



# Legge sullo sviluppo territoriale Rapporto esplicativo

*Progetto di modifica della legge*



Giugno 2018



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

**Per ulteriori informazioni**

Dipartimento del territorio

Ufficio giuridico

Via Franco Zorzi 13, 6501 Bellinzona

tel. +41 91 814 25 27

e-mail [dt-ug@ti.ch](mailto:dt-ug@ti.ch)

<https://www4.ti.ch/dt/sg/ug/ufficio>

# SOMMARIO

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>I.</b> | <b>INTRODUZIONE</b>   | <b>4</b>  |
|           | 1.1 Adattamento alla legge federale sulla pianificazione del territorio | 4         |
|           | 1.2 Informatizzazione dei piani regolatori                              | 5         |
|           | 1.3 Semplificazione e accelerazione delle procedure                     | 6         |
|           | 1.4 Correttivi  | 8         |
| <br>      |   |           |
| <b>2.</b> | <b>COMMENTO ALLE PROPOSTE DI MODIFICA</b>                               | <b>9</b>  |
|           | 2.1 Partecipazione  | 9         |
|           | 2.2 Piano direttore   | 9         |
|           | 2.3 Piano regolatore  | 10        |
|           | 2.3.1 <i>Informatizzazione dei piani regolatori</i>                     | 10        |
|           | 2.3.2 <i>Procedura ordinaria</i>  | 11        |
|           | 2.3.3 <i>Procedura semplificata</i>                                     | 14        |
|           | 2.3.4 <i>Norme d'interesse cantonale o sovracomunale</i>                | 16        |
|           | 2.4 Piano di utilizzazione cantonale                                    | 17        |
|           | 2.5 Piano particolareggiato   | 17        |
|           | 2.6 Piano di quartiere  | 17        |
|           | 2.7 Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire    | 18        |
|           | 2.8 Edificabilità dei fondi   | 19        |
|           | 2.9 Strumenti di politica fondiaria e promozionale                      | 21        |
|           | 2.10 Paesaggio  | 22        |
|           | 2.11 Norme transitorie  | 22        |
| <br>      |   |           |
|           | <b>ALLEGATO:</b>  | <b>24</b> |
|           | <b>DISEGNO DI MODIFICA DELLA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE</b>      |           |

## ● INTRODUZIONE

Con il presente documento vi sottoponiamo per consultazione alcune proposte di modifica della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, in sostituzione della previgente legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT).

Prima di passare in rassegna le singole proposte di modifica, esponiamo brevemente i motivi che ad esse sottendono.

### *1.1 Adattamento alla legge federale sulla pianificazione del territorio*

Il 1° maggio 2014 è entrata in vigore la prima parte della revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), approvata da popolo e Cantoni – a seguito di referendum – il 3 marzo 2013.

Questo adattamento ha tra i suoi obiettivi la promozione dello sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti e il contenimento della loro dispersione.

A livello operativo, la LPT richiede che i Cantoni introducano nella propria legislazione delle norme concernenti il prelievo di una tassa minima sul plusvalore per compensare i vantaggi scaturiti da modifiche pianificatorie (art. 5 LPT), come pure la possibilità che, in caso di giustificato interesse pubblico, sia imposto un termine per l'edificazione di un terreno e siano previste misure in caso di inadempimento (art. 15a cpv. 2 LPT). Il primo compito è già stato svolto con gli artt. 92-101 LST, entrati in vigore il 10 febbraio 2015. Ora occorre dotare il diritto cantonale di norme che garantiscono la disponibilità di terreni edificabili per ottemperare all'art. 15a cpv. 2 LPT: in questo contesto si inseriscono le nuove norme previste dall'art. 87a all'87c LST (infra, 2.9 B).

Inoltre, la LPT dispone che gli obiettivi perseguiti dalla sua citata revisione siano tradotti dai Cantoni nei loro piani direttori secondo le indicazioni dei nuovi art. 8 e 8a LPT, e ciò entro cinque anni dall'entrata in vigore della revisione stessa (art. 38a LPT). Il Canton Ticino, sulla base del programma stabilito nel messaggio n. 6975 del 20 agosto 2014, approvato dal Gran Consiglio il 27 gennaio 2015, ha avviato la modifica del piano direttore volta al suo adeguamento alla LPT. La consultazione ai sensi dell'art. 11 LST relativa alle modifiche delle schede R1 Modello territoriale cantonale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, si è svolta dal 19 giugno al 19 ottobre 2017.

Tali modifiche sono adottate dal Consiglio di Stato contemporaneamente all'avvio di questa consultazione.

Nella logica della LPT, gli indirizzi e le misure definiti dal piano direttore integrando i rinnovati obiettivi federali devono essere a loro volta recepiti e tradotti nei piani regolatori comunali. Ciò implica l'avvio delle revisioni dei piani regolatori, peraltro quanto mai opportuno, se si tiene conto del fatto che in Ticino su 251 piani regolatori presenti sul territorio a regolare 115 Comuni, la metà sono datati di più di vent'anni e solo il 20% ha meno di dieci anni – laddove la legge dispone che la pianificazione locale debba essere rivista di regola ogni 10 anni (art. 33 cpv. 1 LST).

Pur premettendo che la revisione del piano regolatore non comporta che esso vada rifatto da capo – sostanzialmente, deve essere invece riesaminato nel suo insieme, e se necessario adattato per rispondere ai fabbisogni di sviluppo e all'evoluzione del diritto –, si pone il tema di agevolare e incentivare, per quanto possibile, la procedura di revisione (infra, 2.3.2 E).

## ***1.2 Informatizzazione dei piani regolatori***

Un secondo ambito in cui è necessario un adattamento al diritto superiore è quello dell'informatizzazione dei piani regolatori.

La legge federale sulla geoinformazione del 5 ottobre 2007 (LGI; RS 510.62), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, vuole mettere a disposizione delle autorità e del pubblico i geodati aggiornati concernenti il territorio della Confederazione in modo duraturo, rapido, semplice e a costi accessibili. A questo scopo la LGI ha istituito l'obbligo per i Cantoni di dotarsi di un catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP); esso vuole riunire dati molto diversi tra loro (piani, atti giuridici, diverse informazioni sui fondi) e provenienti da vari settori e autorità, per metterli a disposizione di tutti gli interessati in modo completo, chiaro e comprensibile.

I piani di utilizzazione cantonali e i piani regolatori comunali sono dei geodati di base di diritto federale (cfr. Ordinanza federale sui geodati, OGI, RS 510.620) e costituiscono una parte importante e indispensabile del CRDPP. L'informatizzazione di questi piani è quindi fondamentale.

Dal 1° gennaio 2017 i piani devono essere elaborati in forma di geodati digitali. Nella prassi attuale essi vengono adottati, pubblicati ed approvati sulla base di un supporto cartaceo, dotato di valore giuridico; solo successivamente viene certificato il relativo geodato (cfr. art. 12 RLst).

