

Messaggio 3170

Concernente la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio

Onorevoli signori,
Presidente e Consiglieri,

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione il progetto di legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Esso, oltre a disciplinare l' applicazione della legge federale a livello cantonale, assicura anche l' introduzione di strumenti giuridici atti a promuovere la realizzazione della pianificazione del territorio nel nostro Cantone.

PREMESSA

a) Istoriatò

La legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) è entrata in vigore con effetto a partire dal 1° gennaio 1980. Già il 23 dicembre di quello stesso anno, a seguito di un' iniziativa parlamentare presentata nella forma generica il giorno successivo la caduta in votazione popolare della prima legge federale sulla pianificazione del territorio (14 settembre 1976), dall' on. Giuseppe Buffi per il Gruppo liberale radicale, vennero introdotte, nella legge edilizia cantonale, le disposizioni riguardanti il piano direttore cantonale (art. 6 a - 6 9 LE) e quelle concernenti i piani di utilizzazione cantonali (art. 6 h - 6 s LE).

Grazie questa novella legislativa, fondamentale nei suoi contenuti innovatori introduzione degli strumenti pianificatori del piano direttore e dei piani di utilizzazione cantonali si ebbe, a partire dal 1° marzo 1981, una prima, ancorché parziale, applicazione del nuovo diritto federale. Applicazione che, almeno per quanto ha riferimento al piano direttore, venne ulteriormente consolidata attraverso la legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980. Il piano direttore, quale strumento di politica e organizzazione territoriale, venne così ad inserirsi nel contesto più ampio della pianificazione cantonale e ad affiancarsi agli. altri strumenti di politica cantonale; il rapporto sugli indirizzi di sviluppo socio-economico, le linee direttive e il piano finanziario con i quali il piano direttore è coordinato.

Contemporaneamente il Consiglio di Stato, fondandosi sulla competenza che l' art. 36 cpv. 2 della Legge federale conferisce ai Governi cantonali di emanare ordinamenti provvisori, adottava, il 29 gennaio 1980, un decreto esecutivo sull' ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio. Tale ordinamento introduceva lo strumento delle zone edificabili provvisorie per quei Comuni ancora sprovvisti di un piano regolatore vincolante ai sensi della legge edilizia cantonale, stabiliva inoltre competenze e procedure per l' istituzione delle zone di pianificazione previste dal diritto federale (art. 27 LPT) e disciplinava l' edificazione fuori dalle zone edificabili in applicazione dell' art. 24 della legge federale.

Successivamente, il 23 marzo 1983 in occasione dell' adozione della nuova

legge cantonale sulle strade, i disposti della legge edilizia cantonale concernenti le norme procedurali sull' adozione del piano direttore (art. 6 d - 6 9 LE) sono stati dal Gran Consiglio ulteriormente affinati al fine di renderli meglio compatibili e più rispondenti ai precetti di informazione e di partecipazione stabiliti dalla legge federale (art. 4 LPT).

Nell' ambito della formulazione del progetto di legge cantonale di applicazione della legge federale abbiamo evidentemente tenuto conto delle modificazioni legislative anzidette proponendo, laddove l' esperienza e l' applicazione di queste normative ha dimostrato lacune, opportune e indispensabili completazioni o correzioni.

Abbiamo pure tenuto conto dell' esito della consultazione cui è stato sottoposto il progetto di legge e delle conoscenze acquisite durante i lavori preparatori relativi alla formulazione del piano direttore cantonale come anche, attraverso contatti con il competente ufficio federale, delle legislazioni di altri Cantoni.

Crediamo quindi di poter affermare che il tempo sin qui trascorso dall' entrata in vigore della nuova legge federale sulla pianificazione del territorio non è passato inutilmente poiché ha permesso di formulare un progetto di legge cantonale di applicazione basato su conoscenze più approfondite e di mettere così a disposizione delle Autorità incaricate di compiti pianificatori e più particolarmente dei Comuni uno strumentario giuridico più completo sulla cui base affrontare con maggiore determinazione i problemi legati alla gestione del territorio.

D' altra parte occorre anche non dimenticare che le menzionate modificazioni legislative, tutte basate sul nuovo diritto federale, come pure alcune vigenti leggi cantonali, già costituivano e costituiscono tuttora un' importante, anche se parziale, applicazione della nuova legge federale sulla pianificazione del territorio.

La preoccupazione nel formulare il progetto di legge in esame è stata quella di migliorare e completare, compatibilmente con le disposizioni del nuovo diritto federale, lo strumentario giuridico a disposizione delle Autorità incaricate di compiti pianificatori nell' intento di dar loro la possibilità di adattare le proprie scelte pianificatorie alle reali esigenze e ai loro bisogni di sviluppo.

L' autonomia di queste Autorità e in particolare dei Comuni ne risulta consolidata: il Cantone interviene infatti unicamente laddove occorre tutelare e promuovere importanti interessi cantonali (piani di utilizzazione cantonali) e laddove le scelte comunali contrastano con gli obiettivi della pianificazione generale, con la legge oppure con il piano direttore o ancora, con le esigenze poste dalla necessità di coordinare le pianificazioni dei Comuni vicini.

Il piano regolatore rimane così il più concreto strumento di regolamentazione dell' utilizzazione del territorio e, più generalmente, di politica territoriale a livello comunale. Esso è infatti riferito all' intero territorio giurisdizionale, risponde alle esigenze dettate dai bisogni di sviluppo del Comune ed è in relazione diretta con le capacità e le possibilità finanziarie del Comune stesso.

b) La struttura della legge

Il progetto di legge disciplina in modo completo lo strumentario per attuare la pianificazione di livello cantonale e comunale e, in questa sua parte, viene a modificare in modo sostanziale e quindi anche a sostituire le vigenti disposizioni della legge edilizia cantonale sul piano direttore, sui piani di utilizzazione cantonali, sui regolamenti edilizi e sui piani regolatori (capi II, III, IV e V LE). Esso definisce inoltre, in sintonia con la legge federale, i concetti dell' edificabilità dei fondi e dell' urbanizzazione come pure della ricomposizione

particellare' esso introduce anche le zone edificabili di interesse comunale quale strumento promozionale e di realizzazione della pianificazione non previsto direttamente dalla legge federale, ma destinato a conseguire, laddove necessario, una razionale e più misurata utilizzazione del territorio.

La nuova legge cantonale non si limita quindi alla sola applicazione del diritto federale, ma prevede anche norme proprie ritenute indispensabili, in base all' esperienza accumulata in quasi quindici anni di applicazione della legge edilizia, ai fini di garantire e di promuovere la realizzazione dei piani e quindi la pianificazione del territorio nel nostro Cantone.

Un capitolo è pure dedicato alle misure promozionali e al finanziamento della pianificazione con particolare riferimento a quei provvedimenti comunali indotti dalle pianificazioni del Cantone.

Riassuntivamente, il progetto di legge si struttura in nove titoli così suddivisi:

- titolo primo: le disposizioni generali;
- titolo secondo: i piani;
- titolo terzo: le misure di salvaguardia della pianificazione;
- titolo quarto: l' edificabilità dei fondi;
- titolo quinto: l' urbanizzazione;
- titolo sesto: la ricomposizione particellare;
- titolo settimo: le zone edificabili di interesse comunale;
- titolo ottavo: il finanziamento della pianificazione;
- titolo nono: le norme transitorie e finali.

IL PROGETTO DI LEGGE

TITOLO I: Le disposizioni generali

Le disposizioni contenute nel titolo I concernono lo scopo della legge, gli obiettivi della pianificazione del territorio, i suoi mezzi di attuazione, l' obbligo di pianificare i principi dell' informazione e della partecipazione, la compensazione e l' indennizzo, la politica fondiaria, i requisiti cui sono subordinati i tecnici abilitati all' allestimento dei piani e i compiti delle Autorità cantonali preposte alla pianificazione del territorio.

Si tratta di disposizioni di carattere generale che devono essere tenute in considerazione nell' ambito della formulazione dei piani e che informano l' attività pianificatoria del Cantone e dei Comuni.

Art. 1

Come già ricordato nella premessa, il campo di applicazione della legge non è limitato alla sola esecuzione del diritto federale {art. 36 cpv. LPT)t essa prevede infatti anche norme di diritto autonomo cantonale dettate dall' esigenza di garantire alle Autorità pianificatorie una sufficiente disponibilità di mezzi per promuovere e assicurare la realizzazione della pianificazione del territorio nel rispetto dei principi stabiliti dal legislatore federale.

Art. 2-3

Gli obiettivi della pianificazione del territorio dell' art. 2 riprendono quelli indicati all' art. 1 cpv. 2 della legge federale ad eccezione di quello riferito alla garanzia della difesa nazionale poiché trattasi di un compito che non rientra nella competenza primaria dei Cantoni anche se essi devono garantirne un adeguato svolgimento.

L' art. 3 elenca invece, in modo non esaustivo, i vari mezzi che la legge mette a disposizione della pianificazione per garantirne la sua realizzazione

Art. 4

L'obbligo di pianificare è, come finora, riferito al Cantone e ai Comuni. Essi sono pertanto tenuti, nell'ambito delle loro autonomie pianificatorie, ad adottare le misure e i piani previsti dalla legge.

La competenza pianificatoria diretta del Cantone è tuttavia limitata alle zone di interesse cantonale piani di utilizzazione cantonali e alla determinazione, attraverso il piano direttore cantonale, degli obiettivi e dei principi generali di organizzazione del territorio.

Gli enti subordinati i Comuni esprimono le loro scelte pianificatorie nel rispetto della legge e dei principi di interesse generale stabiliti nella pianificazione direttrice.

Alle Regioni di montagna, in quanto istituti di diritto privato, non è invece riconosciuto il ruolo di Autorità di pianificazione: la legge prende tuttavia atto di questa realtà e chiama le Regioni a partecipare attivamente al processo di formazione dei piani. I programmi di sviluppo delle Regioni devono inoltre essere tenuti in debita considerazione dalle Autorità incaricate di compiti pianificatori.

La regione assume quindi, con la nuova legge, un ruolo di maggior peso in ambito pianificatorio.

Art. 5

La legge federale (art. 4 LPT) introduce il principio secondo cui la popolazione deve essere informata sugli scopi e sugli obiettivi delle pianificazioni e deve adeguatamente partecipare al processo pianificatorio.

E' un obbligo che si riferisce alle Autorità incaricate di compiti pianificatori e che non concerne soltanto i piani, ma anche le altre attività d'incidenza territoriale.

Il ruolo del Cantone e dei Comuni non è quindi limitato alla sola informazione ma deve anche creare le premesse per consentire agli amministratori di prendere parte attiva al processo di formazione delle decisioni pianificatorie. Ne consegue che la partecipazione deve avvenire in una fase sufficientemente preliminare e quindi in un momento in cui l'esito delle decisioni può ancora essere influenzato.

Le proposte o i suggerimenti formulati nell'ambito della partecipazione devono inoltre o trovare riscontro concreto nel piano o in un rapporto che accompagna il piano e che espone, almeno succintamente, i motivi per i quali non sono stati tenuti in considerazione.

I piani sono pubblici; essi sono quindi consultabili senza che sia necessario dimostrare un particolare interesse.

Art 6

La legge federale chiede che sia prevista un'adeguata compensazione dei vantaggi o degli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione (art. 5 LPT). Essa, introducendo un principio di equità tra i proprietari, distingue quindi tra indennità per restrizioni del diritto di proprietà equivalenti ad espropriazione materiale e compensazione di altri vantaggi o svantaggi rilevanti dipendenti dagli atti pianificatori. Il citato disposto federale non richiede necessariamente l'elaborazione di nuove formule compensative, ma esige unicamente che, nell'ambito dei pubblici tributi legati alla proprietà si tenga conto del diverso trattamento che la pianificazione riserva ai proprietari almeno nel caso in cui questo diverso trattamento assume connotazioni tali da poter essere qualificato come rilevante.

