti che operano sul territorio: Stato, Comuni, Aziende elettriche, ferrovie, PTT, consorzi ecc. (art. 4 e 16). Per i piani esecutivi la collaborazione non è esplicitamente menzionata, ma è ovviamente sottintesa. Come si è visto poi, il piano direttore e il piano particolareggiato possono essere addirittura proposti da enti pubblici o da associazioni, rispettivamente da privati interessati.

Nella fase istruttoria occorre distinguere tra i due gradi di pianificazione.

Nei piani generali prevale l'interesse generale o collettivo: gli enti pubblici, i privati interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune hanno la facoltà di presentare al Consiglio di Stato osservazioni di pubblico interesse intese a perfezionare il contenuto del piano (art. 9).

Le osservazioni debbono quindi prescindere dall'interesse privato del ricorrente. Per contro, i piani esecutivi, poichè precisano i vincoli specifici che incidono sulle singole proprietà e forniscono l'esatta misura dell'onere che viene a gravarle, abilitano invece al ricorso vero e proprio, in difesa dei legittimi interessi privati, i quali debbono avere il giusto peso ed il corrispondente riconoscimento, sia pure nell'ambito dei preminenti interessi comunitari.

A tal fine viene considerato esecutivo anche il piano regolatore, almeno per le zone in cui esso opera direttamente sulle proprietà, laddove cioè la sua ulteriore specificazione in un piano particolareggiato non è prevista (art. 17, lett. e).

Per considerazioni di semplicità e di chiarezza non si sono previste osservazioni per le zone da assoggettare alla formazione dei piani particolareggiati e ricorsi per le zone dove i detti piani non sono previsti.

In sede di esame dei ricorsi si giudicherà sull'opportunità di immediata decisione oppure di un rinvio alla sede successiva di piano particolareggiato.

In quest'ultima sede non saranno però più proponibili ricorsi su oggetti giudicati con l'approvazione del piano regolatore (art. 31).

Osservazioni e ricorsi possono comportare, se accolti, *modifiche ai piani*, le quali a garanzia della sicurezza giuridica e dei diritti di tutti i cittadini, debbono essere ripubblicate con la procedura d'approvazione con facoltà di abbreviare il periodo di pubblicazione a 15 giorni (art. 9, 21 e 31).

Per i piani di riordinamento delle proprietà, a differenza della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, non si sono previste Commissioni speciali per la decisione dei ricorsi: quelli di natura tecnica saranno decisi dal Consiglio di Stato; quelli di natura patrimoniale dalle Commissioni distrettuali di espropriazione, con facoltà di ricorso al Tribunale d'appello (art. 41). La procedura è dunque uguale a quella di una normale espropriazione. L'organicità della procedura e la sicurezza giuridica trovano anche in questo caso adeguata tutela.

7. *La salvaguardia dei piani*

E' interessante notare come i piani, una volta approvati dall'organo che li ha formati, diventano operanti, sia pure a titolo provvisorio, riservato l'esito delle osservazioni e dei ricorsi (art. 11, 22 e 32). Ciò costituisce il più valido mezzo di salvaguardia in pendenza della loro definitiva approvazione formale. Le ragioni di queste disposizioni, del resto chiaramente intuibili, sono sostanzialmente analoghe a quelle contenute nel messaggio 23 gennaio 1962 accompagnante la modifica dell'art. 36 legge edilizia 15 gennaio 1940, e non necessitano pertanto di ripetizione.

Per i piani regolatori la *salvaguardia* può essere addirittura *preventiva* siccome nei tre anni successivi alla formale risoluzione di procedere allo studio del piano regolatore, il municipio, con il consenso del Dipartimento delle pubbliche costruzioni, può sospendere con decisione motivata il rilascio della licenza per lavori che contrastano in grave maniera l'organico sviluppo o l'assetto urbanistico dell'abitato (art. 50).

Per impedire che la pianificazione, durante il processo formativo, si areni con grave pregiudizio degli interessi pubblici e privati, la legge stabilisce termini entro cui i piani generali debbono essere presentati all'approvazione superiore (art. 10 e 22). Allo stesso fine e per assicurare la continuità dell'azione pianificatoria, la legge fissa un termine entro cui i Comuni obbligati dal piano direttore debbono presentare all'approvazione il proprio piano regolatore, accompagnato dal regolamento contenente le norme di attuazione (art. 19).

8. *La durata dei piani*

Il rapporto gerarchico istituito tra i piani impone che i *vincoli* di un piano siano di massima confermati e precisati nel piano inferiore, sino al piano particolareggiato ed ai piani che ad esso conseguono.

I piani generali hanno *durata* indeterminata (art. 12 e 23), mentre quelli esecutivi che preludono alla effettiva realizzazione di previsioni o di opere, hanno durata decennale (art. 34). Per contro, i piani di riordinamento, pur originando di regola dal piano particolareggiato, hanno durata indeterminata, cioè durano sino alla completa realizzazione delle opere previste ed al conseguimento degli scopi prefissati e possono perciò sopravvivergli, insieme a taluni altri elementi.

Infatti, per evitare la decadenza delle precisazioni del piano particolareggiato e non realizzabili dagli eventuali piani di riordinamento, è disposto che alla sua scadenza le previsioni di allineamento e di azzonamento vengano definitivamente acquisiti dal piano regolatore o dal piano direttore (art. 34).

9. *Gli effetti dei piani*

Gli effetti dei piani sono accuratamente precisati: i Comuni sono tenuti a darsi, entro un termine prestabilito, una disciplina urbanistica conforme al piano direttore o ad adeguare quella in vigore (art. 13); i privati, laddove esistono piani operanti, hanno *sempre l'obbligo* di osservare i vincoli (art. 14, 24 e 33).

10. La programmazione degli interventi

Come si attua la pianificazione urbanistica ?

Occorre distinguere le due fasi dello studio e dell'attuazione. In linea di principio gli studi di pianificazione partono dal livello cantonale e trovano una prima concretazione nel piano direttore esteso a tutto o a parte del territorio del Cantone. Il piano direttore trasferisce poi le sue previsioni e i suoi vincoli nei piani regolatori che divengono pertanto la « carta » urbanistica fondamentale dei Comuni. I piani regolatori si attuano a loro volta, laddove ciò sia necessario, mediante piani particolareggiati e loro derivati.