Ciò implica un passaggio burocratico (esame della conformità fra il supporto cartaceo e il geodato) e, soprattutto, impedisce di sfruttare appieno le potenzialità della geoinformatica. Da qui il compito per il Cantone di dotarsi delle adeguate basi legali che permettano un passaggio all'informatizzazione semplice e completo, cosicché i piani georeferenziati – adottati, pubblicati e approvati direttamente sotto forma di geodato – abbiano essi stessi forza giuridica e siano quindi preminenti rispetto ai supporti cartacei.

I termini entro i quali i Comuni devono dotarsi di piani informatizzati, è aggiornato al 2025, permettendo così agli stessi di avere il tempo necessario per concludere la procedura di approvazione del geodato che, in quanto prevalente rispetto al cartaceo, sostituirà la procedura attuale di certificazione anche nei casi in cui si tratterà unicamente di trasporre il dato cartaceo in dato digitale secondo la procedura semplificata.

### ***1.3 Semplificazione e accelerazione delle procedure***

Nell'ambito di ogni revisione legislativa, il Dipartimento pone molta attenzione alla semplificazione e accelerazione delle procedure. Questo obiettivo era già stato individuato e perseguito mediante la revisione totale della LALPT, che ha condotto alla vigente LST; in tale ambito sono stati introdotti una maggiore flessibilità per le procedure semplificate (art. 34 e 35 LST), l'elaborazione di un piano d'indirizzo per la verifica d'ordine generale ai fini dell'esame preliminare (art. 25 LST) e lo strumento del piano particolareggiato con valenza di autorizzazione a costruire (art. 53 LST). Ponendo mano alla modifica di schede del piano direttore (supra, I.1) e, ora, all'adattamento della LST, s'impone di verificare l'esistenza di ulteriori possibilità di rendere più rapide e semplici le procedure pianificatorie.

Nel contesto della consultazione sulle modifiche del piano direttore (supra, I.1), si era avanzata la proposta di rinunciare all'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio (art. 25 LST), misura che avrebbe addirittura potuto dimezzare i tempi attuali delle procedure di piano regolatore, comportando un unico esame da parte del Cantone invece di due. Nella consultazione, da più parti è stata tuttavia espressa la richiesta di mantenere l'esame preliminare per garantire un tempestivo giudizio del Cantone, in particolare su temi d'ordine superiore (quindi non locali), ed evitare il rischio di eccessive modifiche d'ufficio o richieste d'adattamenti nella fase finale della procedura, ovvero l'approvazione da parte del Consiglio di Stato. Ciò considerato, si rinuncia a stralciare tale passaggio procedurale; nondimeno, si ritiene di definirne l'obbligatorietà solo per le revisioni dei piani regolatori, mentre che per le semplici varianti debba essere lasciata ai Municipi la facoltà di scegliere se esperirlo o meno (infra, 2.3.2 B).

Riguardo alla procedura ordinaria di piano regolatore, sono state individuate e vengono presentate in questa sede altre possibilità di semplificazione, che – per quanto puntuali e contenute – si ritengono molto utili (infra 2.3.2 - notifica diretta C e intimazione ricorsi non più tramite Municipio D).

Di maggiore rilievo è la proposta, qui presentata (infra 2.3.3), che riguarda le procedure semplificate. A seguito della maggiore flessibilità loro conferita dalla LST, se ne è effettivamente riscontrato un più ampio impiego rispetto al passato, con effetti positivi sulle tempistiche procedurali, e senza che si sia denotato con ciò uno scadimento nei contenuti materiali degli atti pianificatori. La prassi ha tuttavia anche mostrato diversi casi in cui i criteri della LST che ne definiscono il campo d'applicazione – per quanto più ampi rispetto a quelli della previgente LALPT – hanno inopportunamente impedito lo svolgimento di procedure semplificate. Si tratta, quindi, di affinare in senso estensivo il campo d'applicazione di queste procedure (infra, 2.3.3 A).

Nell'ottica di semplificare e accelerare le procedure non si è inoltre limitato il campo d'indagine alla sola procedura pianificatoria, ma si è guardato in senso più ampio all'intera successione procedurale, dalla pianificazione territoriale all'autorizzazione a costruire.

A questo proposito, si è rilevato come la LST abbia conferito ai Comuni lo strumento del piano particolareggiato con valenza di autorizzazione a costruire (art. 53 LST), da impiegarsi per edifici e impianti d'interesse pubblico (come le discariche, gli acquedotti comunali, ma anche le scuole, i centri sportivi, i porti) per i quali il Comune può far elaborare un progetto già completo e dettagliato, al punto da poterlo teoricamente sottoporre a una procedura di domanda di costruzione. In tali casi, si è ritenuto che non avesse alcun senso svolgere la procedura pianificatoria prima (sul PP) e quella edilizia poi (sulla domanda di costruzione); si è invece ritenuto che con l'approvazione del piano particolareggiato venisse rilasciata l'autorizzazione a costruire (cfr. messaggio del Consiglio di Stato n. 6309 del 9 dicembre 2009 concernente il disegno di legge sullo sviluppo territoriale, pag. 76).

A livello cantonale, in precedenza, per le strade cantonali era stato deciso l'abbandono del procedimento d'approvazione dei progetti in due fasi (una pianificatoria soggetta all'approvazione del Gran Consiglio e una d'autorizzazione a costruire, di competenza del Tribunale d'espropriazione), per svolgere una sola procedura di progetto stradale, in un'unica sola fase al contempo pianificatoria e autorizzativa di competenza del Consiglio di Stato (cfr. messaggio del Consiglio di Stato n. 5361 dell'11 febbraio 2003 concernente la legge sul coordinamento delle procedure (Lcoord) e la modifica della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), della legge sulle strade del 23 marzo 1983 (LStr), della legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e della legge sulle funi metalliche del 3 dicembre 1912, pag. 23).

Ora, nell'attività corrente del Cantone, si rilevano regolarmente casi in cui occorre realizzare opere (edifici o impianti) d'interesse cantonale, spesso con l'esigenza di tempi brevi – specie quando si tratti di dare risposte concrete e sollecite a problemi impellenti (per esempio per istituti pubblici, depositi di inerti, impianti energetici, impianti di smaltimento per scarti vegetali, sistemazione dei corsi d'acqua). In simili casi, l'attuale quadro giuridico è insoddisfacente: è infatti necessario esperire la procedura di piano d'utilizzazione cantonale (PUC; art. 44 segg. LST) – o, in alternativa, ottenere dal Comune l'introduzione di un vincolo nel proprio piano regolatore, mediante apposita variante (cfr. art. 40 LST) –, ottenere i crediti necessari e poi avviare la procedura di domanda di costruzione, di regola in base alla legge edilizia.

Pertanto, sulla scorta dell'esperienza positiva acquisita con il progetto stradale cantonale, si propone di dotare il Cantone di uno strumento simile ad esso anche per altre opere d'interesse cantonale. Questa soluzione consentirebbe di semplificare e velocizzare molto le procedure per gli edifici e gli impianti d'interesse cantonale. Il legislativo cantonale potrà comunque esprimersi sui progetti – peraltro spesso già noti e, di principio, acquisiti, in quanto inseriti nel piano direttore (cfr. art. 8 cpv. 2 LPT) – in sede di concessione dei necessari crediti e dei relativi piani di finanziamento (cfr. infra 2.7).