Ora, nel nostro caso, formulando l' art. 6, abbiamo ritenuto che i vantaggi che derivano al proprietario dalla pianificazione siano da questi già compensati attraverso il pagamento dei pubblici tributi quali imposte, contributi di miglioria, delle canalizzazioni, ecc.. Questi tributi sono infatti generalmente basati sul valore di stima delle proprietà e quindi su parametri che tengono conto delle diverse potenzialità edificatorie dei fondi.

L' indennizzo degli svantaggi è stato invece previsto unicamente nel caso in cui questi determinino una restrizione della proprietà tale da equivalere ad un' espropriazione materiale. Anche i sussidi, che generalmente l' Autorità accorda per facilitare e promuovere l' attuazione dei piani, sono destinati a compensare le disparità create dalle pianificazioni.

Riteniamo pertanto che il disciplinarmente da noi proposto già risponda in modo adeguato all' esigenza, di diritto federale, di garantire una sufficiente compensazione e indennizzo dei vantaggi o degli svantaggi rilevanti in materia di pianificazione del territorio. Resta tuttavia riservata la possibilità di elaborare una legge speciale che tratti la questione della compensazione con riferimento anche alla vasta e, per certi versi, complicata tematica dei contributi.

Art. 7

Riproponiamo in sostanza l' attuale art. 6 della legge edilizia assegnando questa possibilità di intervento, oltre che ai Comuni, anche al Cantone. Viene così mantenuta la base legale per l' acquisizione, anche in via coattiva, di terreni da destinare ad uso pubblico oppure a scopi di interesse pubblico.

Art. 8

Analogamente a quanto previsto dalla legge edilizia per i tecnici abilitati ad allestire progetti di costruzione, anche i tecnici che si occuperanno di pianificazione del territorio dovranno essere in possesso di particolari qualifiche che comprovino la loro idoneità ad occuparsi dei problemi legati alla pianificazione del territorio.

Art. 9-10

I due disposti definiscono i compiti che, in sede cantonale, spettano alle Autorità competenti nell' ambito della pianificazione del territorio e ne specificano pure i relativi ruoli.

Al Dipartimento competente spettano in particolare compiti:

- di informazione nei confronti della popolazione, degli enti subordinati e delle Regioni per quanto concerne le pianificazioni previste dalla legge di applicazione;
- di coordinamento dei Cantoni vicini e dei Comuni come pure all' interno dell' Amministrazione cantonale stessa per rapporto alle attività d' indecenza territoriale dello Stato;
- di vigilanza sul rispetto della legge sull' applicazione dei piani da essa previsti.

Nell' ultimo caso l' intervento nei confronti dei Comuni è comunque riservato al Consiglio di Stato in qualità di Autorità di vigilanza sui Comuni.

La Sezione della pianificazione urbanistica è invece l' Ufficio tecnico competente per la pianificazione del territorio (art. 31 LPT). Alla stessa sono conferiti compiti di consulenza nei confronti dei Comuni e delle Regioni.

Essa deve pure garantire un' adeguata formazione affinché gli strumenti della pianificazione del territorio siano conosciuti e convenientemente utilizzati dai

Comuni.

Titolo II: I piani

La legge ripropone, anche se con normative parzialmente diverse e adattate al nuovo diritto federale, i piani già attualmente conosciuti dalla legge edilizia cantonale mettendo tuttavia in maggiore risalto lo strumento del piano particolareggiato e introducendo, quale novità, il piano di quartiere.

Osserviamo inoltre che i disposti della legge edilizia riguardanti il piano direttore e i piani di utilizzazione cantonali (46 a - 6 s LE) sono di relativa recente introduzione (23 dicembre 1980 e 23 marzo 1983) per cui risultano già sostanzialmente adeguati alle esigenze della pianificazione e rispondenti alla nuova legge federale.

Proponiamo quindi di riprenderli nella legge di applicazione con alcuni adeguamenti laddove è parso necessario e, solo su questi, ci soffermeremo nel commento, rimandando, per il resto, alle ampie discussioni già avvenute in sede di Gran Consiglio.

Il disciplinamento della legge edilizia sui piani regolatori è stato invece sostanzialmente modificato e aggiornato specie per quanto concerne la procedura di adozione e i possibili contenuti del piano. Particolare attenzione è stata, a questo proposito, riservata all' introduzione delle basi legali per un ventaglio di possibili disciplinamenti dell' utilizzazione del territorio così da permettere ai Comuni, nell' ambito della propria autonomia pianificatoria, di scegliere quelle forme di utilizzazione che meglio rispondono alle loro concrete esigenze di gestione del territorio.

A. Il piano direttore cantonale

Art. 11-13

Ci siamo qui limitati a riprodurre più che altro, in forma e sistematica diversa, quanto già espresso dagli attuali art. 6 a - 6 c LE.

La funzione di coordinamento del piano direttore è stata meglio definita a dipendenza dell' entrata in vigore, il 1° ottobre 1981, dell' Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (art. 4).

Abbiamo pure rinunciato a riprendere l' articolo della legge edilizia riferito all' intervento promozionale (art. 6 c LE) poiché non più rispondente al nuovo concetto di pianificazione introdotto dalla nuova legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980.

Con l' entrata in vigore di questa ultima legge il piano direttore è venuto infatti a far parte integrante di quegli strumenti di cui la pianificazione dispone per attuare una nuova e diversa programmazione dell' attività politica cantonale (rapporto sugli indirizzi di sviluppo socio-economico, linee direttive e piano finanziario) per cui si è ritenuto più adeguato stabilire, nella legge di applicazione, il principio secondo cui il piano direttore è coordinato con le linee direttive e il piano finanziario quadriennali (art. 13 cpv. 4). saranno poi questi due strumenti che dovranno fornire i mezzi finanziari e stabilire le priorità per l' attuazione del piano direttore.

Art. 14-15

Sono qui riprodotti i disposti della vigente legge edilizia (art. 6d - 6e LE) adottati dal Gran Consiglio il 23 dicembre 1980 e modificati il 23 marzo 1983 a seguito della legge cantonale sulle strade.

All' art. 15 abbiamo tuttavia aggiunto un ulteriore capoverso che prevede l'

approvazione del piano direttore da parte del Consiglio federale (art. 11 LPT).

Art. 16

L' art. 6f) della legge edilizia è stato parzialmente completato e modificato nel senso che il piano direttore è stato reso esplicitamente vincolante anche per le Regioni di montagna che, di conseguenza, sono tenute ad uniformarvi i propri programmi di sviluppo entro gli stessi termini di tempo validi per l' adattamento dei piani regolatori comunali.

Inoltre per motivi di uniformità con le disposizioni riguardanti le misure di salvaguardia della pianificazione (titolo III), la competenza per stabilire le zone di pianificazione è stata conferita al Consiglio di Stato e non al Dipartimento come previsto dall' art. 6 f cpv. 2 LE.

Art. 17

Il termine che impone di sottoporre il piano alla verifica di ordine generale da parte del Gran Consiglio ogni dieci anni /art. 69 LE) è stato attenuato riprendendo la formulazione, più potestativa, dell' art. 9 cpv. 3 LPT.

Non va infatti dimenticato che ogni anno, in sede di consuntivo, il Consiglio di Stato è chiamato a rendere conto al Gran Consiglio coll' attuazione del piano direttore (art. 17 cpv. 4) e che una sua modificazione può comunque in ogni tempo essere richiesta (art. 17 cpv. 2). Per cui non riteniamo vi sia la necessità di subordinare a termini di tempo troppo rigidi la verifica generale del pian.

Notiamo inoltre che al capoverso 2 sono stati specificati i motivi che possono giustificare o che richiedono una modificazione o un adattamento del piano con riferimento anche a quanto stabilito dall' art. 9 cpv. 2 LPT.

Abbiamo pure previsto una delega al Consiglio di Stato per l' adattamento del piano direttore e cioè per quelle decisioni che riguardano il passaggio di categoria tra risultati intermedi e dati acquisiti (art. 4 dell' Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio).

La delega, comunque limitata a quella categoria di decisioni che pur non assumendo ancora la connotazione di dati acquisiti sono dettagliatamente circoscritte nel piano direttore approvato dal Gran Consiglio ricordiamo che nella categoria dei dati intermedi rientrano quelle decisioni che non sono ancora compiutamente coordinate, ma sulla cui modalità di coordinamento il piano direttore fornisce indicazioni precise, si rende, a nostro modo di vedere, necessaria al fine di evitare la lunga e laboriosa procedura a cui le varianti di piano direttore sono subordinate e che, almeno per quanto concerne il referendum, non trova, a nostra conoscenza, riscontro in altri Cantoni Svizzeri. Si tratta quindi di una proposta dettata anche dall' esigenza di rendere più praticabile lo strumento del piano direttore almeno in quei casi in cui, come per il passaggio dai risultati intermedi ai dati acquisiti, occorre unicamente concretare delle scelte entro limiti di apprezzamento e di valutazione fissati dallo stesso Gran Consiglio nell' ambito della decisione concernente il piano direttore. Nel caso degli adattamenti non ci troviamo quindi di fronte a vere e proprie varianti del piano direttore per le quali occorre comunque seguire la procedura per la sua adozione.

Aggiungiamo infine che il Consiglio di Stato sarà, annualmente, chiamato a riferire al Gran Consiglio in sede di consuntivo anche sugli adattamenti del piano direttore. E' così data la facoltà del Gran Consiglio di controllare l' attività del Consiglio di Stato in quest' ambito.

B. I piani regolatori comunali

Art. 18

Il piano regolatore rimane il più concreto strumento della pianificazione del territorio: tutti i Comuni devono adottarlo.

Il piano è chiaramente riferito a tutto il comprensorio giurisdizionale del comune: l'attenzione che veniva finora ingiustamente più che altro riservata alla sola zona edificabile deve essere pertanto estesa, con altrettanta determinazione, alle altre zone di utilizzazione, in particolare a quelle agricole e protette (art. 14 e segg. LPT) e a tutto il comprensorio comunale in genere.

L'orizzonte temporale del piano è riferito ai bisogni di sviluppo del Comune per i prossimi quindici anni (art. 15 LPT) ed è quindi attinente al dimensionamento della zona edificabile e non più, come finora, all'attuazione dei vincoli di piano regolatore.

Pure di rilievo è l'esplicito riferimento alla capacità finanziaria del Comune: il piano e gli oneri che ne derivano dalla sua attuazione devono essere commisurati alle possibilità finanziarie del Comune.

Il piano regolatore diventa così lo strumento per eccellenza di programmazione politica comunale per quanto concerne la gestione del territorio.

L'autonomia pianificatoria del Comune non è tuttavia illimitata: il piano regolatore deve in effetti conformarsi ai principi della legge e ai piani cantonali, in particolare al piano direttore (vedi art. 16 cpv. 2). I Comuni devono inoltre farsi carico di coordinare le loro scelte pianificatorie con quelle dei Comuni vicini evitando così insanabili contrasti di utilizzazione.

Nuovo è pure il riferimento ai programmi di sviluppo delle regioni di montagna che devono essere debitamente considerati nell'ambito delle pianificazioni di ordine comunale. La realtà delle Regioni viene così inserita anche nel contesto pianificatorio comunale e, giustamente, consolidata.

Art. 19

Anche in ambito comunale sono confermati i principi pianificatori degli art. 1 e 3 della legge federale: essi devono pertanto informare le scelte pianificatorie comunali.

Art. 20

Indica le componenti del piano regolatore comunale (rapporto di pianificazione, rappresentazioni grafiche, norme di attuazione e programma di realizzazione). Tutti questi documenti concorrono nel loro insieme a formare il piano regolatore; essi devono essere pertanto adottati dal legislativo comunale e anche approvati dall'Autorità cantonale.