Nel caso di opere di interesse cantonale o intercomunale, il piano particolareggiato può essere anche lo strumento di attuazione immediata del piano direttore, senza passare attraverso il piano regolatore.

Spetta ai Comuni, rispettivamente al Consiglio di Stato, il diritto di stabilire l'ordine di formazione dei piani particolareggiati a seconda delle esigenze della pianificazione, in conformità alle direttive della politica urbanistica adottata. Tuttavia, come si è detto, è data facoltà ai privati, di anticipare lo studio, e di proporre all'Autorità competente l'approvazione di piani particolareggiati redatti a loro cura e spese, purchè in tal caso siano disposti a sollevare l'ente pubblico interessato da determinati oneri e ad assumere particolari vincoli da concordare di volta in volta in apposite convenzioni, sempre che detta anticipazione sia in armonia con il graduale ordinato sviluppo dell'abitato (art. 27 e 52).

Nella fase esecutiva gli interventi urbanistici sono programmabili ai vari livelli. Già lo stesso piano direttore può stabilire l'ordine progressivo dei pubblici interventi al fine di organizzarne le varie fasi di attuazione (art. 7). Ma la programmazione assume a metodo operativo al livello comunale e concerne ovviamente il piano regolatore.

Ogni Consiglio comunale, infatti, su proposta del municipio, è tenuto a deliberare l'attività urbanistica (piani particolareggiati da formare o da completare, opere da attuare, indicazione dei crediti da destinare all'acquisto di fondi) che intende svolgere durante il suo periodo amministrativo (art. 26). Viene così istituita una prassi che *impegna* l'ente pubblico e lo obbliga ad una visione organica e complessiva dell'attività urbanistica da svolgere, non limitata a previsioni annuali, troppo brevi e discontinue, bensì espressa in un *programma quadriennale*, capace di qualificare le responsabilità dell'amministrazione e di garantire l'attuazione del piano nel tempo, senza remore o incertezze. I fondi necessari, oltre che dai normali stanziamenti di bilancio, sono alimentati dal prelevamento del maggior valore derivante alle proprietà in conseguenza dei piani e dai contributi di miglioriora da prelevare obbligatoriamente e da destinare all'attuazione della pianificazione (art. da 60 a 63).

11. La perequazione degli oneri

Il presente disegno di legge compie un notevole passo verso una più equa *distribuzione degli oneri* della pianificazione urbanistica, predisponendo mezzi atti ad evitare nel limite del possibile che ci siano profitti o perdite sproporzionati quando non addirittura iniqui.

Premesso che la legge tende alla formazione progressiva di consistenti demani comunali delle aree in modo che i più onerosi provvedimenti urbanistici ricadano possibilmente su aree di proprietà pubblica; che essa impone il prelevamento del maggior valore derivante alle proprietà in conseguenza della pianificazione; che essa impone il prelevamento di un contributo di miglioriora, commisurato al 50 % del maggior valore acquisito dal fondo in dipendenza della esecuzione di singole opere; il provvedimento strumentalmente più interes-

sante e moderno è la ricomposizione particellare, la quale offre la possibilità di *espropriazione collettiva*. In base ad essa, nell'ambito di un intero comprensorio urbano, il Comune acquisisce le aree necessarie per attuare le opere di interesse collettivo in esso previste, non più espropriando singole proprietà, bensì prelevandole proporzionalmente ed uniformemente da tutte le proprietà del comprensorio in rapporto al loro singolo valore, analogamente a quanto avviene nel raggruppamento di fondi agricoli (cfr. in particolare l'art. 6 legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 13 dicembre 1949).

Inoltre la legge attua un altro fondamentale principio di giustizia perequativa concedendo la facoltà di vietare l'edificazione in zone che, dichiarate edificabili dal piano, manchino dei servizi pubblici, come strade, acquedotto e fognatura, salvo speciali accordi con il Comune da stabilire in via di convenzione (art. 17 e 52).

Queste disposizioni non soltanto alleggeriscono sensibilmente le spese dell'intera collettività, ma hanno anche un fondamentale contenuto tecnico ed un significato sociale, in quanto tendono ad assicurare :

- al cittadino, le migliori condizioni di vita nella zona in cui fissa il suo domicilio;
- alla collettività, una minore dispersione di mezzi finanziari, quali deriverrebbe dal fatale « inseguire » con le opere urbanizzative il capriccio insediativo del privato;
- al piano, un graduato ed ordinato sviluppo nelle direttrici più economicamente attrezzabili.

12. La garanzia dei diritti privati

Le *espropriazioni* previste dai piani sono in genere ricondotte alla procedura dell'apposita legge speciale (art. 54).

Il disegno di legge prevede l'indennizzo dei vincoli se ne derivano conseguenze uguali a quelle di una espropriazione (art. 56). La norma è simile a quella contenuta nell'art. 23 Legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961, a quella contenuta nell'art. 25 della Legge federale sulle strade nazionali dell'8 marzo 1960 e a quella di molte altre leggi cantonali.

Non per questo si è tralasciato dall'elencare, sia pure a titolo esemplificativo, alcuni casi di restrizioni parificabili a espropriazione. Le situazioni che possono presentarsi sono talmente numerose e varie a seconda delle particolari condizioni di tempo e di luogo, da far senz'altro preferire la formula generale che, come si è visto, è già stata adottata in altre leggi cantonali e federali. Sarà poi compito della dottrina e della giurisprudenza fissare in quali casi e per quali cause si verificano casi parificabili ad espropriazione, che danno diritto a indennità.

Il disegno di legge prevede che l'indennità deve essere calcolata alla data di approvazione del piano che precisa definitivamente il vincolo (art. 56), escluso il maggior valore conseguito dal bene per opere non di ordinaria manutenzione (art. 59) e, ovviamente, per l'aumento di valore derivato dall'introduzione del piano medesimo.

La legge sancisce anche il *diritto del proprietario* a chiedere l'espropriazione della parte residua del suo bene, dimostrata la non conveniente utilizzazione (art. 57).

Per contro, se l'indennizzo supera certi limiti è data la *facoltà all'ente* di espropriare l'intero bene (art. 58), come previsto dalla legge federale sulla espropriazione del 20 giugno 1930 all'art. 13.