#### ***1.4 Correttivi***

Infine, a oltre sei anni dalla sua entrata in vigore, si propongono diverse modifiche della LST, al fine di allineare la legislazione cantonale all'evoluzione del diritto superiore (cfr. ad esempio la modifica relativa allo spazio riservato alle acque, infra, 2.3.4 A), per porre rimedio a incongruenze giuridiche (cfr. le modifiche sugli effetti del piano direttore e sulla legittimazione ricorsuale in questa materia, infra 2.2 A) o a disposizioni lacunose o insoddisfacenti (cfr. le modifiche sull'informazione la partecipazione, sul piano particolareggiato, ecc., infra 2.5), o ancora per rafforzare l'efficacia di strumenti giuridici che ancora non hanno raggiunto le aspettative a suo tempo in essi riposte dalla LST. E' questo, segnatamente, il caso del piano di quartiere (infra, 2.6).

# 2. COMMENTO ALLE PROPOSTE DI MODIFICA

## 2.1 Partecipazione

### Art. 5 LST

La norma sulla partecipazione non ha subito modifiche di contenuto, ma unicamente un riordino formale, volto a una maggiore precisazione normativa.

## 2.2 Piano direttore

### A) Legittimazione ricorsuale e effetti

### Art. 13 cpv. 3, 16 cpv. 1 LST

Le norme relative al piano direttore necessitano di alcuni correttivi per porle in consonanza con il diritto superiore.

In base al diritto federale (art. 9 LPT), il piano direttore è vincolante unicamente per le autorità incaricate di compiti pianificatori. L'attuale art. 16 cpv. 1 prevede erroneamente che il piano direttore vincoli le autorità e gli enti regionali di sviluppo. In realtà, l'indicazione degli enti regionali di sviluppo è un retaggio della previgente LALPT, che vincolava le Regioni al piano direttore (art. 22 LALPT). Al momento di adottare l'art. 16 LST, era noto che le Regioni avrebbero ceduto il passo agli enti regionali di sviluppo, ma i compiti di questi ultimi non erano ancora chiaramente definiti. E' oggi invece evidente che la legge non affida agli enti regionali di sviluppo compiti di pianificazione territoriale.

Di conseguenza, visto che il piano direttore non può regolare diritti o obblighi nei confronti degli enti regionali di sviluppo, questi non possono essere toccati dal contenuto del piano né possono vantare un interesse legittimo alla sua modifica o annullamento (cfr. art. 101 LPAm); di conseguenza, non possono essere legittimati a impugnarlo.

E' quindi necessario apportare un correttivo, stralciando questi enti sia dall'art. 13 che dall'art. 16. Ricordiamo in ogni caso che rimane loro sempre data la possibilità di inoltrare osservazioni nella fase dell'informazione e partecipazione.

La nuova formulazione dell'art. 13 cpv. 3 LST, mutata dall'art. 101 LPAm, chiarisce anche che il ricorso dei Comuni è proponibile solo se è toccato dal contenuto del piano direttore.

Analogamente, a livello federale (a prescindere dal tenore letterale dell'art. 89 cpv. 2 lett. c LTF), è richiesto un interesse attuale e pratico all'annullamento o alla modifica dell'atto impugnato. Ciò tiene conto del fatto che la facoltà di ricorso dei Comuni discende dall'ampio margine di decisione e di apprezzamento di cui essi beneficiano in ambito edilizio e della pianificazione del territorio, margine d'apprezzamento che tuttavia non è dato nel caso in cui, ad esempio, il territorio di un Comune non fosse minimamente interessato da una scheda di piano direttore.

### *B) Modifiche di provvedimenti di grado inferiore*

#### **Art. 17 cpv. 4 LST**

Un altro piccolo correttivo alla procedura di piano direttore evidenziato dalla prassi riguarda i casi di modifica di singoli provvedimenti con un grado diverso, inferiore, rispetto al grado di consolidamento della scheda in cui sono contenuti. Ad esempio, se in una scheda di dato acquisito si trova un provvedimento di categoria risultato intermedio, l'adattamento di quest'ultimo provvedimento segue la procedura prevista per le schede di risultato intermedio, descritta nell'art. 14 LST, e non quella per le schede di dato acquisito (art. 13 LST). Si è pertanto aggiunto il capoverso 4 all'art. 17 per colmare questa lacuna.

## **2.3 Piano regolatore**

### *2.3.1 Informatizzazione dei piani regolatori*

#### **Art. 7 LST**

L'introduzione dei PR informatizzati costituisce un adeguamento al diritto superiore (supra, I.2) che avrà anche importanti e immediate conseguenze per cittadini, pianificatori, progettisti, autorità e istanze di ricorso. La certezza del diritto sarà migliore, in particolare eliminando la possibilità di incongruenze nelle rappresentazioni grafiche dei piani. La consultazione dei piani regolatori aperta a tutti mediante una piattaforma elettronica e la possibilità di estrapolare informazioni (utili a fini pianificatori o statistici) dai piani regolatori – sia a livello comunale che regionale e cantonale – permetterà un servizio migliore tanto nell'ambito della pianificazione territoriale che in quello edilizio (si pensi all'allestimento di domande di costruzione a partire da basi georeferenziate); potrà dunque incidere anche sulla semplificazione e rapidità delle procedure.

Il nuovo articolo 7 LST ha lo scopo di regolare il passaggio dalla procedura attuale, che di principio adotta il piano cartaceo per poi certificarlo come geodato, all'adozione da parte del legislativo comunale del geodato stesso. A partire dall'adozione del piano regolatore, e di conseguenza nelle fasi successive ossia pubblicazione e approvazione, farà quindi stato e sarà vincolante unicamente il geodato. Scegliendo questo stadio della procedura per il passaggio al geodato non si è costretti a bloccare il piano regolatore alla scala della mappa cartacea, massimizzando i vantaggi dell'informatizzazione (es. zoom).

Il passaggio intermedio della certificazione del geodato verrà progressivamente abbandonato, in attesa che i Comuni si dotino di piani informatizzati. Resterà comunque competente l'Ufficio della pianificazione locale per la certificazione delle varianti non ancora adottate sotto forma di geodato. Oltre al disciplinamento della certificazione, il regolamento dovrà prevedere che il Cantone metta a disposizione dei Comuni un portale che fungerà da organo di pubblicazione e da piattaforma contenente i geodati di tutti i PR.

### 2.3.2 Procedura ordinaria

#### A) Piano dell'urbanizzazione

#### **Art. 21 LST**

Nel piano dell'urbanizzazione attuale (art. 21 LST) figurano i sentieri, che tuttavia sono soggetti a una procedura pianificatoria retta dalla legge sui percorsi pedonali e sentieri escursionistici (LCPS); devono pertanto essere stralciati, a favore dei percorsi pedonali – pianificati dal Comune mediante il piano regolatore –, che mancano nella versione attuale.