Art. 21

Il rapporto di pianificazione è un momento di riflessione e di analisi sulla situazione del Comune e sui suoi problemi e di formulazione degli obiettivi di sviluppo futuri. Esso costituisce così la motivazione e la giustificazione delle scelte che il Comune intende operare attraverso il piano regolatore.

Art. 22

Le rappresentazioni grafiche comprendono i documenti già conosciuti dalla vigente legislazione edilizia.

La possibilità, peraltro già ora ammessa e riconosciuta dal Consiglio di Stato, di stabilire particolari vincoli di destinazione ad esempio per residenze esclusivamente o parzialmente primarie o secondarie, zone industriali o artigianali è stata evidenziata alla lett. a) dell' articolo in discussione. Si è così voluto mettere a disposizione di quei Comuni in cui ricorrono particolari situazioni da legittimamente giustificare, entro i limiti della tutela del principio della garanzia della proprietà, ulteriori vincoli di destinazione, una esplicita base legale su cui fondare tali vincoli. La scelta se far uso o meno di questa facoltà sarà quindi, come finora, operata dai Comuni nell' ambito della propria autonomia pianificatoria.

L' obbligo di delimitare nei piani regolatori le zone agricole (lett. e) risponde ad una precisa richiesta del nuovo diritto federale (art. 16 LPT). Il terreno idoneo all' agricoltura non sarà quindi più confinato nella zona residua, ma riceverà una connotazione propria e dovrà essere delimitato nel piano regolatore. La sua funzione, essenziale per l' approvvigionamento del paese, sarà così preservata analogamente a quanto avviene per le altre zone di utilizzazione.

Analoga importanza è dalla legge (lett. f, 9, 1) conferita alle zone protette (art. 17 LPT) e in particolare a quelle soggette a pericoli naturali che, a causa della loro precaria stabilità, poco si prestano ad altre forme di utilizzazione.

Un' ultima novità è rappresentata dalle vie di comunicazione alle quali sono state accomunate le vie ciclabili (lett. p) e dalle misure di protezione dell' ambiente che precedono di assegnare, alle singole zone di utilizzazione, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

E' quest' ultima un' aggiunta che risponde all' esigenza di garantire le premesse per l' applicazione della nuova legge federale sulla protezione dell' ambiente e delle Ordinanze federali ad essa relative, in particolare quella concernente la protezione dai rumori.

Art. 23

Anche con questo disposto si è inteso mettere a disposizione dei Comuni una serie di indicazioni da poi eventualmente recepire nelle proprie norme di attuazione a seconda della necessità di risolvere l' uno o l' altro problema legato alla gestione del territorio.

Il capoverso 1 elenca tuttavia il contenuto minimo delle norme di attuazione poiché riferito a situazioni che ogni Comune indistintamente è chiamato a disciplinare. L' elencazione del capoverso 2 è invece di carattere potestativo e può quindi essere opportunamente ampliata a seconda delle circostanze.

L' enumerazione attinge ampiamente alla vigente regolamentazione edilizia con qualche novità che vogliamo qui brevemente commentare:

- capoverso 1 lett. f) l' occupazione del territorio non è più un aspetto riferito alla sola superficie dei terreni i piani devono disciplinare anche l' occupazione degli spazi sotterranei ponendo attenzione al fatto che, in ogni caso, occorre garantire un sufficiente spazio libero per la percolazione delle acque meteoriche nel terreno. Le superfici impermeabili e la crescente incondizionata utilizzazione a scopi edilizi degli spazi sotterranei produce infatti effetti negativi sul ciclo naturale di ricambio delle acque e sulle possibilità di rialimentazione delle falde freatiche creando non pochi problemi dal profilo dell' equilibrio naturale delle acque come pure da quello dell' evacuazione e eliminazione delle acque meteoriche. La richiesta di un disciplinamento delle possibilità di utilizzazione

degli spazi sotterranei diventa quindi un' esigenza inderogabile a cui i Comuni, anche nel loro proprio interesse, non possono sottrarsi;

- capoverso 1 lett. h): la precisazione, riferita alle opere di urbanizzazione e alla possibilità, per i proprietari, di anticiparne l' esecuzione fa seguito ad una facoltà che la legge federale {art. 19 cpv. 3 LPT) conferisce ai Cantoni e di cui proponiamo se ne faccia uso (vedi art. 70 e segg.);

- capoverso 1 lett. i): introduce il principio secondo cui, compatibilmente con il nuovo diritto federale in materia di protezione dell' ambiente, l' insediamento deve avvenire con attenzione alle esigenze di tutela della qualità di vita in specie per quanto concerne la protezione da emissioni moleste e nocive;

- capoverso 2 lett. b): si riferisce alla possibilità di prevedere parametri edilizi minimi per lo sfruttamento dei fondi laddove ricorrono giustificati motivi di ordine urbanistico;

- capoverso 2 lett. h): conferisce al Comune la facoltà di disciplinare i centri di acquisto vendita anche al di sotto dei limiti di superficie previsti dall' art. 63 (1000 mq.) valutando la situazione locale dal profilo pianificatorio e dell' approvvigionamento in beni di consumo.

Il Tribunale federale in una recente sentenza ha infatti ammesso la costituzionalità di una normativa comunale tendente a disciplinare autonomamente la costruzione di centri commerciali e negozi di vendita. Nella fattispecie la regolamentazione era stata introdotta per negozi aventi una superficie di almeno 200 mq. (DTF 109 la 270).

Per le motivazioni di ordine pianificatorio che giustificano e possono giustificare tale limitazione rinviando al commento dell' art. 63 avvertendo comunque che la normativa comunale non può porsi in contrasto con gli obiettivi della pianificazione cantonale (piano direttore).

Aggiungiamo da ultimo che le norme di attuazione così come concepite nel progetto di legge in esame sostituiscono il regolamento edilizio previsto dalla vigente legge edilizia (art. 7 e segg. LE). 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.

Art. 24

Il programma di realizzazione l' attuale relazione tecnico-economica è, in sostanza, un preventivo di massima degli interventi a carico dell' ente pubblico che, riferito alle potenzialità finanziarie del Comune, dimostra la fattibilità del piano regolatore e la realizzabilità dei vincoli da esso previsti. Il documento deve fornire la prova che alle scelte di piano regolatore rispondano adeguati mezzi finanziari. Il documento serve, tra l' altro, ad informare il cittadino sulle conseguenze di ordine finanziario derivanti dall' attuazione del piano regolatore e permette, non da ultimo, anche al Cantone di fare una valutazione circa i suoi futuri impegni nei confronti dei Comuni.

Art. 25

La normativa è già conosciuta dalla vigente legislazione edilizia; essa dà la facoltà al Consiglio di Stato di richiedere l' iscrizione nel piano regolatore di speciali vincoli per opere di interesse regionale o cantonale.

La segnalazione di tali esigenze deve normalmente avvenire al momento in cui l' Autorità cantonale prende atto della volontà pianificatoria del Comune (art. 26 cpv. 2).

Art. 26-27

La procedura di formazione del piano regolatore è stata ampiamente rimaneggiata al fine di tener adeguatamente conto dell' informazione e

partecipazione introdotti dall' art. 4 della legge federale.

L' obbligo a cui le Autorità incaricate di compiti pianificatori sono assoggettate è, per diritto federale, duplice: esse sono tenute a informare la popolazione sugli scopi e sullo sviluppo delle pianificazioni e devono pure consentire alla popolazione di partecipare al processo di formazione dei piani. La popolazione, oltre ad essere informata, prende quindi parte attiva al processo decisionale e alla formulazione delle scelte pianificatorie.

Gli organi competenti per l' allestimento e l' adozione del piano regolatore rimangono invece quelli già attualmente designati dal diritto edilizio (Municipio e Assemblea o Consiglio comunale).

In ossequio al principio dell' informazione il Municipio è pure tenuto a comunicare al Dipartimento e ai Comuni confinanti l' inizio dei lavori di pianificazione.

Ha così avvio anche il processo di coordinamento con le pianificazioni di ordine superiore (cantone e Confederazione) e con quelle dei Comuni vicini (art. 18 cpv. 3.).

Ai cittadini residenti e alle persone o enti che dimostrano un interesse degno di protezione deve essere poi data facoltà di presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni.

Il Municipio, tenuto conto delle osservazioni e delle proposte pianificatorie, elabora in seguito un progetto di piano regolatore che è sottoposto al Dipartimento per una verifica di ordine preliminare (art. 27. Il potere di esame del Dipartimento è in particolare circoscritto alle questioni attinenti alla congruenza delle scelte di piano regolatore con la legge e con le pianificazioni cantonali, in particolare il piano direttore, come pure al coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini.

Ultimato l' esame preliminare, il Municipio informa nuovamente la popolazione sulla proposta di piano e sull' esito dell' esame preliminare; esso è pure chiamato a dare contemporaneamente scarico della procedura di consultazione.

Art. 28-31

La procedura di adozione del piano da parte del legislativo comunale come pure quella relativa ai ricorsi al Consiglio di Stato e alla trasmissione degli atti allo stesso da parte del Municipio rimangono invariate.

Le modalità di approvazione del piano da parte del Consiglio di Stato sono state invece specificate più nel dettaglio ed è stata in particolare esplicitamente prevista l' intimazione delle risoluzioni del Consiglio di Stato anche a quei proprietari non ricorrenti ma la cui situazione è stata modificata dalla decisione governativa di approvazione del piano (art. 31 cpv. 2). A questi proprietari deve infatti essere riconosciuta la possibilità di ricorrere in seconda istanza (art. 32). Da notare che si è inoltre rinunciato alla distinzione, a volte assai sottile, tra decisioni riguardanti il tracciato delle opere e la pubblica utilità. Il piano regolatore può quindi, anche in seconda istanza, essere contestato nel suo complesso.

Art. 32

Ci siamo posti il problema dei ricorsi di seconda istanza anche in relazione all' iniziativa parlamentare presentata, nella forma generica, dall' on. Emilio Catenazzi per il gruppo PPD il 24 settembre 1984 che riguardava la competenza e la facoltà decisionale del Gran Consiglio in materia di ricorsi contro le risoluzioni governative di approvazione dei piani regolatori. Il diritto federale richiede a questo proposito al legislatore cantonale di garantire

almeno un rimedio di diritto contro le decisioni e i piani di utilizzazione fondati sulla legge federale e sulle sue disposizioni di applicazione cantonali e federali; in quest' ambito deve pure essere garantito il riesame completo delle decisioni da parte dell' Autorità di ricorso (art. 33 cpv. 2 e 3 LPT).

In realtà questo obbligo risulta già rispettato con la facoltà di ricorso che la vigente legge edilizia cantonale riconosce a ogni cittadino attivo del Comune o a ogni altra persona o ente che dimostra un interesse legittimo (art. 19 LE). L' ulteriore facoltà di ricorso in sede di Gran Consiglio, ammessa dall' art. 22 LE e che qui si riconferma (art. 32), istituisce quindi in materia di piano regolatore un doppio grado di giurisdizione di per sé non richiesto dal diritto federale.

Malgrado questa constatazione abbiamo tuttavia ritenuto opportuno non restringere i diritti di opposizione di cui beneficia il cittadino anche in considerazione del fatto che le misure di pianificazione colpiscono normalmente anche importanti interessi dei proprietari per cui ci è sembrato necessario non lesinare sui rimedi di diritto togliendo la facoltà di ricorso di seconda istanza ormai da tempo consolidata nella legislazione edilizia cantonale.