Ancora in tema di tutela dei diritti privati, decorso un certo termine dall'approvazione dei piani, l'interessato può chiedere alla competente autorità la *precisazione dei vincoli* che gli sono imposti: l'amministrazione interessata ove non li precisi nel tempo prestabilito, deve scegliere tra la rinuncia alla loro imposizione, che corrisponderà ad una variante del piano comportante la procedura di approvazione di cui si è detto, o il loro indennizzo, beninteso quando siano dati i presupposti di cui all'art. 56, o l'esproprio del bene immobile colpito (art. 55). Di regola il vincolo risulterà definitivamente accertato in sede di piano particolareggiato. Ma non è escluso che ciò possa avvenire già nelle pianificazioni precedenti. Appunto per questo si è genericamente stabilito che il diritto all'indennità nasce tosto che il vincolo sia definitivamente accertato. Il termine massimo di attesa per il privato è di 5 anni: tre anni dall'approvazione del piano direttore da parte del Gran Consiglio più due anni per lo studio eventuale del piano regolatore.

Ci permettiamo pertanto chiedere che il presente disegno di legge sia integralmente approvato, ritenendo necessario sottolineare la sua particolare urgenza data la esigenza di una più moderna e razionale regolamentazione di questa non facile materia.

Rileviamo per finire che alla elaborazione delle norme legislative hanno collaborato un gruppo di lavoro del Dipartimento delle pubbliche costruzioni assistito dal prof. Colombo di Milano — il quale ha dato un importante contributo alla redazione della parte del messaggio inteso a chiarire il contenuto delle norme del progetto di legge — e una commissione extraparlamentare.

Con l'unito disegno di legge il Consiglio di Stato intendeva evasa la mozione Maino del 29.5.61 presentata a nome del Gruppo socialista del Gran Consiglio.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :
Ghisletta

p. o. il Cancelliere :
Beati

Disegno di

LEGGE URBANISTICA

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 3 febbraio 1964 n. 1184 del Consiglio di Stato,

decreta :

Titolo primo

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

¹ La presente legge disciplina l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico nel territorio cantonale, nell'ambito di eventuali programmazioni cantonali o federali. **Scopo della legge**

² Scopi principali sono :

- a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico delle singole località;
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica o di altre esigenze di natura sociale nel campo delle costruzioni;
- c) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

Art. 2

La disciplina urbanistica si attua mediante :

**Mezzi di
attuazione**

- a) il piano direttore ;
- b) i piani regolatori ;
- c) i piani particolareggiati ;
- d) il riordinamento dei fondi ;
- e) le norme sull'attività edilizia stabilite dalla presente legge, da altre leggi speciali e dai regolamenti edilizi.

Art. 3

¹ Compete particolarmente allo Stato di stimolare, coordinare e vigilare l'attività urbanistica. Sono istituiti a tale scopo un organo di consulenza urbanistica e un ufficio di pianificazione nominati dal Consiglio di Stato. **Coordinamento
e vigilanza
della attività
urbanistica**

² Lo Stato provvede in particolare, secondo le disposizioni delle leggi speciali, al sussidiamento dell'acquisto, da parte dei Comuni, di aree da destinare a uso pubblico o a un demanio di aree edificabili, come pure al sussidiamento dei piani regolatori comunali.

Titolo secondo

I PIANI

Capo I

Piano direttore

Art. 4

1. Formazione

¹ A seconda delle necessità o dell'urgenza della disciplina urbanistica può essere formato un piano direttore per l'intero territorio del Cantone o per sue parti.

² Il progetto di piano è formato dal Consiglio di Stato con la collaborazione degli enti pubblici interessati.

³ Gli enti pubblici e le associazioni culturali o di categoria possono formare un progetto di piano e proporlo al Consiglio di Stato.

Art. 5

2. Contenuto

a) Direttive urbanistiche; zone

¹ Il piano fissa le direttive sull'azzonamento, le attrezzature sociali e i servizi pubblici, le vie di comunicazione, la sistemazione idraulica, forestale e agricola e la tutela paesistica e ambientale.

² Nel piano possono in particolare essere delimitate :

- a) zone residenziali, cioè destinate all'abitazione e alle costruzioni con essa compatibili, con gli eventuali indici di occupazione e di sfruttamento ;
- b) zone industriali, cioè destinate a costruzioni o attrezzature per le attività produttive, commerciali e sussidiarie ;
- c) zone di avvaloramento paesistico e turistico, dove la vegetazione pregiata dev'essere mantenuta e in cui sono vietate nuove edificazioni, tali da ridurre la superficie o da diminuirne comunque il pregio, oppure da alterarne l'ambiente ;
- d) zone storico-artistiche e d'interesse ambientale, da mantenere integre, se del caso con opportuni risanamenti o restauri, in cui sono vietati, fino all'approvazione del piano particolareggiato e salvo i lavori di ordinaria manutenzione, tutti i mutamenti e le trasformazioni dello stato dei fondi ;
- e) zone agricole e forestali, cioè destinate alla coltura e, se del caso, a costruzioni per lo sfruttamento dei fondi o la trasformazione dei loro prodotti ;
- f) altre zone speciali, per le attrezzature o i servizi d'interesse pubblico previsti dal piano medesimo.

Art. 6

b) Comprensori di pianificazione

A seconda delle esigenze della pianificazione il piano direttore può :

- a) ripartire il territorio in comprensori per i quali sia obbligatoria la formazione di un unico piano regolatore ;
- b) predisporre modificazioni dei confini comunali allo scopo di rendere più razionali gli azzonamenti e di migliorare in genere la sistemazione urbanistica del territorio ;
- c) predisporre la costituzione di consorzi.

Art. 7

Il piano direttore stabilisce l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

c) **Fasi di attuazione**

Art. 8

¹ Il progetto di piano direttore è pubblicato dal Consiglio di Stato per il periodo di trenta giorni presso le cancellerie dei Comuni interessati.

3. **Procedura di approvazione**
a) **Pubblicazione**

² La pubblicazione è annunciata negli albi comunali, nel foglio ufficiale e in almeno tre quotidiani del Cantone con un minimo di cinque giorni di preavviso.

³ I termini sono computabili dalla pubblicazione nel foglio ufficiale.

Art. 9

¹ Nel periodo di pubblicazione gli enti pubblici o i privati interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune hanno facoltà di presentare al Consiglio di Stato osservazioni di pubblico interesse intese a perfezionare il contenuto del piano.

b) **Osservazioni**

² Il Consiglio di Stato esamina le osservazioni e apporta al piano le eventuali modificazioni.