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque e la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energia, la loro valenza nei piani sarà unicamente indicativa, tenuto conto che i piani trasmessi dalle aziende a volte contengono delle imprecisioni, non corrispondono alla situazione esistente. Sono pertanto inseriti nel piano unicamente a titolo indicativo e non vincolante.

Si segnala inoltre che nel regolamento, in relazione al piano di urbanizzazione, si prevede che debbano figurare i posteggi pubblici per veicoli, motocicli e biciclette, rispetto alla versione attuale che non li prevede esplicitamente.

## *B) Esame preliminare*

### **Art. 25 LST**

Come indicato supra I.3, nel corso della consultazione sul piano direttore, il Dipartimento aveva suggerito di eliminare l'esame preliminare nella procedura ordinaria di adozione e modifica del piano regolatore; una modifica di questo tipo, se accolta, avrebbe permesso di ridurre i tempi e semplificare la procedura. Alla luce di ciò che è emerso dalla consultazione, il Dipartimento propone di mantenere l'obbligo dell'esame preliminare unicamente per i casi di revisione del piano regolatore, introducendo invece per le varianti un esame facoltativo, lasciando così ai Comuni la scelta di richiederlo.

## *C) Avviso personale ai privati*

### **Art. 27 cpv. 2 LST**

Nell'ambito dell'approvazione della LST, la Commissione speciale per la pianificazione del territorio, in risposta all'iniziativa parlamentare generica Beretta Piccoli/Colombo del 26 novembre 2001, accolta dal Gran Consiglio, aveva sottolineato la necessità di introdurre un avviso personale ai proprietari fondiari inclusi nel perimetro del piano regolatore o della sua variante, in considerazione del fatto che a quel momento l'impegno pratico del Municipio e i costi apparivano contenuti. In realtà questo non si è rivelato corretto. L'invio sistematico a tutti i proprietari è risultato oneroso sia dal punto di vista pratico che da quello dei costi. Tenuto conto del fatto che non tutti i proprietari sono toccati in maniera incisiva dalle misure pianificatorie, si ritiene che la notifica diretta debba essere indirizzata solo ai proprietari fondiari direttamente toccati in maniera incisiva dai provvedimenti (art. 27 cpv. 2 LST), e non sistematicamente a tutti. A favore di questo correttivo gioca senz'altro anche il fatto che per il pubblico in genere vi sono già la garanzia dell'informazione e della partecipazione della popolazione come pure l'obbligo di pubblicazione sui quotidiani.

## *D) Legittimazione ricorsuale*

### **Art. 28 cpv. 2 e 3, 30 cpv. 2 LST**

La legittimazione dei ricorrenti, sia in caso di ricorso al Consiglio di Stato (art. 28 LST) sia in caso di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (art. 30 LST) è stata allineata a quella dell'art. 65 LPAm, che nell'ambito della sua revisione totale entrata in vigore il 1. marzo 2014 è stata adattata alle esigenze del diritto federale.

Nel caso dei ricorsi al Consiglio di Stato, all'art. 28 cpv. 3 LST si prevede che questi non siano più presentati per il tramite del Municipio, ma vengano inoltrati direttamente al Consiglio di Stato così come prevedono le disposizioni della LPAmM. Sarà quindi lo stesso Consiglio di Stato a fissare il termine al Comune per produrre le proprie osservazioni in base alle esigenze della procedura e alle caratteristiche dell'atto concretamente impugnato. Attualmente il Municipio ha sei mesi di tempo per farlo, tuttavia questo termine dà dei problemi: là dove l'incarto è complesso e voluminoso, questo termine – oltretutto non prorogabile né soggetto a ferie – può rivelarsi troppo breve, mentre che se l'atto pianificatorio è semplice, può risultare manifestamente eccessivo.

L'ultimo correttivo apportato all'art. 30 cpv. 2 lett. b LST è prettamente terminologico. Nella versione attuale si parla della legittimazione di chi ha già ricorso per gli stessi motivi. Con ciò si fa confusione fra i motivi e le domande. In realtà il ricorso può portare fatti nuovi e proporre nuovi mezzi di prova (art. 70 LPAmM), ma non può portare nuove domande.

#### *E) Incentivo alle revisioni dei piani regolatori*

#### **Art. 33 LST**

Attualmente la legge prevede che il piano regolatore sia sottoposto a verifica da parte del Comune di regola ogni dieci anni; questo principio non è tuttavia strutturato come un vero e proprio obbligo, con sanzioni in caso di inadempienza. Come visto poc'anzi (supra I.1), molti Comuni hanno piani regolatori veramente datati, tanto che in molti casi hanno già anche superato due cicli di pianificazione (10 + 10 anni); non è ammissibile che essi vengano sempre adattati puntualmente e secondo il bisogno contingente, mediante varianti, senza mai procedere a verificare se, globalmente, il piano regolatore rispecchi ancora la realtà territoriale e lo sviluppo auspicato. Ora una verifica del genere è tanto più necessaria alla luce dell'adattamento alla LPT e dall'obbligo di informatizzazione e consentirebbe anche di allineare materialmente i piani regolatori alle norme materiali della LST, ciò che – a oltre sei anni dalla sua entrata in vigore – sarebbe tempo di fare. Per questo motivo il Dipartimento con la modifica dell'art. 33 LST intende introdurre un obbligo di esame del piano regolatore almeno ogni quindici anni da parte del legislativo comunale e una presa di posizione – quindi una decisione formale – se sia da intraprendere una revisione. La decisione del legislativo comunale su questo principio è trasmessa al Consiglio di Stato – quale autorità superiore di pianificazione –, che se dovesse constatare problemi di legalità o adeguatezza della decisione comunale, avrà la facoltà di rifiutare eventuali ulteriori varianti e adottare le misure stabilite dalla legge (art. 3 LST).

### 2.3.3 Procedura semplificata

#### A) Condizioni di applicazione

#### **Art. 34 LST**

Accanto alla procedura ordinaria, già la LALPT prevedeva una procedura semplificata per le modifiche di piano regolatore di minore importanza (art. 41 cpv. 3 LALPT), il cui campo d'applicazione è già stato reso più ampio e flessibile dalla vigente LST (art. 34 LST; cfr. supra, I.3).

Da un lato si riscontra che nella pratica questa possibilità ha avuto un riscontro positivo; l'esperienza evidenzia tuttavia anche che in molti casi la condizione del numero limitato di persone toccate dalla modifica (art. 34 cpv. I prima frase LST) riduce di molto la portata della norma, anche laddove non ci sarebbero particolari problemi ad applicarla. Si propone pertanto di ampliarne il campo di applicazione togliendo innanzitutto questa condizione iniziale. Accanto alle due condizioni alternative della norma attuale – mutazione in misura minima di una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo (art. 34 cpv. I lett. a LST), rimasta invariata, e superficie non superiore a 2'000 mq (art. 34 cpv. I lett. b LST), di cui si prevede l'estensione a 3'000 mq. – saranno sottoposte a procedura semplificata le modifiche che comportano correzioni dei limiti di zona determinate da motivi tecnici. Sarà compito del regolamento precisare questi motivi tecnici; sin d'ora va detto che si pensa a modifiche dipendenti dall'accertamento del limite del bosco, alle rettifiche di incongruenze o errori manifestamente dovuti a sviste, alle rettifiche di limiti di zona inappropriati dal punto di vista pianificatorio e ancora alle rettifiche necessarie ai fini della certificazione quale geodato digitale. Con riferimento specifico al piano dell'urbanizzazione, si propone inoltre di procedere secondo l'art. 34 LST anche per le modifiche alle reti delle vie di comunicazione, nei casi in cui non viene modificata la gerarchia delle strade.