Abbiamo pure attentamente valutato e considerato la possibilità di affidare la trattazione e la decisione sui ricorsi di seconda istanza ad un' Autorità diversa dal Gran Consiglio giungendo però alla conclusione di dover mantenere la situazione attuale poiché, malgrado alcuni episodi riferiti a casi che hanno creato qualche disagio, è quella che, tutto sommato, garantisce ancora maggior affidamento tenuto conto della particolarità del giudizio che l' Autorità di ricorso è chiamata a pronunciare.

Come ricordato nel commento agli articoli precedenti, il piano regolatore è ora impugnabile nel suo complesso davanti al Gran Consiglio il diritto di ricorso alla seconda istanza non è più limitato alla pubblica utilità e al contenuto del piano (art. 21 e 22 LE) il che richiede, da parte dell' Autorità di ricorso, anche un esame secondo criteri di opportunità politica e non solo di legalità.

Affidare questa competenza ad un' Autorità prettamente giudiziaria, come potrebbe essere il Tribunale cantonale amministrativo, non sarebbe quindi, come ricordato dallo stesso iniziativaista, felice. E d' altra parte anche sulla base di questa considerazione che, al momento della costituzione del Tribunale cantonale amministrativo, la competenza a decidere questi ricorsi non è stata assegnata al Tribunale poiché riferita ad oggetti di natura politica che presuppongono un esame di opportunità oltre che di legalità. {vedi la relazione della Commissione speciale per la riforma nel settore della giurisdizione e della procedura amministrativa allegata al messaggio n. 1233 del 2 giugno 1964 concernente l' istituzione del Tribunale cantonale amministrativo e anche S. Bianchi in RDAT 1984 pag. 239 e seguenti).

In considerazione di questi fatti e tenuto conto che la formazione delle scelte pianificatorie avviene in un ambito essenzialmente politico abbiamo ritenuto di proporre il mantenimento dell' attuale giurisdizione del Gran Consiglio.

Art. 33-35

L' entrata in vigore del piano regolatore è, come finora, riferita alla data di approvazione dello stesso da parte del Consiglio di Stato (art. 33. Ne consegue che i ricorsi di seconda istanza non hanno effetto sospensivo.

La durata del piano è invece indeterminata, la sua attuazione non è quindi più legata al rispetto del termine legale di dieci o quindici anni previsto dall' attuale art. 23 LE. Si è a questo proposito proposto al Gran Consiglio, con messaggio separato, di modificare l' art. 39 della legge di espropriazione dell' 8 marzo 1971 che prevede la presentazione delle richieste di indennizzo per espropriazione materiale entro il termine perentorio di un anno dal giorno in cui è divenuto definitivo il provvedimento dal quale si vogliono far derivare delle pretese e quindi dalla data di approvazione del piano regolatore da parte del Consiglio di

Stato.

A seguito della modificazione legislativa dell' art. 39 della legge di espropriazione i proprietari colpiti da vincoli di piano regolatore potranno in ogni tempo richiedere l' indennità per espropriazione materiale. E' così data al Comune la possibilità di meglio programmare nel tempo la realizzazione delle opere di piano regolatore.

Essendo ora il piano regolatore di durata indeterminata occorre anche predisporre una sua verifica di ordine generale da eseguirsi, di regola, ogni dieci anni.

C. I piani di utilizzazione cantonali

Art. 38-39

Il piano di utilizzazione è, in sostanza, un piano regolatore di emanazione cantonale; a differenza di quest' ultimo esso è tuttavia adottato solo in casi particolari quando specifici interessi cantonali lo richiedono. I contenuti e le componenti sono quelli del piano regolatore comunale (art. 39).

Art. 40-43

Gli attuali disposti della legge edilizia, introdotti a seguito della revisione del 23 dicembre 1980, sono stati dalla legge qui in esame integrati dagli indispensabili riferimenti ai principi dell' informazione e partecipazione (art. 4 LPT).

D. I piani particolareggiati e i piani di quartiere

Art. 48

Analogamente a quanto previsto dall' attuale art. 16 cpv. 4 LE è data la facoltà di prevedere, per comparti territorialmente ben definiti, l' elaborazione di piani particolareggiati a specificazione dei piani regolatori comunali.

Art. 49

La procedura è quella prevista per i piani regolatori comunali con l' avvertenza che se, nei piani regolatori a cui il piano particolareggiato si riferisce, sono già definiti scopi e obiettivi della pianificazione particolareggiata la procedura di informazione alla popolazione può essere tralasciata.

Art. 50

I piani di quartiere previsti dai piani regolatori comunali sono, da questa norma, assoggettati alla procedura della legge edilizia cantonale per i permessi di costruzione.

La norma è intesa a migliorare l' edificazione di ben determinati comparti territoriali secondo principi urbanistici e architettonici armoniosi.

TITOLO III: Le misure di salvaguardia della pianificazione

Questa parte della legge tratta dei provvedimenti e delle misure di carattere provvisorio atti ad evitare che durante il periodo intercorrente tra la formulazione delle scelte dei piani regolatori o di utilizzazione cantonali e la loro entrata in vigore possono essere attuati interventi contrari agli obiettivi delle pianificazioni in via di formazione.

Si tratta, in concreto, della zona di pianificazione prevista dall' art. 27 della legge

federale come pure della decisione sospensiva e del blocco edilizio già conosciuti dal vigente diritto edilizio (art. 50 e 25 bis LE).

La zona di pianificazione, per sua natura, si distingue in modo essenziale dalle due altre norme particolari di salvaguardia della pianificazione (sospensiva e blocco edilizio). Essa è infatti uno strumento pianificatorio a sé stante ancorché di durata limitata e con finalità di salvaguardia. A differenza delle due altre misure, che si riferiscono ad aspetti giuridici (piani) non ancora in vigore, ma comunque allo studio (sospensiva) o pubblicati (blocco edilizio), la zona di pianificazione è adottata nella forma del piano soggetto a pubblicazione e a ricorso e può essere stabilita anche per comprensori già consolidati dal profilo pianificatorio nei quali è però necessaria una revisione dei piani di utilizzazione e senza che lo studio della revisione sia già necessariamente in atto.

Le altre due misure richiedono invece l'esistenza di un contrasto con uno studio pianificatorio in atto (sospensiva) oppure con un piano pubblicato (blocco edilizio).

L'applicazione delle tre misure di salvaguardia della pianificazione è di per sé cumulabile anche se, in qualche caso, potrebbe porsi il problema dell'indennità. In effetti la durata, di per sé sopportabile senza indennità, di un vincolo potrebbe non esserlo più se si aggiunge ad un precedente periodo in cui la limitazione sussisteva per altri motivi. Occorre tuttavia considerare che la giurisprudenza del Tribunale federale pone requisiti assai severi per il riconoscimento di un caso di espropriazione materiale.

Art. 52

La zona di pianificazione non è generalmente applicabile ad un'esigua superficie' essa è di regola riferita ad un comprensorio più vasto di terreni dove la pianificazione di utilizzazione manca o è in fase di elaborazione oppure, ancora, deve essere riveduta.

Essa può quindi essere sovrapposta anche ad un piano in vigore che necessita di una revisione totale o parziale.

Art. 53

La zona di pianificazione si compone di un piano grafico che ne delimita il comprensorio e ne definisce il perimetro come pure di una normativa che ne disciplina i contenuti specificandone le finalità, gli scopi e la durata.

Essa non disciplina tuttavia nei particolari l'assetto e il destino di ciascun fondo colpito e non potrebbe nemmeno farlo poiché verrebbe meno alla sua funzione di misura generale di salvaguardia della pianificazione. Essa è quindi una normativa di carattere generale e transitorio applicabile a tutti i fondi compresi nel suo perimetro.

Art. 54-55

La zona di pianificazione può essere stabilita sia dal Municipio, nell'ambito delle competenze pianificatorie comunali, sia dal Consiglio di Stato nell'ambito delle competenze pianificatorie del Cantone.

Il Comune deve in ogni caso sentire l'avviso del Dipartimento che si pronuncerà tenuto conto anche delle eventuali esigenze pianificatorie o dei bisogni del Cantone. Non è comunque data la facoltà del Comune di istituire una zona di pianificazione in contrasto con gli obiettivi e gli scopi delle pianificazioni cantonali.

Al Consiglio di Stato è inoltre data facoltà di intervenire anche in ambito comunale e di stabilire quindi zone di pianificazione in relazione ad un piano regolatore e ciò a salvaguardia degli obiettivi generali della pianificazione del territorio o della protezione dell'ambiente.

Art. 56-57

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione, eventuali ricorsi non hanno quindi effetto sospensivo (art. 59 cpv. 31. L' immediato effetto di queste zone è giustificato dalla loro stessa natura di misure di salvaguardia transitoria della pianificazione.

La loro durata è di regola limitata a cinque anni (art. 27 cpv. 2 LPT). al Consiglio di Stato è tuttavia data la facoltà di concedere, per giustificati motivi, una proroga del termine di durata quinquennale di ulteriori tre anni al massimo. La zona di pianificazione viene tuttavia a cadere anche prima del termine di validità quinquennale o di quello prorogato nel caso in cui il piano sostitutivo (piano regolatore o piano di utilizzazione cantonale è pubblicato rispettivamente adottato. Dalla data di pubblicazione del piano regolatore ha infatti effetto il blocco edilizio di cui all' art. 61, mentre il piano di utilizzazione cantonale entra in vigore ed esplica quindi i suoi effetti positivi con l' adozione da parte del Consiglio di Stato (art. 44).

Art. 58

Gli effetti della zona di pianificazione sono definiti nelle schede descrittive che l' accompagnano (art. 53. Normalmente all' interno di una simile zona è comunque vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione di utilizzazione della cui salvaguardia la zona di pianificazione stessa è garante. Le domande di costruzione in contrasto con la zona di pianificazione e quindi anche con gli obiettivi della pianificazione di utilizzazione in via di formazione vanno pertanto decise negativamente e respinte a differenza di quanto avviene per la norma sospensiva (art. 60).

In definitiva la zona di pianificazione si presenta infatti come una zona "non aedificandi" almeno nel caso in cui la costruzione possa rendere più ardua la pianificazione di utilizzazione in via di formazione.

Art. 60

Il meccanismo della decisione sospensiva è quello già conosciuto dall' art. 50 LE con l' unica differenza che l' adozione di questa misura non è più lasciata al libero apprezzamento e alla valutazione potestativa dell' Autorità decidente. La misura è ora di carattere imperativo e deve essere adottata ogni qualvolta vi è contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

L' esperienza ha infatti dimostrato che i Comuni nell' applicazione dell' art. 50 LE non sempre si sono attenuti a criteri restrittivi come dovrebbe imporre una norma di carattere cautelativo e transitorio.

Va pure ricordato che l' applicazione di questa misura può essere cumulata con quella relativa alle zone di pianificazione (art. 60 cpv. 4).

Art. 61

La norma ripropone in sostanza, in relazione ai piani regolatori pubblicati e ai piani di utilizzazione adottati dal Consiglio di Stato, il blocco edilizio già conosciuto dal vigente diritto edilizio cantonale (art. 25 bis LE).

TITOLO IV: Edificabilità dei fondi

Sono qui riproposte le normative riguardanti l' edificazione dei fondi con riferimento agli art. 22, 23 e 24 della legge federale.

Per quanto concerne la procedura per il rilascio dei permessi di costruzione e le normative edilizie generali fa invece stato il disciplinamento stabilito, a questo

proposito, dalla legge edilizia cantonale (capi VI e VII LE).

Da notare comunque che il nuovo diritto federale ha introdotto, oltre a criteri meramente pianificatori, anche criteri di natura ambientale (art. 1 cpv. 2 lett. a) art. 3 cpv. 2 e 3 lett. b) LPT). Gli interventi edilizi devono quindi essere valutati non solo dal profilo quantitativo ma anche da quello qualitativo (immissioni).