³ Le modificazioni devono essere pubblicate secondo la procedura prevista dall'art. 8, con facoltà di abbreviare la pubblicazione a quindici giorni.

Art. 10

Il piano direttore è sottoposto all'approvazione del Gran Consiglio entro sei mesi dall'ultimo giorno della pubblicazione.

c) **Approvazione**

Art. 11

Il piano direttore entra provvisoriamente in vigore con la sua pubblicazione presso le cancellerie comunali.

4. **Esecutorietà ed effetti**
a) **Entrata in vigore**

Art. 12

Il piano direttore ha durata indeterminata e può essere modificato per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico secondo la procedura prevista per l'approvazione.

b) **Durata; modificazioni**

Art. 13

I Comuni il cui territorio è incluso in tutto o in parte nel piano direttore sono tenuti ad adottare un piano regolatore conforme o a uniformarvi i piani già in vigore.

c) **Effetti per i Comuni**

Art. 14

Nelle costruzioni, ricostruzioni o in genere nel cambiamento dello stato fisico o estetico dei fondi devono essere osservati i vincoli imposti dal piano direttore.

d) **Effetti per i privati**

Art. 15

I vincoli imposti dal piano direttore devono essere confermati e precisati nei piani regolatori o nei piani particolareggiati, riservati maggiori approfondimenti e adeguamenti imposti dalle particolari situazioni di fatto.

e) **Conferma dei vincoli**

Capo II

Piani regolatori

Art. 16

1. Formazione

¹ Ogni Comune deve formare un piano regolatore conforme al piano direttore.

² Il Consiglio di Stato può autorizzare la formazione del piano regolatore anche in mancanza di piano direttore.

³ Il progetto di piano regolatore è formato con la collaborazione degli enti d'interesse pubblico.

Art. 17

2. Contenuto

¹ Il piano regolatore si estende a tutto il territorio del Comune.

² Esso indica principalmente :

- a) la divisione del territorio in zone, la precisazione del carattere, dei tipi di costruzione e dei vincoli di zona da osservare nell'edificazione laddove non è vietata ;
- b) la rete delle principali vie di comunicazione e i relativi impianti, con indicazione delle linee di arretramento edilizio ed eventualmente delle strade di lottizzazione;
- c) le aree sottoposte a speciali vincoli o da riservare ai servizi pubblici o alle attrezzature sociali d'interesse locale, regionale o cantonale, come scuole, cimiteri, campi sportivi, zone a verde ecc. ;
- d) i vincoli da osservare nelle zone d'interesse storico, ambientale e paesistico ;
- e) le zone da assoggettare alla formazione di piani particolareggiati, con l'indicazione della progressiva attuazione.

³ Il piano regolatore può indicare inoltre la rete di servizi pubblici, come fognature, acquedotti, elettrodotti e simili.

⁴ Esso può prevedere il divieto di edificazione nelle zone prive di servizi pubblici, come strade, fognature, acquedotti e simili.

Art. 18

3. Regolamento

Il piano regolatore dev'essere integrato da un regolamento contenente le norme di attuazione.

Art. 19

4. Procedura di adozione e di approvazione

a) Adozione e approvazione

¹ Il piano regolatore e il regolamento devono essere adottati in un'unica procedura dall'Assemblea o dal Consiglio comunale entro tre anni dall'approvazione del piano direttore da parte del Gran Consiglio.

² Essi devono essere presentati all'approvazione del Consiglio di Stato entro tre mesi dalla decisione municipale che li sottopone all'Assemblea o al Consiglio comunale.

³ In caso d'inadempienza da parte del Comune il Consiglio di Stato può formare il piano regolatore e allestire il regolamento a spese del Comune stesso e decretarne l'entrata in vigore.

Art. 20

¹ Il piano regolatore e il regolamento sono pubblicati dal Consiglio di Stato per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale.

b) **Pubblicazione**

² La pubblicazione è annunciata negli albi comunali e nel foglio ufficiale con almeno cinque giorni di preavviso.

Art. 21

¹ Nel periodo di pubblicazione gli interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune sono legittimati a ricorrere al Consiglio di Stato contro il contenuto del piano o del regolamento.

c) **Ricorsi**

² Il Consiglio di Stato, udito l'avviso del Comune, decide sui ricorsi e, in caso di accoglimento anche solo parziale, rinvia il piano o il regolamento al Comune per le conseguenti modificazioni.

³ L'approvazione del piano e del regolamento è annunciata negli albi comunali e nel foglio ufficiale.

⁴ Le modificazioni del piano o del regolamento devono essere pubblicate secondo la procedura prevista dall'art. 20, con facoltà di abbreviare la pubblicazione a quindici giorni.

Art. 22

¹ Il piano regolatore e il regolamento entrano provvisoriamente in vigore con la decisione del Municipio che li sottopone all'Assemblea o al Consiglio comunale, riservati l'esito dei ricorsi e l'approvazione del Consiglio di Stato.

5. **Esecutorietà ed effetti**

a) **Entrata in vigore**

² Dalla data della decisione municipale gli interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune possono prendere conoscenza del piano e del regolamento presso la cancelleria comunale.

Art. 23

Il piano regolatore ha durata indeterminata. Il piano e il regolamento possono essere modificati solo con il consenso preventivo del Consiglio di Stato, per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico, secondo la procedura prevista per l'approvazione.

b) **Durata; modificazione**

Art. 24

Nelle costruzioni, ricostruzioni o in genere nel cambiamento dello stato fisico od estetico dei fondi devono essere osservati i vincoli imposti dal piano regolatore.

c) **Effetti**

Art. 25

I vincoli imposti dal piano regolatore sono confermati e precisati nei piani particolareggiati, laddove questi siano previsti.

d) **Conferma dei vincoli**

Art. 26

¹ Entro sei mesi dall'approvazione del piano regolatore e da ogni rinnovo dei poteri, l'Assemblea o il Consiglio comunale deliberano sul programma di attuazione del piano per la durata del periodo amministrativo, secondo l'urgenza delle opere, in relazione all'interesse pubblico e alle possibilità finanziarie del Comune.