Dal profilo terminologico, la formulazione modifiche di poco conto è stata abbandonata a favore di quella più precisa di procedura semplificata, conforme anche ai termini della legge edilizia in procedura di revisione.

## B) Procedura

### Art. 35 LST

La legge attuale prevede l'elaborazione della modifica da parte del Municipio, l'approvazione del Dipartimento e successivamente la pubblicazione con possibilità di ricorso al Consiglio di Stato (art. 35 cpv. 1 LST). Questo modo di procedere comporta nella pratica alcuni problemi di legalità e compatibilità con norme di diritto superiore. In caso di ricorso al Consiglio di Stato contro la modifica, infatti, il Direttore del Dipartimento e i funzionari che hanno partecipato all'approvazione della modifica sono costretti a ricusarsi per un'evidente preimplicazione. Oltre a questo, l'attuale procedura può ledere il diritto di essere sentito dei proprietari toccati, che possono intervenire unicamente dopo il preavviso del Dipartimento e a condizione che il Municipio proceda alla pubblicazione.

Si è ovviato a questi problemi conferendo al Municipio il compito di adottare la modifica e di pubblicarla direttamente, senza preliminarmente ottenere l'approvazione da parte del Dipartimento, che viene eliminata. La modifica sarà poi approvata da parte del Consiglio di Stato, alla luce degli eventuali ricorsi degli interessati. Con questa soluzione, la procedura è ora conforme al diritto.

Inoltre, il sistema attuale prevede l'entrata in vigore della modifica di poco conto con la crescita in giudicato della decisione (art. 35 cpv. 3 LST). Questo aspetto non è conforme all'art. 26 LPT che prevede l'entrata in vigore con l'approvazione dell'autorità cantonale; inoltre, la procedura semplificata è trattata in modo differente dalla procedura ordinaria. Allineandosi a quest'ultima, la proposta prevede l'entrata in vigore della modifica con l'approvazione del Consiglio di Stato e toglie l'effetto sospensivo a eventuali ricorsi (art. 35 cpv. 6 LST).

Infine, i termini di ricorso figurano ora in regolamento (art. 44 RLst), che tuttavia non costituisce una base legale adatta. Il progetto li inserisce quindi in legge (art. 35 cpv. 2 e 4 LST).

L'attuale capoverso 2 è abrogato poiché le informazioni relative alle reti di smaltimento delle acque e di approvvigionamento idrico e di energie previste dal piano di urbanizzazione hanno ora valore puramente indicativo (supra 2.3.2 A) e la loro modifica non richiede quindi una procedura formale.

### 2.3.4 Norme d'interesse cantonale o sovracomunale

#### A) Linee di arretramento dai corsi d'acqua

##### **Art. 41 LST**

Le disposizioni relative alle linee di arretramento dei corsi d'acqua vanno adattate al diritto federale modificato successivamente alla LST, che prevede ora la delimitazione di uno spazio riservato alle acque e ne stabilisce i requisiti (art. 36a della legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991, LPAC, RS 814.20).

#### B) Superfici idonee all'avvicendamento delle colture

Il Cantone ha il compito derivante dalla Costituzione federale di garantire l'approvvigionamento di derrate alimentari alla popolazione. Per fare ciò devono essere preservate un quantitativo sufficiente di superfici di buoni terreni secondo l'art. 26 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio. A questo scopo il Piano settoriale delle superfici idonee all'avvicendamento delle colture (SAC) allestito dalla Confederazione stabilisce un contingente minimo di 3'500 ettari per il Canton Ticino. Il censimento delle SAC allestito dal Consiglio di Stato costituisce uno strumento chiaro e flessibile per monitorare l'estensione delle SAC e aggiornarlo costantemente. Esso permette inoltre di dimostrare l'adempimento del compito federale da parte del Cantone.

## **2.4 Piano di utilizzazione cantonale**

### **Art. 45 cpv. 1, 50a LST**

L'art. 45 cpv. 1 LST prevede oggi la comunicazione agli enti regionali per lo sviluppo dell'avvio dell'elaborazione del piano di utilizzazione cantonale (PUC). In realtà gli enti regionali per lo sviluppo non sono enti pianificanti (supra 2.2 A), per cui non è corretto che siano coinvolti nella procedura a questo stadio. Avranno in ogni caso la possibilità di formulare osservazioni nella procedura di informazione e partecipazione ai sensi dell'art. 45 cpv. 2 LST.

Nella legge attuale le norme che regolano la procedura semplificata per il PUC sono inserite nel regolamento. La base legale è inadatta. Con l'introduzione dell'art. 50a LST si consolida la procedura semplificata del PUC definendone al contempo in modo preciso il campo di applicazione con un rinvio all'art. 34 LST, relativo al piano regolatore. La nuova sistemática della legge sarà inoltre più chiara, prevedendo una divisione tra procedura ordinaria e semplificata anche per il PUC.

## **2.5 Piano particolareggiato**

### **Art. 52 cpv. 2 e 53 cpv. 2 LST**

Per il piano particolareggiato (PP) sono da effettuare unicamente dei correttivi quanto alla terminologia. Il termine poco conto è sostituito con "procedura semplificata" sia all'art. 52 cpv. 2 che all'art. 53 cpv. 2 lett. e LST.

Il nuovo art. 53a introduce la base legale per il prelievo delle tasse per il rilascio dell'autorizzazione edilizia in caso di PP quale autorizzazione a costruire (art. 53 LST), poiché finora non erano previste e venivano prelevate sulla base della legge edilizia. I principi sono gli stessi del progetto di legge edilizia posto in consultazione.

## **2.6 Piano di quartiere**

### **Art. 55 LST**

Il piano di quartiere (PQ) è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal piano regolatore (art. 54 cpv. 1 LST). Oltre allo scopo di promuovere parti d'insediamento armoniose e funzionalmente ben organizzate, mediante una

progettazione unitaria, esso persegue l'intento di incentivare lo spirito di collaborazione fra ente pubblico e iniziativa privata, nell'interesse della pianificazione del territorio. Non a caso negli altri Cantoni questo strumento è considerato un piano di utilizzazione di dettaglio, adottato dall'ente pubblico nell'ambito di una procedura pianificatoria con il coinvolgimento della popolazione anche quando la sua elaborazione avviene da parte di privati.