Art. 62

Riprende i concetti del diritto federale espressi dall' art. 22 LPT.

Art. 63

La problematica dei grandi centri di acquisto-vendita di beni di consumo riveste un' importanza degna di considerazione nell' organizzazione del territorio e quindi necessita di un' adeguata pianificazione.

A seconda della loro dimensione e ubicazione tali centri possono infatti 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.

Il disciplinamento dei centri di acquisto-vendita appare del resto legittimo se gli obiettivi che l' ente pubblico intende perseguire sono essenzialmente di natura pianificatoria e non di politica economica (DTF 102 la 140).

Ricadranno in particolare sotto questa norma uno o più negozi al dettaglio le cui superfici di vendita sono tra loro stretta interrelazione e formano un insieme funzionale in una costruzione unica.

Per il calcolo della superficie di vendita dovranno essere considerate le superfici lorde dei negozi al dettaglio accessibili alla clientela, come pure le superfici di servizio di esposizione e di deposito. Non saranno invece compresi in tale computo i locali di ristorazione, le stazioni di benzina e le altre aziende di servizi.

Il limite della superficie di vendita fissato in mq. 1000 appare adeguato alla realtà del Cantone: a partire da tale superficie i centri di acquisto-vendita possono infatti avere influssi importanti sull' approvvigionamento, sul territorio e sulla struttura degli insediamenti a livello regionale per cui si giustifica un disciplinamento cantonale.

Altri Cantoni prevedono d' altronde limiti simili a quelli che si intendono qui proporre. A titolo esemplificativo ricordiamo i Cantoni del Giura (mq. 500), di Glarona (mq. 1000) e di Neuchâtel (mq. 1000).

Da notare che, in relazione a questo limite di superficie, si è reso necessario proporre una modificazione dell' art. 52 cpv. 1 della legge sulle strade che prevede un disciplinamento per i centri commerciali con una superficie minima di 2000 mq..

Le condizioni per il rilascio di un' autorizzazione da parte del Cantone vengono specificate alle lettere da a) a d):

lett. a): gli obiettivi della pianificazione cantonale verranno specificati nell' ambito del Piano direttore. Dovrà in particolare essere stabilita la compatibilità delle grandi superfici di vendita ubicate al di fuori delle aree residenziali per rapporto agli obiettivi della struttura degli insediamenti e alle esigenze di salvaguardia della funzione e dell' attrattività dei centri.

Quanto alla pianificazione locale i centri dovranno per contro rispettare le esigenze del piano regolatore e in particolare la destinazione delle zone e i bisogni infrastrutturali e ambientali;

-lett. b): appare opportuno salvaguardare le esigenze di approvvigionamento in beni di consumo della popolazione per motivi sociali conformemente all' art. 3 cpv. 3 lett. d) LPT con particolare riguardo ai bisogni della popolazione residente negli insediamenti periferici;

- lett. c): l' accessibilità con mezzi di trasporto pubblici deve essere garantita sia

per motivi di approvvigionamento della popolazione non motorizzata, sia per motivi di politica del traffico e ambientali;
- lett. d): vale il principio di causalità per la copertura di quei costi che ricadono sull' ente pubblico in seguito al fabbisogno supplementare di infrastrutture indotte dalla costruzione dei centri di vendita.

Art. 64

E' stabilito il principio che nelle zone edificabili le costruzioni e le attività esistenti possono essere mantenute anche se in contrasto con le funzioni previste dalle zone di utilizzazione. Pure ammessi sono i lavori di manutenzione indispensabili, gli ampliamenti e le migliorie tecniche a condizione tuttavia che la destinazione non sia in grave contrasto con la zona di utilizzazione e che siano comunque rispettati i parametri di piano regolatore.

Nei casi più gravi è tuttavia data la possibilità di decretare la cessazione dell' attività riservando il pagamento di un' indennità.

Il disposto si riferisce ovviamente unicamente alle costruzioni esistenti al momento dell' entrata in vigore del piano. Le nuove costruzioni e i cambiamenti totali di destinazione dovranno invece attenersi sia ai parametri edilizi di zona sia alla destinazione prevista per la zona di utilizzazione, riservata naturalmente l' applicazione di eventuali deroghe previste dai piani.

Art. 65-70

Nell' ambito della facoltà di legiferare che il diritto federale conferisce ai Cantoni (art. 24 cpv. 2 LPT) si definiscono qui gli interventi che interessano i comprensori fuori dalle zone edificabili. Si tratta comunque di un diritto eccezionale disciplinato quindi da norme a carattere restrittivo riservate alla sola zona non edificabile intese più che altro a risolvere situazioni esistenti oppure a far fronte a necessità inderogabili che non possono essere altrimenti risolte in zona edificabile.

L' art. 65 è norma di carattere generale e stabilisce le condizioni applicabili a tutti i tipi di intervento edilizio (costruzioni, cambiamenti di destinazione, rinnovazioni, trasformazioni e ricostruzioni) fuori dalle zone edificabili.

Esso prevede in particolare di subordinare le domande di costruzione ad un esame di interesse generale inteso a verificare se sono date le condizioni particolari di cui ogni art. 66-70, se l' urbanizzazione è sufficiente (art. 71 cpv. 2) e se il prospettato intervento edilizio non contrasta con interessi preponderanti, in particolare quelli agricoli.

Da notare inoltre che è richiesta l' annotazione a registro fondiario delle autorizzazioni rilasciate a titolo eccezionale e quindi di tutte quelle fattispecie che rientrano nel novero di applicazione degli articoli da 66 a 70 (art. 65 cpv. 2).

Il Dipartimento competente per il rilascio dell' autorizzazione cantonale è pure tenuto ad elaborare e a tenere aggiornato un elenco pubblico con tutte le indicazioni relative a questo tipo di autorizzazioni.

Per quanto concerne le nuove costruzioni o i cambiamenti totali di destinazione la normativa cantonale (art. 66) si limita unicamente a riportare testualmente la norma di diritto federale (art. 24 cpv. 1 LPT) che, tra l' altro, è normativa direttamente applicabile e quindi, a rigore, non necessiterebbe, di alcuna esecuzione legislativa a livello cantonale.

La categoria dei rustici costituisce sicuramente la fattispecie che pone e che ha posto i maggiori problemi dal profilo della compatibilità con il nuovo diritto federale. In effetti, la loro riattazione comporta nella generalità dei casi anche un cambiamento totale di destinazione per cui per questi tipi di intervento, dovrebbe vigere la norma più rigorosa dell' art. 24 cpv. LPT. La prassi degli

ampliamenti, conosciuta dall' attuale diritto cantonale, ha inoltre reso più manifesto il contrasto con il diritto federale.

Occorre tuttavia essere consci del fatto che i rustici costituiscono un elemento tipico del nostro territorio cantonale e rappresentano un valore culturale meritevole di conservazione poiché qualifica il nostro paesaggio per cui riteniamo che al loro decadimento sia comunque da preferire la loro trasformazione anche totale.

La giustificazione per la loro conservazione, e quindi anche l' ammissibilità di un cambiamento di destinazione totale deve essere però motivata da considerazioni di carattere pubblico in ordine alla protezione del paesaggio. Con la normativa che qui vi sottoponiamo (art. 67) abbiamo pertanto proposto che i rustici meritevoli di conservazione nell' interesse della protezione del paesaggio siano individualmente segnalati nei piani regolatori o nei piani di utilizzazione cantonali. In futuro potranno quindi formare oggetto di intervento edilizio unicamente quei rustici che sono ritenuti degni di conservazione dalle pianificazioni, siano esse comunali o cantonali.

I Comuni saranno così chiamati ad occuparsi maggiormente di quanto avvenuto finora degli insediamenti fuori dalle zone edificabili anche se, a volte, ubicati in luoghi assai discosti dall' abitato.

Un' ulteriore novità rispetto al disciplinamento attuale e costituita dal fatto che i rustici non potranno più essere ampliati. Il loro rinnovamento dovrà quindi avvenire entro i muri perimetrali esistenti ed essere comunque tale da rispettare nella misura massima possibile le caratteristiche dell' architettura rurale locale.

Questi tipi di intervento, come d' altronde tutti quelli previsti in zona non edificabile, dovranno inoltre rispondere ai requisiti minimi di urbanizzazione richiesti dall' art. 71 cpv. 2.

La ricostruzione di rustici diroccati e quindi di quegli edifici rurali in avanzato stato di rovina, le cui strutture principali (tetto e muri perimetrali) sono parzialmente o totalmente crollate nel corso degli anni è, di regola, non ammessa.

Essi potranno essere tuttavia ricostruiti se sono parte di un gruppo di rustici di particolare pregio paesaggistico e se la possibilità della ricostruzione è esplicitamente prevista dai piani di utilizzazione.

Per quanto concerne gli altri interventi fuori della zona edificabile, la legge si attiene in sostanza al disciplinamento a questo proposito stabilito dal decreto esecutivo sull' ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980 {DEPT}. Questo decreto, emanato in applicazione dell' art. 36 cpv. 2 LPT, già si riferiva infatti al nuovo diritto federale.

Da notare tuttavia che il termine di ampliamento parziale dell' art. 11 DEPT è stato sostituito dal termine usato dal diritto federale (art. 24 cpv. 2 LPT) di trasformazione parziale. La trasformazione parziale dell' art. 69 comprende quindi non solo i parziali cambiamenti di destinazione ma anche le aggiunte e gli ampliamenti volumetrici parziali. L' annotazione a registro fondiario e il registro delle autorizzazioni previsti dall' art. 65 cpv. 2 e 3 garantiranno la sufficiente pubblicità in considerazione del fatto che gli interventi di cui all' art. 69 possono essere attuati unicamente una volta tanto.

La ricostruzione di edifici o impianti andati distrutti, ad esempio da un incendio o dalle forze della natura, può avvenire unicamente se prima della loro distruzione erano utilizzati e se dopo la distruzione non è mancato l' interesse alla continuazione di tale utilizzazione (art. 70).

Alla ricostruzione non devono però opporsi interessi preponderanti' essa deve inoltre essere compatibile con le importanti esigenze della pianificazione del territorio.

Nei due esempi citati della distruzione a seguito di incendio o delle forse della natura la ricostruzione sarà quindi di regola ammessa nel primo caso e negata nel secondo caso poiché in contrasto con l' interesse preponderante attinente alla protezione delle zone di pericolo.

La ricostruzione di edifici demoliti potrà invece avvenire solo se tale intervento è nell' interesse pubblico e compatibile con le importanti esigenze della pianificazione del territorio.

In quest' ultimo caso sarà pertanto necessario dimostrare che la ricostruzione persegue anche obiettivi di pubblico interesse quali, ad esempio, quelli di carattere turistico. Nei due casi (edifici andati distrutti o demoliti) la ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle volumetrie e della destinazione preesistenti riservata la possibilità di concedere ampliamenti parziali in virtù dell' art. 69 del progetto di legge.

TITOLO V: L' urbanizzazione

L' urbanizzazione è, secondo il diritto federale, una delle condizioni inderogabili affinché un fondo possa essere edificato (art. 22 cpv. 2 LPT). La legge federale dedica al tema dell' urbanizzazione un apposito articolo (art. 19 LPT) definendone il concetto e stabilendo il principio secondo cui le zone edificabili devono essere, dall' ente pubblico, tempestivamente urbanizzate. La stessa normativa lascia poi al diritto cantonale la facoltà di prevedere che i proprietari possano eseguire in proprio le opere di urbanizzazione anticipando così l' intervento dell' ente pubblico.

Art. 71

Per quanto concerne la zona edilizia è stato ripreso il concetto di urbanizzazione definito dal diritto federale (art. 19 cpv. 1 LPT). Al di fuori delle zone edificabili il concetto dell' urbanizzazione è invece attenuato: basta infatti che la stessa sia sufficiente affinché l' uso dell' edificio o dell' impianto possa avvenire in modo compatibile con le importanti esigenze della pianificazione del territorio.