6. **Programma di attuazione**

² Il programma deve comprendere principalmente :

- a) l'indicazione dei piani particolareggiati da formare e da attuare ;
- b) l'elenco delle opere da attuare in tutto o in parte nel periodo amministrativo ;
- c) l'indicazione dei crediti da destinare all'acquisto di fondi, nel suddetto periodo, da riservare a uso pubblico o a un demanio comunale di aree edificabili.

Capo III

Piani particolareggiati

Art. 27

1. Formazione

¹ I piani particolareggiati sono formati dai Comuni per le pianificazioni d'interesse locale e dal Cantone, udito l'avviso del Comune interessato, per le pianificazioni d'interesse regionale o cantonale.

² Nell'ambito del piano direttore possono essere formati piani particolareggiati anche in assenza del piano regolatore. Analogamente, simili piani possono essere formati anche laddove non siano stati previsti dal piano regolatore.

³ I piani particolareggiati possono essere proposti anche dai privati, disposti ad assumersi gli oneri fissati dalle Autorità cantonali o comunali.

Art. 28

2. Contenuto

¹ I piani particolareggiati confermano e precisano sulle mappe catastali le previsioni del piano regolatore o del piano direttore, riservati i maggiori approfondimenti e adeguamenti imposti dalle particolari situazioni di fatto.

² Essi indicano la natura delle costruzioni nelle singole zone e contengono in particolare :

- a) il tracciato della rete stradale pubblica e privata con le linee di costruzione e di arretramento delle costruzioni ;
- b) la rete dei servizi pubblici, come fognature, acquedotti, elettrodotti e simili ;
- c) l'indicazione dei fondi sottoposti a speciali vincoli o da riservare ai servizi pubblici o alle attrezzature sociali d'interesse locale, regionale o cantonale, come scuole, cimiteri, campi sportivi, zone a verde ecc. ;
- d) l'eventuale indicazione degli indici di occupazione e di sfruttamento per i singoli fondi ;
- e) eventuali norme aggiuntive di disciplina edilizia o estetica con la precisazione delle norme architettoniche per le costruzioni ; dell'arredo di superficie, come, per esempio, dell'obbligo di formazione di posteggi privati, di formazione di aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici, delle aree a verde ecc. ;
- f) l'eventuale indicazione dei comprensori di riordinamento dei fondi ;
- g) i progetti di massima degli edifici pubblici ;

- h) l'elenco dei fondi da espropriare o soggetti a speciali vincoli;
- i) le norme particolareggiate di attuazione ;
- l) la relazione generale.

Art. 29

I piani particolareggiati sono approvati dall'Assemblea o dal Consiglio comunale, rispettivamente dal Consiglio di Stato per le pianificazioni d'interesse regionale e cantonale.

- 3. Procedura di approvazione**
- a) **Approvazione**

Art. 30

¹ I piani particolareggiati sono pubblicati dall'autorità che li ha formati per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale.

- b) **Pubblicazione**

² La pubblicazione è annunciata negli albi comunali e nel foglio ufficiale con almeno cinque giorni di preavviso.

Art. 31

¹ Nel periodo di pubblicazione gli interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune sono legittimati a ricorrere al Consiglio di Stato contro il contenuto dei piani.

- c) **Ricorsi**

² Non sono proponibili ricorsi su oggetti già decisi in sede d'approvazione del piano regolatore.

³ Il Consiglio di Stato, udito l'avviso del Comune, decide sui ricorsi e, in caso di accoglimento anche solo parziale, rinvia i piani al Comune medesimo per le conseguenti modificazioni.

⁴ Le eventuali modificazioni devono essere pubblicate secondo la procedura prevista dall'art. 30, con facoltà per il Consiglio di Stato di abbreviare la pubblicazione a quindici giorni.

Art. 32

¹ I piani particolareggiati entrano in vigore con la decisione del Municipio che li sottopone all'Assemblea o al Consiglio comunale, rispettivamente con la decisione del Consiglio di Stato, riservato l'esito dei ricorsi.

- 4. Esecutorietà ed effetti**
- a) **Entrata in vigore**

² Dalla data della decisione municipale, rispettivamente dalla data della decisione del Consiglio di Stato, gli interessati e ogni cittadino domiciliato nel Comune possono prendere conoscenza del piano presso la cancelleria comunale.

Art. 33

Nelle costruzioni, ricostruzioni o in genere nel cambiamento dello stato fisico o estetico dei fondi devono essere osservati i vincoli imposti dai piani particolareggiati.

- b) **Effetti**

Art. 34

¹ I piani particolareggiati devono essere attuati entro dieci anni dalla loro approvazione.

- c) **Termine di attuazione; modificazioni**

² Decorso siffatto termine essi diventano inefficaci per le parti non attuate, salvo le prescrizioni di zona e di allineamento, che vengono acquisite dal piano regolatore o dal piano direttore.

¹ I piani particolareggiati possono essere modificati solo con il consenso del Consiglio di Stato secondo la procedura prevista per l'approvazione.

Titolo terzo

RIORDINAMENTO DEI FONDI

Capo I

Ricomposizione particellare

Art. 35

Formazione del progetto

¹ Nell'ambito delle previsioni della pianificazione urbanistica il Municipio può formare progetti di ricomposizione particellare dei fondi per migliorare e razionalizzare l'utilizzazione del suolo e l'edificazione.

² La formazione di siffatti progetti compete anche al Consiglio di Stato quando speciali circostanze lo esigano, udito l'avviso del Comune interessato.

³ La ricomposizione particellare può essere fatta anche su domanda dei proprietari privati.

⁴ Il Municipio accoglie la domanda quando ciò sia giustificato dalla situazione urbanistica e sia stata ottenuta l'adesione dei due terzi dei proprietari rappresentanti più della metà dei fondi da ricomporre.

Art. 36

Contenuto

Il progetto di ricomposizione particellare comprende :

- a) il piano particellare e i rilievi dei fabbricati esistenti;
- b) le stime dei terreni, dei fabbricati e dei diritti patrimoniali che entrano in considerazione;
- c) il nuovo particellare, con le aree da espropriare per l'attuazione dei piani previsti dalla presente legge e quelle destinate a uso pubblico o collettivo;
- d) i conguagli e le indennità di espropriazione;
- e) la percentuale di superficie da cedere per le opere collettive;
- f) le contribuzioni di cui all'art. 61;
- g) la tabella di ripartizione della spesa del progetto, riservati gli accertamenti definitivi dopo decisione dei ricorsi.