La procedura attuale del PQ prevede il coinvolgimento formale dell'ente pubblico unicamente al momento in cui il progetto è già delineato, è stato pubblicato e occorre solo decidere del rilascio della licenza edilizia. A questo stadio un intervento da parte del Comune – magari per migliorare l'impianto urbanistico e l'inserimento paesaggistico, la mobilità lenta, gli spazi verdi e i punti di aggregazione – diventa difficilmente proponibile.

Si è pertanto pensato di migliorare la qualità di questo strumento rafforzando il margine di apprezzamento dell'ente pubblico con un intervento formale del Municipio già allo stadio dell'esame preliminare della domanda di costruzione – coinvolgendo anche il Servizio cantonale competente per l'inserimento ordinato e armonioso (l'ufficio cantonale della natura e del paesaggio) – per verificare, e se del caso fare delle proposte sui requisiti qualitativi del progetto.

## ***2.7 Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire***

### **Art. 55a – 55b LST**

Come s'è anticipato al punto 1.3, le nuove norme degli art. 55a e 55b LST introducono un nuovo strumento nel panorama contemplato dalla LST: il piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire. La necessità di questo piano è nata dalla realtà pratica che sempre più richiede di poter eseguire in modo semplice e rapido progetti di interesse collettivo a valenza cantonale o sovracomunale, come istituti scolastici ed educativi (ad esempio l'istituto per minorenni in progetto ad Arbedo-Castione) o depositi di inerti, impianti energetici, impianti di smaltimento rifiuti e scarti vegetali, opere di sistemazione dei corsi d'acqua. A proposito delle sistemazioni dei corsi d'acqua, già nel corso della revisione della Legge sulla gestione delle acque (LGA) è emersa l'esigenza di dotare il Cantone di uno strumento di pianificazione e realizzazione di opere (cfr. rapporto esplicativo per la consultazione pag. 25) che anche qui si propone, che pertanto può essere stralciata dal progetto di LGA, ritenuto come oggi si applichi la Legge sui Consorzi del 21 luglio 1913, la quale risulta manifestamente inadeguata. Si è pertanto identificata come soluzione al problema una nuova procedura sul modello di quella della Legge sulle strade.

Il piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire è un unico atto che permette di pianificare e nel contempo autorizzare un progetto di costruzione. Esso completa le possibilità d'azione cantonale con uno strumento funzionalmente analogo a quello già a disposizione dei Comuni con il piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire (art. 53 LST; cfr. supra, I.3). Dal profilo procedurale, il suo concetto è quello della legge strade (cfr. supra, I.3); ed è propriamente a questa procedura che si rinvia per analogia. Ha il vantaggio di essere più rapido rispetto al normale iter che prevede prima la modifica pianificatoria e poi la procedura edilizia: di conseguenza un'unica pubblicazione, con tuttavia la possibilità di opporsi sollevando sia censure di carattere pianificatorio che relative alle norme applicabili in sede di autorizzazione edilizia; senza dimenticare la procedura espropriativa. Concretamente la procedura si traduce con una prima fase concernente l'approvazione dei necessari crediti e piani di finanziamento dell'opera da parte del Gran Consiglio. Dopo questa fase il piano elaborato dal Dipartimento viene presentato alla popolazione e in seguito trasmesso al Consiglio di Stato per esame preliminare e per l'autorizzazione alla pubblicazione per trenta giorni. I titolari di diritti espropriandi ricevono un avviso personale. Nel termine di pubblicazione può essere interposta opposizione e anche le domande di natura espropriativa devono essere trasmesse in questo lasso di tempo. Il Consiglio di Stato evade le opposizioni e approva in definitiva il piano, trasmettendo in seguito le richieste di indennità al Tribunale d'espropriazione per giudizio.

## 2.8 Edificabilità dei fondi

### A) Eccezioni nelle zone edificabili

#### Art. 66 LST

L'attuale art. 66 LST riunisce le condizioni dell'art. 72 cpv. 2 LALPT e dell'abrogato art. 39 cpv. 1 RLE. Esso enuncia al capoverso 1 il principio della garanzia delle situazioni acquisite. Il secondo capoverso regola invece le possibilità di intervento che vanno al di là della manutenzione, ponendo delle condizioni esplicite per le costruzioni (divenute) non conformi alla zona (art. 66 cpv. 2 lett. b LST). L'art. 66 cpv. 2 LST non ha invece ripreso le condizioni – sviluppate dalla giurisprudenza relativamente all'art. 39 RLE – per le costruzioni in contrasto con altre prescrizioni edilizie (distanze, altezze). Questo aspetto è stato corretto dall'art. 86 RLst nella sua versione in vigore dal 2.4.2013. Tuttavia non appare soddisfacente che le condizioni per le eccezioni in caso di contrasto con altre prescrizioni edilizie siano disciplinate solo a livello di regolamento, per cui vengono ora riprese in legge. Il regolamento verrà adeguato di conseguenza.

## *B) Restrizioni di diritto cantonale*

### **Art. 70a LST**

Successivamente all'adozione della LST, il 1° novembre 2012, è entrato in vigore il nuovo articolo 27a LPT (restrizioni dei Cantoni per costruzioni fuori delle zone edificabili), che dà la possibilità alla legislazione cantonale di prevedere restrizioni alle disposizioni degli articoli 16a capoverso 2, 24b, 24c e 24d LPT. Pur se non citato esplicitamente, questa facoltà si estende anche all'art. 37a LPT, considerato una precisazione dell'art. 24c LPT relativa al caso particolare degli edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali, esterni alla zona edificabile e non conformi alla destinazione della zona.

Con il nuovo articolo 70a LST si recepisce questa facoltà, apparendo opportuno consentire al Cantone – in casi giustificati – di limitare gli art. 24c cpv. 2 e 3 e 37a LPT attraverso il PUC.

## *C) Menzione a registro fondiario*

### **Art. 71 LST**

Oggi questa norma attribuisce all'Ufficio delle domande di costruzione il compito di far menzionare le restrizioni che interessano i fondi. A prescindere dal fatto che non è corretto specificare direttamente in legge l'ufficio competente – queste precisazioni vanno fatte a livello di regolamento –, in ogni caso nella fattispecie è più corretto che sia l'autorità di volta in volta competente in materia a procedere a far iscrivere la menzione, poiché ne conosce la portata.

## 2.9 Strumenti di politica fondiaria e promozionale

### A) *Acquisizione di terreni e zona edificabile d'interesse comunale*

#### **Art. 79 LST**

Al momento l'acquisizione e la sistemazione di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi è regolata all'art. 25a Legge sul demanio pubblico (LDP). Tuttavia questa competenza risulta tecnicamente e sistematicamente legata alla LST, motivo per cui appare più logico integrare l'art. 25a LDP all'attuale art. 79. Attraverso il nuovo capoverso due si vuole incentivare la partecipazione dello Stato all'acquisto di questi sedimi da parte del Comune, in particolare quei terreni destinati a realizzare o a completare le passeggiate o i sentieri a lago definiti a PD.