Nel territorio fuori della zona edificabile i requisiti posti all' urbanizzazione sono pertanto in diretta relazione con gli interventi edilizi che si possono realizzare in virtù del diritto eccezionale (art. 24 LPT e art. 66-70 del progetto di legge), mentre nel territorio edilizio l' urbanizzazione è riferita alle potenzialità di sfruttamento previste dai piani di utilizzazione.

Art. 72-73

Le opere di urbanizzazione sono progettate e realizzate dal Comune o dal Cantone a seconda delle rispettive competenze pianificatorie.

I progetti generali concernenti tutto il comprensorio oggetto di urbanizzazione con l' indicazione delle relative tappe di realizzazione devono essere adottati, secondo le procedure stabilite dalle leggi speciali, entro un termine di tre anni dall' entrata in vigore dei piani di utilizzazione a cui l' urbanizzazione si riferisce. E' questo un requisito, quello di ordine temporale che permette al proprietario di chiedere all' ente pubblico (Comune o Cantone) l' anticipo dell' esecuzione di singole opere la cui realizzazione è prevista in una tappa successiva.

Art. 74

La facoltà per i proprietari o anche per il Comune, nell' ambito dei piani di utilizzazione cantonali, di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione (art. 19 cpv. 3 LPT) è però limitata all' anticipo del finanziamento comprensivo dei costi della progettazione di dettaglio, dell' esecuzione vera e propria, dei relativi

interessi come pure delle eventuali indennità di espropriazione e delle spese di procedura.

Il rimborso di tale anticipo, senza interessi e dedotti eventuali contributi già riversati al proprietario che anticipa (art. 76), avviene poi alla scadenza del termine fissato dal Comune o dal Cantone nell' ambito delle tappe di realizzazione dei progetti generali. In concreto si tratta di un obbligo di riscatto a cui il Comune o il Cantone non può sottrarsi.

L' anticipo da parte dei proprietari è quindi, dal progetto di legge, chiaramente limitato al finanziamento: il proprietario fa in pratica da banca all' ente pubblico cui compete comunque la responsabilità dell' esecuzione concreta e della manutenzione dell' opera.

Si è infatti ritenuto importante che, anche nell' eventualità dell' anticipo, l' ente pubblico si occupasse autonomamente di tutti gli aspetti realizzativi e diventasse, sin dall' inizio, proprietario delle opere. e' così data la garanzia di un' esecuzione conforme ai piani prestabiliti dall' Autorità e di parità di trattamento nell' ambito delle procedure legate alla realizzazione stessa delle opere' si pensi in particolare a quelle relative alle espropriazioni e al prelevamento di contributi che tali opere normalmente comportan.

Art. 75-76

Il Comune o il Cantone dovrà perciò, anche in caso di anticipo, farsi carico delle procedure relative al prelevamento dei contributi di miglioria previsti dalle leggi speciali. I contributi così prelevati saranno immediatamente riversati integralmente o, nel caso delle canalizzazioni, in una percentuale stabilita dall' ente proprietario dell' opera a chi ha anticipato le spese di realizzazione della stessa a parziale e anticipata restituzione del finanziamento.

Tali riversamenti anticipati come pure i contributi dovuti dallo stesso proprietario che anticipa il finanziamento andranno computati al momento del riscatto dell' opera da parte dell' ente pubblico.

TITOLO VI: La ricomposizione particellare

La ricomposizione particellare è uno strumento e un mezzo essenziale di attuazione della pianificazione del territorio anche se la legge federale vi dedica un solo articolo di un unico capoverso (art. 20 LPT).

Esso conferisce tuttavia la possibilità di decretare, anche d' ufficio la ricomposizione nei casi in cui essa sia giustificata dalle esigenze di attuazione dei piani di utilizzazione. Il disciplinamento di questo istituto e della procedura è invece lasciato, dal legislatore federale, ai Cantoni.

Art. 77-78

Per quanto concerne la procedura di ricomposizione si fa riferimento alla legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970. Questa legge è attualmente in revisione per renderla più compatibile con il nuovo diritto federale e i principi della pianificazione del territorio.

TITOLO VII: Le zone edificabili di interesse comunale

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

Esso favorisce il raggiungimento degli scopi dei piani regolatori in quei casi ove particolari circostanze non garantiscono una loro efficace realizzazione.

Con l'adozione dei piani regolatori e la delimitazione della zona edificabile riferita ai bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni (art. 15 LPT) la zona edificabile stessa è più contenuta e le possibilità di costruzione di conseguenza più ridotte. Tutto questo conduce a una rarefazione delle aree edificabili e, in determinati casi, anche all'estromissione, ingiustificata e inopportuna, da esse di cerchie di persone interessate alla costruzione della propria abitazione.

Il Comune, a cui spetta il diritto ma anche l'obbligo di razionalmente organizzare il proprio territorio (art. 1 cpv. 1 LPT), deve però preoccuparsi di disciplinare il suo sviluppo non solo offrendo un'area edificabile sufficiente, ma anche garantendo che il proprio territorio edificabile sia realmente destinato all'edilizia quando ciò corrisponde ai bisogni del suo sviluppo. Occorre infine che all'edificazione possano partecipare, quando l'interesse pubblico lo richiede, anche cittadini che senza un disciplinante intervento dell'ente pubblico potrebbero esserne esclusi.

L'espropriazione al fine di permettere un miglior uso del territorio e il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione non è d'altra parte sconosciuta. Il Tribunale federale ha statuito che, a certe condizioni, essa è conforme all'interesse pubblico, pur se sembra talora avvantaggiare i privati piuttosto che la collettività.

Art. 79

Il disposto esprime, con il suo stesso tenore, l'eccezionalità di questo opportuno istituto. Senza necessità, da interpretarsi in modo rigoroso, la collettività non può inserirsi nel mercato immobiliare. Il suo intervento è giustificato e ammissibile soltanto se, nel caso in cui mancasse, gli obiettivi del piano regolatore o del piano particolareggiato comunale non potrebbero essere assolutamente attuati.

Le aree sono destinate esclusivamente a perseguire intendimenti di carattere sociale (alloggio) o economico (aziende) dei piani. Le zone devono essere inoltre territorialmente limitate' è infatti impensabile che l'attuazione di questo istituto faccia passare nelle mani dell'ente pubblico la totalità o anche la maggior parte del territorio.

E' da ultimo opportuno rilevare che per abitazione ai sensi del progetto di legge si intende l'abitazione primaria. L'interesse pubblico preminente, che in ogni caso deve essere presupposto, non sarebbe infatti dato per la costruzione di residenze secondarie.

Art. 80

La norma regola il modo di acquisizione della proprietà che può avvenire a trattative private o seguendo la procedura di espropriazione.

Al proprietario deve essere comunque rimborsato il valore reale.

Art. 81-82

Per conseguire i fini voluti dall'istituto non basta che il Comune acquisisca (comperi o espropri) i terreni; occorre anche che questi siano nuovamente venduti o messi a disposizione dei privati.

Le condizioni per l'assegnazione dei fondi devono essere adempiute cumulativamente. Importa che i fondi pervengano a persone (famiglie) che intendono abitare durevolmente nel Comune e che ivi costituiscono la loro abitazione, rispettivamente a persone (o ditte) che vogliano introdurre un'azienda nel Comune e costruirvi un opificio. Sono infatti questi in realtà i motivi che presiedono alla creazione di queste aree e che le giustificano.

Art. 83-84

Le norme disciplinano la forma dell' assegnazione e il suo prezzo. Spetterà poi al regolamento comunale stabilire condizioni più precise (art. 87). La normativa cantonale deve infatti, a questo riguardo, essere elastica essendo i Comuni meglio in grado di valutare le loro disponibilità.

Art. 85

Il Comune deve essere garantito contro l' inosservanza delle condizioni di assegnazione. L' istituto impegna il Comune e la creazione di aree edificabili di interesse comunale è possibile solo in quanto queste aree promuovano, con la loro assegnazione a persone o a ditte interessanti per il Comune, l' interesse generale perseguito dal piano regolatore. E' quindi indispensabile che il Comune sia cautelato in caso di inadempienza dell' assegnatorio; la norma stabilisce pertanto i rimedi (diritti di recupera o di prelazione).

Art. 86-87

E' fissato il prezzo che va pagato nel caso di esercizio di uno dei due diritti previsti dall' articolo precedente. Prescrizioni particolareggiate non trovano però posto nella legge, ma sono riservate alla sede regolamentare.

TITOLO VIII: Il finanziamento della pianificazione**Art. 88-89**

L' allestimento dei piani come pure la loro attuazione incombono primariamente alle stesse Autorità che propongono i piani. Il Cantone sussidia tuttavia le spese di allestimento o di revisione dei piani comunali, quando queste sono dipendenti dalla pianificazione cantonale (piano direttore o piani di utilizzazione). L' attuazione dei piani comunali beneficia invece dei sussidi cantonali previsti dalle leggi speciali.

Art 90

Beneficiari dei sussidi sono i Comuni e, in caso di consorzio, i consorzi.

Art. 93

I Comuni il cui territorio è toccato dalle pianificazioni di utilizzazione del Cantone possono essere chiamati a partecipare finanziariamente alla loro attuazione nella misura stabilita dal Consiglio di Stato in ragione della loro interessenza e capacità finanziaria.

TITOLO IX: Le norme transitorie e finali

Il capitolo, oltre ad introdurre le modificazioni e gli adattamenti legislativi dipendenti dall' entrata in vigore della legge cantonale qui in esame, stabilisce anche il diritto intertemporale e le misure di carattere coattivo a garanzia degli obiettivi della legge e dell' attuazione dei compiti che la stessa affida ai Comuni.

Art. 94

E' confermata la validità delle zone edificabili provvisorie e delle zone di pianificazione adottate in virtù dei disposti del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980.

Art. 96-98

Sono stabiliti i termini per l' adattamento dei piani regolatori esistenti e la procedura a cui i piani regolatori, in corso di adozione al momento dell' entrata in vigore della legge, saranno subordinati.

Art. 99

Con questa norma il Cantone si garantisce contro l' inosservanza, da parte dei Comuni, dei termini stabiliti dagli articoli precedenti.

Al Consiglio di Stato sono, in questi casi, date due possibilità di intervento: una zona di pianificazione comprendente anche tutto il territorio edificabile del Comune interessato oppure la sostituzione al Comune nell' allestimento del piano regolatore.

I due provvedimenti possono essere applicati in modo alternativo oppure anche cumulativo.

Art. 100

Diverse sono le norme di legislazioni esistenti che sono interessate dal nuovo testo di legge anche se la legge più toccata è sicuramente quella edilizia del 19 febbraio 1973.

Essa deve essere pertanto sostanzialmente modificata con l' abrogazione degli articoli che si riferiscono alle tematiche del piano direttore, dei piani di utilizzazione cantonali e dei piani regolatori.

Con la modificazione della legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 si è invece inteso evitare incongruenze in tutti quei Comuni rivieraschi dotati di un piano regolatore vincolante e rispondente ai principi del nuovo diritto federale e cantonale. In questi Comuni, in presenza quindi di un piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato fanno stato unicamente le norme del piano approvato e non sono più applicabili le norme edilizie contenute nella legge rive laghi.

Per rendere compatibile la legge sulle strade del 23 marzo 1983 al progetto di legge che qui vi sottoponiamo si rendono necessari gli adeguamenti degli art. 10 e 52. Il primo è un adeguamento solo formale il secondo riguarda invece la riduzione della superficie minima dei centri commerciali (da 2000 mq a 1000 mq) per far sì che la disposizione dell' art. 52 della legge sulle strade sia posta in consonanza con l' art. 63 del progetto di legge di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

CONCLUSIONE

Il progetto di legge che qui vi presentiamo sarà, a breve termine, seguito da altre revisioni che interesseranno le legislazioni cantonali vigenti che hanno attinenza con l' utilizzazione del territorio. Pensiamo in particolare alla legislazione sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio come pure a quelle concernenti la protezione della natura e i monumenti storici ed artistici.