Art. 37

Cessione di superficie

¹ Gli interessati devono cedere gratuitamente, in proporzione del valore della loro proprietà fondiaria, l'equivalente del terreno necessario per le opere d'interesse collettivo nel comprensorio di ricomposizione particellare.

² La percentuale è fissata in modo uniforme per tutto il comprensorio o per sezioni.

Art. 38

Espropriazione delle aree inadeguate

Le aree che non possono essere utilizzate secondo le previsioni del piano o le norme edilizie vigenti devono essere espropriate.

Art. 39

¹ Il progetto di ricomposizione particellare è pubblicato per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale. **Pubblicazione del progetto**

² La pubblicazione è annunciata negli albi comunali e nel Foglio ufficiale con almeno cinque giorni di preavviso.

³ L'avviso è inoltre comunicato personalmente a tutti gli interessati.

Art. 40

Nel periodo di pubblicazione gl'interessati sono legittimati a ricorrere al Consiglio di Stato contro : **Ricorsi**

- a) il progetto del nuovo particellare;
- b) l'accertamento dei diritti e degli oneri;
- c) le stime;
- d) i conguagli e le indennità di espropriazione;
- e) la percentuale di superficie per le opere collettive;
- f) le contribuzioni di cui all'art. 61;
- g) la ripartizione della spesa del progetto.

Art. 41

¹ I ricorsi contro il progetto del nuovo particellare sono decisi dal Consiglio di Stato. **Decisione sui ricorsi; procedura, contestazioni di natura civile**

² Gli altri ricorsi sono trasmessi alla commissione distrettuale di espropriazione, le cui decisioni sono appellabili al Tribunale cantonale delle espropriazioni.

³ La procedura davanti alla Commissione e al Tribunale delle espropriazioni è retta dalle norme della legge cantonale d'espropriazione.

⁴ Per le contestazioni riguardanti la proprietà o l'esistenza di un diritto reale limitato, i ricorrenti sono rinviati al giudice civile.

Art. 42

¹ La nuova ricomposizione particellare entra in vigore con la decisione del Consiglio di Stato sui ricorsi contro il progetto. **Entrata in vigore**

² E' vietata, salvo autorizzazione della Commissione di espropriazione, ogni manomissione dei fondi, tale da pregiudicare l'assunzione delle prove relative ai ricorsi non ancora decisi.

³ La procedura per la consegna dei nuovi fondi è stabilita dal regolamento d'applicazione della legge.

Capo II

Rifusione particellare

Art. 43

¹ Quando determinate situazioni di piano particolareggiato possono essere risolte solo da una comunione di proprietari, il Municipio può disporre l'attuazione collettiva e coordinata di determinate opere edili. **Formazione di unità edilizie autonome**

² A tale scopo i proprietari sono tenuti a costituire entro tre mesi dalla pubblicazione del progetto un'apposita associazione, il cui disciplinamento è retto dagli articoli da 53 a 58 e da 64 a 79 del Codice civile, salvo le deroghe previste dalla presente legge.

Art. 44

Costituzione dell'associazione di proprietari

¹ Il progetto diventa vincolante con l'adesione della maggioranza dei proprietari o di un numero di proprietari rappresentante la maggioranza dei valori o delle superfici del comprensorio.

² I proprietari non partecipanti alle deliberazioni sono considerati aderenti.

³ I fondi dei proprietari che non avessero aderito possono essere espropriati a favore dell'associazione.

Art. 45

Intervento del Comune

Se l'interesse pubblico lo esige, quando non sia stata ottenuta la necessaria adesione per costituire l'associazione, il Comune può espropriare i fondi dei proprietari che non avessero aderito e partecipare in proprio all'associazione.

Art. 46

Proprietà dei beni

¹ I beni immobiliari del comprensorio diventano proprietà dell'associazione.

² La quota sociale di ogni proprietario è pari al rapporto tra il valore degli immobili di sua proprietà prima della rifusione particolare e quello complessivo degli immobili del comprensorio.

³ Quando i beni dell'associazione sono divisibili in tutto o in parte, possono essere ripristinate le singole proprietà.

Art. 47

Diritti dei soci

¹ Il diritto di voto in seno all'associazione è proporzionale all'ammontare della quota sociale.

² L'uscita dall'associazione è possibile solo con l'alienazione della quota sociale.

³ L'acquirente diventa a sua volta membro dell'associazione.

Art. 48

Procedura

Le norme degli art. da 36 a 42 della legge sono applicabili per analogia.

Titolo quarto

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 49

Licenza municipale

¹ Chi intende costruire, ricostruire o in genere modificare lo stato fisico o estetico dei fondi deve chiedere al Municipio la licenza edilizia.

² Il regolamento integrante il piano regolatore può prevedere inoltre l'obbligo di chiedere al Municipio una licenza preliminare che informi l'interessato sui vincoli imposti dai piani e sulle norme edilizie generali rispetto all'opera da eseguire.

³ Per i lavori d'ordinaria manutenzione non è necessaria nessuna licenza.

Art. 50

Nei tre anni successivi alla formale risoluzione di procedere allo studio del piano regolatore, il Municipio, con il consenso del Dipartimento competente, può sospendere con decisione motivata la concessione della licenza per quei lavori che contrastino in maniera grave l'organico sviluppo o l'assetto urbanistico di una località determinata.

**Misure
conservative**

Art. 51

¹ I fondi non possono essere frazionati in modo tale da ostacolare o da rendere più onerosa l'attuazione dei piani previsti dalla presente legge.

**Frazionamento
dei fondi**

² I piani di mutazione concernenti il frazionamento di fondi devono essere approvati dal Municipio.

Art. 52

¹ La lottizzazione delle aree prive di servizi pubblici, come strade, fognature, acquedotti e simili, può essere eseguita solo con il consenso del Municipio del Comune interessato.

**Lottizzazione
di aree non
urbanizzate**

² I proprietari che procedono alla lottizzazione devono assumersi l'onere derivante dalle suddette opere, salvo speciali disposizioni da stabilire in un'apposita convenzione da approvare dall'Assemblea o dal Consiglio comunale.

Titolo quinto

ESPROPRIAZIONI E CONTRIBUTI

Capo I

Pubblica utilità — Norme sussidiarie

Art. 53

L'approvazione dei piani comporta la presunzione di pubblica utilità per le opere previste e i vincoli imposti dai piani stessi.