### B) *Garanzia della disponibilità di terreni edificabili*

#### **Art. 87a- 87c LST**

Secondo l'art. 15a cpv. 2 LPT introdotto dalla revisione della LPT (cfr. supra, I.1), il diritto cantonale deve munirsi nella sua legislazione della possibilità di impartire al proprietario – in caso di interesse pubblico giustificato – un termine per l'edificazione di un terreno e, in caso di inadempimento, ordinare opportune misure.

Il Dipartimento ha previsto, tenuto conto il più possibile dell'autonomia comunale, di lasciare al Comune il compito di verificare in quali casi sia concretamente dato un interesse pubblico sufficiente a giustificare l'adozione di misure per garantire la disponibilità di terreni edificabili; spetterà dunque all'autorità comunale la scelta di prevedere a piano regolatore, per i luoghi strategici ai sensi della scheda R6 del piano direttore un obbligo di edificare un determinato fondo (art. 87a LST). In altre parole, innanzitutto il Comune dovrà individuare questi luoghi tramite il programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità, inserirli a piano regolatore e determinare per quali di questi sia necessario istituire il vincolo di costruire entro un dato termine. In un secondo tempo, le condizioni e i tempi di edificazione dovranno essere concordati tra ente pubblico e proprietario attraverso un contratto di diritto pubblico. In caso di mancato accordo, il Comune potrà esercitare un diritto di compera entro due anni dalla chiusura della negoziazione. Un analogo diritto di compera spetta al Comune anche in caso di inadempimento del contratto.

## **2.10 Paesaggio**

### *A) Misure di valorizzazione*

#### **Art. 109 LST**

L'attuale art. 109 cpv. 1 lett. b LST prevede la competenza cantonale per l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso (art. 104 cpv. 2 LST) nei casi che riguardano i nuclei, le rive dei laghi e i paesaggi d'importanza federale e cantonale. Con questa formulazione sono stati involontariamente omessi gli insediamenti d'importanza federale e cantonale, in gran parte – ma non solo – costituiti da nuclei. La nuova formulazione pone rimedio a questa lacuna.

### *B) Commissione del paesaggio*

#### **Art. 111 LST**

Questa norma viene riformulata in modo da adattare, attraverso il regolamento, l'attività della Commissione del paesaggio alla prassi corrente, in cui essa non si esprime sistematicamente su tutti gli strumenti pianificatori, ma soltanto su quelli di grande rilevanza territoriale, analogamente a quanto avviene per i progetti.

## **2.11 Norme transitorie**

#### **Art. 119 LST, 120 LST**

Queste norme impartiscono i termini indispensabili a garantire l'informatizzazione dei piani regolatori e il loro adeguamento alla LST (cfr. supra, 1.2 e 2.3.1, 2.3.2 E).



## Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

### TITOLO I Disposizioni generali

#### Partecipazione

##### a) Principio

**Art. 5** <sup>1</sup>Cantone e Comuni garantiscono una tempestiva informazione e partecipazione della popolazione e delle persone interessate alla pianificazione; se essa comporta effetti territorialmente limitati o concerne aspetti settoriali, può essere circoscritta agli interessati.

<sup>2</sup>La partecipazione è garantita di principio mediante pubblico deposito degli atti, previo avviso, per trenta giorni presso i Comuni interessati; durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>3</sup>La procedura può essere delegata ad altri enti.

#### Geodati

##### Art. 7

Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati.

### TITOLO II Strumenti della pianificazione territoriale Capitolo primo Piani Sezione 1 Piano direttore cantonale

#### Procedura d'approvazione

##### Informazione e partecipazione

**Art. 11** <sup>1</sup>Nel corso dell'elaborazione di obiettivi pianificatori, schede di dato acquisito e piani ogni persona fisica o giuridica, i Comuni e gli altri enti interessati possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>2</sup>Gli atti e la documentazione sono depositati per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni.

<sup>3</sup>abrogato

##### Schede e piani

##### a) dati acquisiti

**Art. 13** <sup>1</sup>Il Consiglio di Stato elabora le schede di dato acquisito ed i piani.

<sup>2</sup>Esso li adotta e li fa pubblicare per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni.

<sup>3</sup>Contro il contenuto di schede e piani, i Comuni che sono particolarmente toccati e hanno un interesse

#### Partecipazione

**Art. 5** <sup>1</sup>Cantone e Comuni garantiscono una tempestiva partecipazione della popolazione e delle persone coinvolte nella pianificazione; se essa comporta effetti territorialmente limitati o concerne aspetti settoriali, può essere circoscritta agli interessati.

<sup>2</sup>La partecipazione è garantita segnatamente mediante pubblico deposito degli atti, previo avviso, per trenta giorni presso i Comuni interessati; durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>3</sup>La procedura può essere delegata ad altri enti.

#### Informazione e partecipazione

**Art. 11** <sup>1</sup>Nel corso dell'elaborazione di obiettivi pianificatori, schede di dato acquisito e piani ogni persona fisica o giuridica, i Comuni e gli altri enti interessati possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>2</sup>Gli atti e la documentazione sono depositati per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni.

<sup>3</sup>Il Consiglio di Stato può delegare la procedura ad altri organismi; esso può circoscriverla ai Comuni e agli enti direttamente interessati se la scheda comporta effetti territorialmente limitati.

#### Schede e piani

##### a) dati acquisiti

**Art. 13** <sup>1</sup>Il Consiglio di Stato elabora le schede di dato acquisito ed i piani.

<sup>2</sup>Esso li adotta e li fa pubblicare per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni.

<sup>3</sup>Contro il contenuto di schede e piani, i Comuni e gli altri enti interessati possono presentare ricorso al Gran Consiglio entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

degno di protezione all'annullamento o alla modificazione degli stessi possono presentare ricorso al Gran Consiglio entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

#### Effetti

**Art. 16** <sup>1</sup>Il piano direttore vincola le Autorità.

#### Verifica e modifiche

**Art. 17** <sup>1</sup>Il piano direttore ha una durata indeterminata; esso è riesaminato globalmente, di regola ogni dieci anni, e se necessario rielaborato.

<sup>2</sup>Esso può essere adattato, in particolare in caso di mutate circostanze o di nuovi compiti, o quando sia possibile una soluzione complessivamente migliore; la procedura è quella prevista per l'adozione.

<sup>3</sup>Gli aggiornamenti del piano sono decisi dal Consiglio di Stato e comunicati all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

<sup>4</sup>La modifica dei singoli provvedimenti segue sempre la procedura prevista per il relativo grado di consolidamento, anche se questi sono contenuti in una scheda di grado superiore.

## Sezione 2 Piano regolatore

### Piano dell'urbanizzazione

**Art. 21** Il piano dell'urbanizzazione stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare, segnatamente:

- a) la rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali, vie ciclabili, ecc.) con le relative linee d'arretramento;
- b) la rete di smaltimento delle acque, a titolo indicativo;
- c) la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie, a titolo indicativo.