Dal profilo finanziario la legge in esame crea la base legale per nuovi aiuti ai

Comuni; essa sarà tuttavia applicata tenendo conto delle disponibilità finanziarie del Cantone. Per quanto concerne il personale non è per contro previsto un aumento del numero dei dipendenti.

Vi chiediamo pertanto di dare la vostra approvazione all' allegato disegno di legge.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l' espressione della nostra stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, R. Respini

Il Cancelliere, A. Crivelli

INDICE DEGLI ARTICOLI

TITOLO I - Disposizioni generali:

- Art. 1 Scopo
- Art. 2 Obiettivi della pianificazione del territorio
- Art. 3 Mezzi di attuazione
- Art. 4 Obbligo di pianificare
- Art. 5 Informazione e partecipazione
- Art. 6 Compensazione e indennizzo
- Art. 7 Politica fondiaria
- Art. 8 Tecnici qualificati
- Art. 9 Compiti del Dipartimento
- Art. 10 Ufficio competente

TITOLO II - I piani

Capitolo I - Piano direttore cantonale:

- Art. 11 Definizione e scopi
- Art. 12 Principi generali
- Art. 13 Componenti e contenuto
- Art. 14 Procedura di adozione
 - a) formazione, informazione e partecipazione
- Art. 15 b) pubblicazione, opposizioni e adozione
- Art. 16 Effetti e misure di salvaguardia
- Art. 17 Verifica, modificazioni e adattamenti

Capitolo II - Piani regolatori comunali:

- Art. 18 Definizione e scopi
- Art. 19 Principi generali
- Art. 20 Componenti e contenuto
- Art. 21 a) rapporto di pianificazione
- Art. 22 b) rappresentazioni grafiche
- Art. 23 c) norme di attuazione
- Art. 24 d) programma di realizzazione
- Art. 25 Vincoli per opere sovracomunali
- Art. 26 Procedura di approvazione
 - a) formazione, coordinamento, informazione e partecipazione
- Art. 27 b) esame preliminare
- Art. 28 c) adozione e pubblicazione
- Art. 29 d) ricorsi
- Art. 30 e) trasmissione degli atti al Consiglio di Stato
- Art. 31 f) approvazione e rinvii
- Art. 32 9) ricorsi

Art. 33 h) entrata in vigore
Art. 34 Effetti
Art. 35 Verifica e modificazioni
Art. 36 Diritti dei proprietari
Art. 37 Manutenzione normale

Capitolo III - Piani di utilizzazione:

Art. 38 Definizione e scopo
Art. 39 Componenti e contenuto
Art. 40 Procedura di approvazione
 a) informazione e prima pubblicazione
Art. 41 b) osservazioni e partecipazione
Art. 42 c) adozione e seconda pubblicazione
Art. 43 d) ricorsi
Art. 44 e) approvazione e entrata in vigore
Art. 45 Effetti
Art. 46 Verifica e modificazioni
Art. 47 Diritti dei proprietari e manutenzione normale dei fondi

Capitolo IV - Piani particolareggiati e piani di quartiere:

Art. 48 Definizione e scopo
Art. 49 Procedura di approvazione, effetti
Art. 50 Piano di quartiere

TITOLO III - Misure di salvaguardia della pianificazione:

Art. 51 Misure
Art. 52 Zona di pianificazione
 a) definizione e scopo
Art. 53 b) componenti e contenuto
Art. 54 c) competenze
Art. 55 d) adozione
Art. 56 e) pubblicazione
Art. 57 f) entrata in vigore e durata
Art. 58 g) effetti
Art. 59 h) ricorsi
Art. 60 Decisione sospensiva
Art. 61 Blocco edilizio

TITOLO IV - Edificabilità dei fondi:

Art. 62 Principio
Art. 63 Grandi superfici di vendita
Art. 64 Eccezioni nelle zone edificabili
Art. 65 Eccezioni fuori dalle zone edificabili
 a) in generale
Art. 66 b) costruzioni e cambiamenti di destinazione
Art. 67 c) rustici
Art. 68 d) rinnovazioni
Art. 69 e) trasformazioni parziali
Art. 70 f) ricostruzioni

TITOLO V - Urbanizzazione:

Art. 71 Definizione
Art. 72 Progetti generali
Art. 73 Realizzazione
Art. 74 a) anticipazione delle spese
Art. 75 Contributi privati
Art. 76 Rimborso delle spese

TITOLO VI - Ricomposizione particellare:

Art. 77 Definizione e scopo

Art. 78 Legge applicabile

TITOLO VII - Zone edificabili di interesse comunale:

Art. 79 Definizione e scopo

Art. 80 Acquisizione

Art. 81 Condizioni di assegnazione

a) fondi per l' abitazione

Art. 82 b) fondi per l' artigianato

Art. 83 Forme di assegnazione, competenza

Art. 84 Prezzo

Art. 85 Diritto di recupera e di prelazione

Art. 86 Prezzo

Art. 87 Regolamento comunale

TITOLO VIII - Finanziamento della pianificazione:

Art. 88 Principio

Art. 89 Sussidio cantonale

Art. 90 Beneficiari

Art. 91 Condizioni

Art. 92 Autorità competente

Art. 93 Contributo comunale

TITOLO IX - Norme transitorie e finali:

Art. 94 Zone edificabili provvisorie e zone di pianificazione

Art. 95 Termine per l' adozione dei piani regolatori

Art. 96 Adattamento del diritto pianificatorio comunale

a) piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti

Art. 97 b) piani regolatori pubblicati

Art. 98 c) piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento

Art. 99 Norme coattive

Art. 100 Modificazioni di leggi esistenti

Art. 101 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 il messaggio 31 marzo 1987 n. 3170 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Scopo

La presente legge disciplina l' applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (in seguito: legge federale); promuove inoltre e assicura la realizzazione della pianificazione del territorio nel Cantone.

Articolo 2

Obiettivi della pianificazione del territorio

1 La pianificazione del territorio assicura una 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 delle sue parti e a decentrarne adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- d) contribuire alla promozione dell'identità cantonale;
- e) garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Cantone.

Articolo 3

Mezzi di attuazione

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 4

Obbligo di pianificare

1 Cantone e Comuni elaborano e coordinano le pianificazioni necessarie ai loro compiti di incidenza territoriale.

2 Essi osservano gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della legge federale tenendo conto delle condizioni naturali, dei bisogni della popolazione, dell'economia e degli interessi delle Regioni.

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 prelievamento 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 qualificati.

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

Articolo 9

Compiti del Dipartimento

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.

3 Esso coordina le attività di incidenza territoriale dello Stato e assicura un' adeguata consulenza agli enti incaricati di compiti pianificatori.

4 Esso vigila sull' osservanza della presente legge e sull' applicazione dei piani regolatori e dei piani particolareggiati comunali o intercomunali. Nel caso di inadempienza ne fa rapporto al Consiglio di Stato quale Autorità di vigilanza sui Comuni.

Articolo 10

Ufficio competente

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 11

Definizione e scopi

1 Il piano direttore stabilisce gli obiettivi e i principi di organizzazione del territorio e per un razionale uso del suolo e indica le modalità di coordinamento delle attività d' incidenza territoriale in vista dello sviluppo auspicabile del Cantone.

2 Esso si fonda sul rapporto sugli indirizzi di sviluppo socio-economico, di politica finanziaria e di organizzazione del territorio previsto dalla legge sulla pianificazione cantonale e si conforma ai principi pianificatori stabiliti dalla legge federale.

Articolo 12

Principi generali

Il piano direttore è inteso in particolare a:

- favorire e promuovere un armonioso sviluppo insediativo, economico e sociale del Cantone e delle singole regioni, segnatamente promuovere l' equilibrio tra Regioni rurali e urbane e tra regioni economicamente deboli e economicamente forti;

- garantire il necessario coordinamento delle pianificazioni cantonali fra di loro, di queste con quelle federali, dei Cantoni e delle Regioni limitrofe e tra le pianificazioni comunali fra di loro;

- salvaguardare e promuovere gli elementi fondamentali dell' identità fisica del Cantone.

Articolo 13

Componenti e contenuto

1 Il piano direttore si compone di rappresentazioni grafiche e di rapporti

esplicativi e di complemento

2 Esso indica in particolare le modalità:

- a) per una politica dell' insediamento,
- b) per proteggere l' ambiente, il paesaggio, la natura e i monumenti culturali;
- c) per valorizzare le risorse naturali e per salvaguardare e promuovere l' agricoltura, l' industria, l' artigianato, il commercio e il turismo;
- d) per proteggere le persone e le cose dai pericoli naturali e dalle immissioni nocive;
- e) per la creazione di infrastrutture necessarie allo sviluppo della qualità della vita sociale e individuale e di altre importanti opere di interesse pubblico cantonale o regionale in particolare le vie di comunicazione.

3 Esso indica come sono coordinate le diverse attività d' incidenza territoriale e evidenzia quelle che non sono o non possono ancora essere coordinate precisandone i mezzi e le modalità per un coordinamento tempestivo.

4 Esso è coordinato con le linee direttive e il piano finanziario quadriennali.

Articolo 14

Procedura di adozione

a) Formazione, informazione e partecipazione

1 Il piano direttore è allestito dal Consiglio di Stato.

2 La popolazione viene periodicamente informata sull' elaborazione del piano direttore.

3 Nel corso dell' allestimento del 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 termine di almeno trenta giorni. Durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie al Consiglio di Stato.

4 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 15

b) Pubblicazione, opposizioni e adozione

1 Il progetto di piano direttore è pubblicato 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 nei quotidiani del Cantone.

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

4 Il piano è sottoposto all' approvazione del Gran Consiglio entro un anno dall' ultimo giorno della pubblicazione.

Il Gran Consiglio evade le opposizioni e adotta il piano con decreto legislativo di carattere obbligatorio generale, sottoposto a referendum facoltativo.

5 Il piano direttore è in seguito sottoposto al Consiglio federale per approvazione.

Articolo 16

Effetti e misure di salvaguardia

1 Il piano direttore ha una durata indeterminata e 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 e comunque non superiore ai tre anni dall' entrata in vigore del piano direttore. 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 56 e seguenti.

3 Nel periodo che intercorre tra la pubblicazione e l' entrata in vigore del piano direttore non possono essere intrapresi atti pianificatori o opere pubbliche in evidente contrasto con le previsioni del piano direttore.

Articolo 17

Verifica, modificazioni e adattamenti

1 Il piano direttore è sottoposto a verifica del Gran Consiglio, 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 Gli adattamenti del piano direttore relativi al passaggio di categoria tra risultati intermedi e dati acquisiti sono decisi dal Consiglio di Stato.

5 Il Consiglio di Stato riferisce periodicamente al Gran Consiglio, in sede di consuntivo, sull' attuazione e sugli adattamenti del piano direttore.

Capitolo II - Piani regolatori comunali

Articolo 18

Definizione e scopi

1 I Comuni devono adottare un piano regolatore.

2 Il piano regolatore organizza e disciplina l' uso ammissibile del territorio comunale in funzione dei bisogni di sviluppo edilizio per i prossimi quindici anni, delle necessità dell' agricoltura e della protezione della natura, del paesaggio e dell' ambiente. 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 19

Principi generali

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;

c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un' utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.