Pubblica utilità

Art. 54

Le indennità e i contributi di cui alla presente legge sono determinati in conformità della legge cantonale di espropriazione, sotto riserva delle deroghe in essa contenute o di altre leggi speciali.

**Rinvio alla legge
di espropriazione**

Capo II

Espropriazioni

Art. 55

¹ Decorso il termine previsto dall'art. 19, cpv. 1, ogni interessato può chiedere all'Autorità competente di precisare i vincoli che gli sono imposti.

**Precisazione
dei vincoli**

² L'Autorità è tenuta a decidere entro sessanta giorni sulla richiesta, con comunicazione scritta della decisione al richiedente.

³ Se la richiesta è accolta, le relative pianificazioni devono essere adottate nel termine di un anno trattandosi di piano particolareggiato, e di due anni trattandosi di piano regolatore.

⁴ Se la richiesta è respinta, l'Autorità deve scegliere tra l'eliminazione del vincolo, il suo indennizzo oppure l'espropriazione totale o parziale del bene oggetto del vincolo medesimo.

⁵ L'eliminazione del vincolo comporta una modificazione del piano.

Art. 56

Indennizzo dei vincoli

¹ I vincoli imposti alla proprietà privata in applicazione della presente legge danno luogo a indennità quand'essi comportano conseguenze analoghe a quelle di un'espropriazione.

² Le pretese d'indennità devono essere presentate al Consiglio di Stato per mezzo del Municipio.

³ Se le pretese d'indennità sono contestate, gli atti sono trasmessi al Tribunale d'appello per la nomina della Commissione di espropriazione.

⁴ Per il computo dell'indennità è determinante la data di approvazione del piano che precisa definitivamente il vincolo.

Art. 57

Richiesta di espropriazione

¹ Se un'espropriazione parziale pregiudica la conveniente utilizzazione della parte residua, il proprietario del fondo può chiedere l'espropriazione totale.

² La domanda dev'essere presentata al Consiglio di Stato per mezzo del Municipio.

Art. 58

Espropriazione totale

Se l'indennità prevista dall'art. 56 supera il 50 % del valore dell'immobile o se l'indennità per il deprezzamento prevista dall'art. 57 supera il terzo del valore della parte residua, l'ente espropriante può procedere all'espropriazione totale.

Art. 59

Lavori di miglioramento

¹ I miglioramenti eseguiti dopo la pubblicazione dei piani non sono computabili nell'indennità di espropriazione.

² E' comunque autorizzata l'esecuzione di lavori imposti dall'ordinaria manutenzione.

Capo III

Compensazione intercomunale — Contributi

Art. 60

Compensazione

Lo Stato può stabilire, quando le circostanze lo giustificano, forme di compensazione intercomunale per le conseguenze della pianificazione.

Art. 61

Contribuzioni di maggior valore

L'ente che provvede alla pianificazione impone contribuzioni per il maggior valore derivante alle proprietà in conseguenza della pianificazione.

Art. 62

L'applicazione dei principi di cui agli art. 60 e 61 è disciplinata dalla legge speciale. **Legge speciale**

Art. 63

¹ Per il maggior valore derivante dall'esecuzione delle opere pubbliche previste dai piani è inoltre obbligatoria l'imposizione, da parte dell'ente esecutore, di contributi di miglìoria nella misura del 50 % del maggior valore. **Contributi di miglìoria**

² La somma dei contributi a carico degli avvantaggiati varia da un minimo del 50 % a un massimo del 75 % del costo dell'opera.

Titolo sesto

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 64

Il Municipio ha l'obbligo di vigilare sull'osservanza dei piani, delle norme di regolamento e in genere di quelle della presente legge. **Vigilanza a) del Municipio**

Art. 65

¹ Il Consiglio di Stato può intervenire anche d'ufficio per imporre all'Autorità comunale l'applicazione dei piani, delle norme di regolamento o della presente legge. **b) del Consiglio di Stato**

² In caso di omissione esso può in particolare, dopo ammonimento, assumere i provvedimenti di competenza dell'Autorità comunale.

³ Sono riservate le sanzioni disciplinari secondo la legge organica comunale e l'azione penale.

Art. 66

¹ Il Municipio deve ordinare, d'ufficio o su reclamo, la sospensione dei lavori e la demolizione delle costruzioni in contrasto con i piani, la licenza edilizia o le norme della presente legge. **Opere abusive**

² L'ordine deve avvenire sotto comminatoria :

- a) della pena prevista dall'art. 292 del Codice penale per i casi di disobbedienza a decisioni dell'Autorità;
- b) della demolizione d'ufficio a spese del contravventore, in particolare del proprietario, del committente, del progettista, del direttore dei lavori o dell'appaltatore dell'opera, che rispondono solidalmente.

³ E' riservata ogni altra azione, civile o penale.

Art. 67

¹ Le contravvenzioni alla presente legge sono punibili con la multa fino a Fr. 50.000.—. **Contravvenzioni**

² E' punibile il contravventore e, in particolare, il proprietario, il committente, il progettista, il direttore dei lavori o l'appaltatore dell'opera.

³ E' riservata l'azione penale.

Art. 68

Ricorsi

¹ Le decisioni del Municipio in applicazione della presente legge sono appellabili al Consiglio di Stato secondo le disposizioni della legge organica comunale.

² Le decisioni del Consiglio di Stato sono inappellabili, salvo disposizione contraria della presente legge.

Art. 69

Azione civile

L'azione di risarcimento dei danni da parte del privato danneggiato dall'esecuzione di opere abusive dev'essere proposta davanti al giudice civile.

Art. 70

Ipoteca legale

¹ A garanzia del pagamento delle spese per il riordinamento delle proprietà, dei contributi di cui agli art. 61 e 63, come pure delle spese anticipate per la demolizione delle opere abusive e dei relativi interessi è accordato all'ente pubblico il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale prevalente a ogni altro pegno immobiliare e di pari grado con le ipoteche legali previste dalla legge d'applicazione e complemento del Codice civile svizzero.

² Il diritto all'ipoteca legale decade se non è chiesta l'iscrizione a Registro fondiario entro un anno dall'accertamento del credito.

³ La procedura per l'iscrizione provvisoria e definitiva della ipoteca è stabilita dal regolamento d'applicazione della legge.