Articolo 20

Componenti e contenuto

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

Articolo 21

a) Rapporto di pianificazione

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 22

b) Rappresentazioni grafiche

1 Le rappresentazioni grafiche comprendo 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;
- 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 i territori idonei all' utilizzazione agricola o all' orticoltura o i terreni che, nell' interesse generale, devono essere utilizzati dall' agricoltura come pure quelli destinati all' avvicendamento colturale;
- 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 esposte a pericoli particolari, come valanghe, frane, inondazioni o immissioni eccessive;
- 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.

Articolo 23

c) Norme di attuazione

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 al fine di garantire una razionale occupazione del suolo e un ordine urbanistico prestabilito;
- 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. 63, se la situazione locale lo esige e se non vi è contrasto con gli obiettivi della pianificazione cantonale.

Articolo 24

d) Programma di realizzazione

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 25

Vincoli per opere sovracomunali

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 26

Procedura di approvazione

a) Formazione, coordinamento, informazione e partecipazione

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 pian.

Articolo 27

b) Esame preliminare

- 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 28

c) Adozione e pubblicazione

- 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 29

d) Ricorsi

- 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 30

e) Trasmissione degli atti al Consiglio di Stato

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 31

f) Approvazione e rinvii

- 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 26 a 29.
- 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 32

g) Ricorsi

- 1 Contro la risoluzione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Gran Consiglio entro trenta giorni dall'intimazione.
- 2 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 risoluzione.
- 3 I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Articolo 33

h) Entrata in vigore

- 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 34

Effetti

- 1 Il piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognun.
- 2 Il piano regolatore crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

Articolo 35

Verifica e modificazioni

- 1 Il piano regolatore è sottoposto 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 36

Diritti dei proprietari

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 37

Manutenzione normale

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 38

Definizione e scopo

- 1 Il piano di utilizzazione cantonale disciplina e organizza l' uso ammissibile del suolo per zone di interesse cantonale o sovracomunale.
- 2 Esso è inteso in particolare a promuovere l' attuazione di specifici obiettivi del piano direttore, di compiti cantonali e la realizzazione di edifici o impianti di interesse cantonale o sovracomunale.

Articolo 39

Componenti e contenuto

- 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 21 a 24.

Articolo 40

Procedura di approvazione

a) Informazione e prima pubblicazione

- 1 Il piano di utilizzazione è allestito dal Consiglio di Stato previa informazione sugli obiettivi degli enti pubblici e delle Regioni interessati.
- 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 41

b) Osservazioni e partecipazione

- 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 42

c) Adozione e seconda pubblicazione

- 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 43

d) Ricorsi

- 1 Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Gran Consiglio entro quindici 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.

Articolo 44

e) Approvazione e entrata in vigore

- 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 45

Effetti

- 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 46

Verifica e modificazioni

- 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 47

Diritti dei proprietari e manutenzione norma le dei fondi

Valgono per analogia le disposizioni degli articoli 36 e 37.

Capitolo IV - Piani particolareggiati e piani di quartiere

Articolo 48

Definizione e scopo

- 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 può essere previsto nell' ambito di un piano regolatore comunale.

Articolo 49

Procedura di approvazione, effetti

1 Per la procedura di approvazione e gli effetti fanno stato le disposizioni degli articoli da 26 a 37.

2 Se gli obiettivi e gli scopi sono già definiti nell' ambito del piano regolatore la procedura di informazione non deve essere ripetuta.

Articolo 50

Piano di quartiere

1 Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico per un insieme di edifici su un' area la cui superficie minima è definita dal piano regolatore.

2 La promozione edilizia secondo un piano di quartiere è stabilita in modo obbligatorio o facoltativo dal piano regolatore al fine di favorire la realizzazione di insiemi urbanisticamente e architettonicamente di alto pregio.

3 Il piano regolatore fissa i requisiti qualitativi minimi e i parametri edilizi minimi e massimi.

4 Il piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione.

TITOLO III - MISURE DI SALVAGUARDIA DELLA PIANIFICAZIONE

Articolo 51

Misure

Le seguenti misure stanno a salvaguardia della pianificazione:

- a) la zona di pianificazione
- b) la decisione sospensiva
- c) il blocco edilizio

Articolo 52

Zona di pianificazione

a) Definizione e scopo:

La zona di pianificazione può essere stabilita per comprensori esattamente delimitati, dove i piani mancano, devono essere modificati oppure dove conflitti con i principi pianificatori o problemi particolari relativi all' uso del territorio richiedano la revisione dei piani.

Articolo 53

b) Componenti e contenuto

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 54

c) Competenze

1 La zona di pianificazione è stabilita, nell' ambito delle relative competenze pianificatorie, dal Comune previo preavviso del Dipartimento, oppure dell' autorità cantonale, sentiti i Municipi dei Comuni 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 55

d) Adozione

1 Nell' ambito della competenza pianificatoria comunale, la zona di pianificazione è adottata dal Municipio, riservata la facoltà di intervento del Consiglio di Stato in virtù dell' articolo 54 capoverso 2.

2 Nell' ambito della competenza pianificatoria cantonale la zona di pianificazione è adottata dal Consiglio di Stato.

Articolo 56

e) Pubblicazione

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 57

f) Entrata in vigore e durata

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 cinque anni, riservata la proroga di cui al capoverso seguente.

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 tre anni al massimo; essa è annunciata nell' albo comunale, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

Articolo 58

g) Effetti

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. 60.

Articolo 59

h) Ricorsi

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 del Consiglio di Stato, anche il Comune.

3 Il ricorso non ha effetto sospensivo.

Articolo 60

Decisione sospensiva

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 due anni 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 61

Blocco edilizio

1 Dalla data di pubblicazione del piano regolatore o del piano particolareggiato giusta l' articolo 28 e fino all' approvazione del Consiglio di Stato non si possono attuare modificazioni edilizie o altri provvedimenti contrari alle previsioni del pian.

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 62

Principio

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 disciplinati dalla legge edilizia.

Articolo 63

Grandi superfici di vendita

Per la costruzione, l' ampliamento e i cambiamenti di destinazione intesi a realizzare centri d' acquisto-vendita di almeno 1000 mq. è rilasciata l' autorizzazione solo se:

- a) non vi è contrasto con gli obiettivi delle pianificazioni cantonale e locale;
- b) non è pregiudicato l' approvvigionamento in beni di consumo della popolazione con particolare riguardo a quella degli insediamenti periferici
- c) è garantita un' adeguata accessibilità con mezzi di trasporto pubblici;
- d) i proprietari si assumono le spese supplementari di costruzione delle infrastrutture pubbliche necessarie.

Articolo 64

Eccezioni nelle zone edificabili

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 pian.

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 65

Eccezioni fuori dalle zone edificabili

a) In generale:

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 adempite 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 annotate a registro fondiario.

3 Il Dipartimento annota i dati delle autorizzazioni concesse a titolo eccezionale in un apposito registro.

Articolo 66

b) Costruzioni e cambiamenti di destinazione

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.

Articolo 67

c) Rustici

1 I piani regolatori, i piani particolareggiati comunali nonché i piani di utilizzazione cantonali designano i rustici che nell' interesse della protezione del paesaggio sono meritevoli di conservazione.

2 I rustici meritevoli di conservazione possono fare oggetto di cambiamento di destinazione totale o parziale ed essere rinnovati. Essi non possono essere ampliati.

3 L' intervento costruttivo deve conservare le specifiche caratteristiche dell' architettura rurale locale.

4 Eccezionalmente i piani possono prevedere la ricostruzione di rustici diroccati se sono parte di un gruppo di rustici di particolare pregio paesaggistico.

Articolo 68

d) Rinnovazioni

La rinnovazione può essere autorizzata se compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

Articolo 69

e) Trasformazioni parziali

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 70

f) Ricostruzioni

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 69.

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 71

Definizione

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 72

Progetti generali

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 73

Realizzazione

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 leggi speciali

Articolo 74

a) Anticipazione delle spese

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 In questo caso il privato, rispettivamente il Comune, deve anticipare le spese. Esse comprendono i costi di progettazione, di esecuzione, di direzione dei lavori, di finanziamento compresi gli interessi nonché le indennità di espropriazione e le spese di procedura.

3 Il pagamento delle spese deve essere assicurato con adeguate garanzie.

4 Il Comune, rispettivamente il Cantone, fissa il termine di rimborso dell' anticipo nel rispetto del programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5 Le opere sono di proprietà del Comune, rispettivamente del Cantone, cui incombe la manutenzione.

Articolo 75

Contributi privati

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 76

Rimborso delle spese

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 77

Definizione e scopo

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 78

Legge applicabile

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 79

Definizione e scopo

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 80

Acquisizione

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 81

Condizioni di assegnazione

a) Fondi per l'abitazione:

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 può estendere, per regolamento, la cerchia delle persone menzionate alla lettera a),

cui può essere messo a disposizione il terreno edificabile comunale.

Articolo 82

b) Fondi per l' artigianato

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 e 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 83

Forme di assegnazione, competenza

1 L' assegnazione dei fondi della zona edificabile d' interesse comunale avviene mediante costituzione di un diritto di superficie o mediante contratto di compravendita.

2 Nell' assegnazione il Comune è esentato dall' obbligo del pubblico concorso ai sensi dell' articolo 141 della legge organica comunale.

Articolo 84

Prezzo

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 85

Diritto di recupera e di prelazione

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 I diritti di recupera e di prelazione vengono annotati a registro fondiario.

Articolo 86

Prezzo

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.

Articolo 87

Regolamento comunale

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 plusvalore ai sensi dell' articolo 86.

TITOLO VIII - FINANZIAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE

Articolo 88

Principio

Il Cantone e i Comuni promuovono e finanziano, nell' ambito delle rispettive competenze l' allestimento e l' attuazione dei piani previsti dalla legge.

Articolo 89

Sussidio cantonale

1 Il Cantone sussidia le spese di allestimento o di revisione dei piani regolatori e dei piani particolareggiati comunali o intercomunali quando essi sono dipendenti dalle 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 90

Beneficiari

Il sussidio è accordato ai Comuni o, in caso di consorzio, ai Consorzi.

Articolo 91

Condizioni

Le condizioni per l' ottenimento dei sussidi sono stabilite dal Consiglio di Stato.

Articolo 92

Autorità competente

Il sussidio è accordato dal Consiglio di Stato quando non superi i franchi 200'000.-; negli altri casi dal Gran Consiglio.

Articolo 93

Contributo comunale

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 43.

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 94

Zone edificabili provvisorie e zone di pianificazione

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 57.

3 E' riservata la facoltà di un intervento coattivo del Consiglio di Stato ai sensi dell' articolo 99.

Articolo 95

Termine per l' adozione dei piani regolatori

Il Consiglio di Stato stabilisce, per categorie di Comuni e in ordine di urgenza i termini per l' adozione del piano regolatore.

Articolo 96

Adattamento del diritto pianificatorio comunale

a) Piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti:

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 95.

2 Scaduto infruttuoso il termine di adattamento sono applicabili le norme coattive dell' articolo 99.

Articolo 97

b) Piani regolatori pubblicati

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 98

c) Piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento

I piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento al momento dell' entrata in vigore della legge sottostanno alla procedura di approvazione prevista dagli articoli 27 capoverso 2 e seguenti.

Articolo 99

Norme coattive

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 56 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 26, 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 28, quando il Comune non decide di provvedervi direttamente.

5 Le procedure di ricorso e di approvazione sono regolate dagli articoli da 29 a 32.

Articolo 100

Modificazioni di leggi esistenti

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.

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. 10

Procedura di consultazione e approvazione, esecutorietà ed effetti

Per la procedura di consultazione e approvazione del piano direttore delle strade e per la esecutorietà ed effetti sono applicabili le norme degli articoli 14, 15, 16 e 17 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

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

Articolo 101**Entrata in vigore**

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 la data dell' entrata in vigore della legge.