Titolo settimo

CONSORZIAMENTO DI COMUNI

Art. 71

Scopo e costituzione del consorzio

¹ Quando il coordinamento urbanistico lo esige, può essere costituito un consorzio di due o più Comuni per la formazione o l'attuazione dei piani previsti dalla presente legge.

² Il consorzio può essere costituito anche per l'esecuzione di singole opere previste dai piani o per l'applicazione di altre norme edilizie.

³ Il Consiglio di Stato decreta il consorzio su istanza di un Comune o d'ufficio.

⁴ Contro il decreto di consorzio è ammesso il ricorso al Gran Consiglio nel termine di quindici giorni.

Art. 72

Finanziamento

¹ Il consorzio provvede al proprio finanziamento :

- a) con i contributi dei Comuni, proporzionati all'interessenza di questi ultimi nel consorzio;
- b) con i contributi di cui agli art. 61 e 63 della presente legge;
- c) con i contributi degli enti pubblici o dei privati stabiliti da altre leggi o decreti.

² Contro l'imposizione da parte del consorzio dei contributi di cui alla lettera a) del capoverso precedente i Comuni sono le-

gittimati a ricorrere al Consiglio di Stato entro quindici giorni dall'intimazione della decisione.

Art. 73

Il consorzio può essere sciolto solo per decreto del Consiglio di Stato. **Scioglimento**

Art. 74

Per il resto sono applicabili le norme della legge concernente il consorzamento dei Comuni. **Norme sussidiarie**

Titolo ottavo

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 75

Il Consiglio di Stato emana il regolamento di applicazione della presente legge. **Regolamento di applicazione**

Art. 76

I piani regolatori e i regolamenti edilizi vigenti devono essere uniformati alla presente legge nei termini stabiliti dal Consiglio di Stato. **Piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti**

Art. 77

¹ Il Municipio deve revocare le licenze edilizie già accordate in quanto siano contrastanti con i piani adottati secondo la presente legge. **Licenze edilizie esistenti**

² Esso può sospendere opere già iniziate: in tal caso è riservata al privato la domanda d'indennità di cui all'art. 56.

Art. 78

¹ La presente legge abroga il capo IV della legge edilizia del 15 gennaio 1940 e ogni altra disposizione incompatibile; essa derogava, in particolare, alle norme della legge organica comunale del 1. marzo 1950 per quanto concerne l'approvazione dei regolamenti da essa contemplati. **Disposizioni abrogative e transitorie**

² Le norme del Capo IV della legge edilizia del 15 gennaio 1940 rimangono tuttavia applicabili ai piani regolatori vigenti fino al loro adeguamento alle disposizioni della presente legge.

Art. 79

¹ Decorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi. **Entrata in vigore**

² Il Consiglio di Stato ne fissa la data dell'entrata in vigore.

INDICE

Titolo primo

DISPOSIZIONI GENERALI

	<i>art.</i>
Scopo della legge	1
Mezzi di attuazione	2
Coordinamento e vigilanza dell'attività urbanistica	3

Titolo secondo

I PIANI

Capo I

Piano direttore

1. Formazione	4
2. Contenuto	
a) Direttive urbanistiche ; zone	5
b) Comprensori	6
c) Fasi di attuazione	7
3. Procedura di approvazione	
a) Pubblicazione	8
b) Osservazioni	9
c) Approvazione	10
4. Esecutorietà ed effetti	
a) Entrata in vigore	11
b) Durata ; modificazioni	12
c) Effetti per i Comuni	13
d) Effetti per i privati	14
e) Conferma dei vincoli	15

Capo II

Piani regolatori

1. Formazione	16
2. Contenuto	17
3. Regolamento	18
4. Procedura di adozione e di approvazione	
a) Adozione e approvazione	19
b) Pubblicazione	20
c) Ricorsi	21

	<i>art.</i>
5. Esecutorietà ed effetti	
a) Entrata in vigore	22
b) Durata ; modificazioni	23
c) Effetti	24
d) Conferma dei vincoli	25
6. Programma di attuazione	26

Capo III

Piani particolareggiati

1. Formazione	27
2. Contenuto	28
3. Procedura di approvazione	
a) Approvazione	29
b) Pubblicazione	30
c) Ricorsi	31
4. Esecutorietà ed effetti	
a) Entrata in vigore	32
b) Effetti	33
c) Termine di attuazione ; modificazioni	34

Titolo terzo

RIORDINAMENTO DEI FONDI

Capo I

Ricomposizione particellare

Formazione del progetto	35
Contenuto	36
Cessione di superficie	37
Espropriazione delle aree inadeguate	38
Pubblicazione del progetto	39
Ricorsi	40
Decisioni sui ricorsi ; procedura ; contestazioni di natura civile	41
Entrata in vigore	42

Capo II

Rifusione particellare

Formazione di unità edilizie autonome	43
Costituzione dell'associazione di proprietari	44

	<i>art.</i>
Intervento del Comune	45
Proprietà dei beni	46
Diritti dei soci	47
Procedura	48

Titolo quarto

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Licenza municipale	49
Misure conservative	50
Frazionamento dei fondi	51
Lottizzazione di aree non urbanizzate	52

Titolo quinto

ESPROPRIAZIONI E CONTRIBUTI

Capo I

Pubblica utilità — Norme sussidiarie

Pubblica utilità	53
Rinvio alla legge di espropriazione	54

Capo II

Espropriazioni

Precisazione dei vincoli	55
Indennizzo dei vincoli	56
Richiesta di espropriazione	57
Espropriazione totale	58
Lavori di miglioramento	59

Capo III

Compensazione intercomunale — Contributi

Compensazione	60
Contribuzioni di maggior valore	61
Legge speciale	62
Contributi di miglioria	63

Titolo sesto

DISPOSIZIONI VARIE

	<i>art.</i>
Vigilanza	
a) del Municipio	64
b) del Consiglio di Stato	65
Opere abusive	66
Contravvenzioni	67
Ricorsi	68
Azione civile	69
Ipoteca legale	70

Titolo settimo

CONSORZIAMENTO DI COMUNI

Scopo e costituzione del consorzio	71
Finanziamento	72
Scioglimento	73
Norme sussidiarie	74

Titolo ottavo

DISPOSIZIONI FINALI

Regolamento di applicazione	75
Piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti	76
Licenze edilizie esistenti	77
Disposizioni abrogative e transitorie	78
Entrata in vigore	79