### Procedura ordinaria

#### Elaborazione e esame preliminare

**Art. 25** <sup>1</sup>Il Municipio elabora il piano regolatore, comunicando l'avvio dei lavori al Dipartimento ed ai Comuni confinanti.

<sup>2</sup>Nel caso di una revisione del piano regolatore, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo.

<sup>3</sup>Il Dipartimento si esprime sulla conformità del piano d'indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e sul coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini.

#### Effetti

**Art. 16** <sup>1</sup>Il piano direttore vincola le Autorità e gli enti regionali per lo sviluppo.

#### Verifica e modifiche

**Art. 17** <sup>1</sup>Il piano direttore ha una durata indeterminata; esso è riesaminato globalmente, di regola ogni dieci anni, e se necessario rielaborato.

<sup>2</sup>Esso può essere adattato, in particolare in caso di mutate circostanze o di nuovi compiti, o quando sia possibile una soluzione complessivamente migliore; la procedura è quella prevista per l'adozione.

<sup>3</sup>Gli aggiornamenti del piano sono decisi dal Consiglio di Stato e comunicati all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

### Piano dell'urbanizzazione

**Art. 21** Il piano dell'urbanizzazione stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare, segnatamente:

- a) la rete delle vie di comunicazione (strade, sentieri, vie ciclabili, ecc.) con le relative linee d'arretramento,
- b) la rete di smaltimento delle acque,
- c) la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie.

#### Elaborazione e esame preliminare

**Art. 25** <sup>1</sup>Il Municipio elabora il piano regolatore, comunicando l'avvio dei lavori al Dipartimento ed ai Comuni confinanti.

<sup>2</sup>Esso sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale.

<sup>3</sup>Il Dipartimento si esprime sulla conformità del piano d'indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e sul coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini.

### Adozione e pubblicazione

**Art. 27** <sup>1</sup>Il Consiglio comunale o l'Assemblea adottano il piano regolatore.

<sup>2</sup>Il Municipio lo pubblica per un periodo di trenta giorni previo avviso, trasmesso anche tramite lettera semplice ai proprietari fondiari direttamente toccati in maniera incisiva dai provvedimenti.

<sup>3</sup>Contestualmente alla pubblicazione, esso trasmette al Consiglio di Stato gli atti relativi al piano regolatore.

### Ricorso al Consiglio di Stato

**Art. 28** <sup>1</sup>Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

<sup>2</sup>E' legittimato a ricorrere:

- a) ogni cittadino attivo nel Comune,
- b) ogni altra persona o ente particolarmente toccato che abbia un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modificazione del piano.

<sup>3</sup>Si applicano inoltre le disposizioni della Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 relative al ricorso al Consiglio di Stato.

### Ricorso al Tribunale cantonale amministrativo

**Art. 30** <sup>1</sup>Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione.

<sup>2</sup>Sono legittimati a ricorrere:

- a) il Comune,
- b) i già ricorrenti, per le medesime domande presentate davanti al Consiglio di Stato,
- c) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup>Per i motivi di ricorso e la procedura si applica la legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013.

### Verifica e modifica

**Art. 33** <sup>1</sup>Il legislativo comunale verifica almeno ogni quindici anni il piano regolatore e decide in merito alla necessità di revisione o di adeguamento.

<sup>2</sup>La sua decisione è trasmessa al Consiglio di Stato, che la verifica dal profilo della legalità e dell'adeguatezza. Se non condivide la decisione comunale, il Consiglio di Stato ha la facoltà di rifiutare l'approvazione di ulteriori varianti, come pure di adottare le misure dell'art. 3 cpv. 3 LST.

<sup>3</sup>Il Piano regolatore può inoltre essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze

### Adozione e pubblicazione

**Art. 27** <sup>1</sup>Il Consiglio comunale o l'Assemblea adottano il piano regolatore.

<sup>2</sup>Il Municipio lo pubblica, previo avviso anche personale ai proprietari, per un periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale.

<sup>3</sup>Contestualmente alla pubblicazione, esso trasmette al Consiglio di Stato gli atti relativi al piano regolatore.

### Ricorso al Consiglio di Stato

**Art. 28** <sup>1</sup>Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

<sup>2</sup>Sono legittimati a ricorrere:

- a) ogni cittadino attivo nel Comune,
- b) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.

<sup>3</sup>Il ricorso è presentato per mezzo del Municipio, il quale, entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione, trasmette al Consiglio di Stato tutti i ricorsi con le sue osservazioni.

### Ricorso al Tribunale cantonale amministrativo

**Art. 30** <sup>1</sup>Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione.

<sup>2</sup>Sono legittimati a ricorrere:

- a) il Comune,
- b) i già ricorrenti, per gli stessi motivi,
- c) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup>Per i motivi di ricorso e la procedura si applica la legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013.

### Verifica e modifiche

**Art. 33** <sup>1</sup>Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola ogni dieci anni.

<sup>2</sup>Esso può essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze, con la procedura ordinaria o con la procedura semplificata.

## Procedura semplificata

### a) Principio

**Art. 34** <sup>1</sup>Sono sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:

- a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;
- b) comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;
- c) interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 mq oppure
- d) in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.

### b) Procedura

**Art. 35** <sup>1</sup>Il Municipio elabora la modifica e la adotta.

<sup>2</sup>Esperita l'informazione e la partecipazione della popolazione, il Municipio pubblica la modifica per trenta giorni presso la cancelleria comunale.

<sup>3</sup>Contro la modifica è dato ricorso al Consiglio di Stato ai sensi dell'art. 28.

<sup>4</sup>Trascorsi i termini di pubblicazione gli atti vengono trasmessi al Consiglio di Stato per approvazione ed evasione degli eventuali ricorsi.

<sup>5</sup>Contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo ai sensi dell'art. 30.

<sup>6</sup>La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

## Norme d'interesse cantonale o sovracomunale

### Linee d'arretramento dai corsi d'acqua

**Art 41** <sup>1</sup>Gli spazi riservati ai corsi d'acqua giusta la legislazione federale in materia di protezione delle acque sono delimitati dal piano delle zone. Cpv. 2, 3 e 4 abrogati

### Superfici idonee all'avvicendamento delle colture

#### Art. 41a

<sup>1</sup>Il censimento raccoglie le informazioni relative alle superfici che presentano le caratteristiche pedologiche e morfologiche tali da adempiere ai requisiti delle superfici per l'avvicendamento delle colture secondo l'art. 26 OPT e il Piano settoriale delle superfici idonee all'avvicendamento delle colture.

<sup>2</sup>Esso è allestito dal Consiglio di Stato e costantemente aggiornato.

### Modifiche di poco conto

**Art. 34** <sup>1</sup>Sono di poco conto le modifiche che toccano un numero limitato di persone e che:

- a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo, oppure
- b) interessano una superficie di terreno non superiore a 2000 mq.

<sup>2</sup>Sono inoltre di poco conto le modifiche che riguardano le reti di smaltimento delle acque o quelle per l'approvvigionamento idrico e di energie stabilite dal piano dell'urbanizzazione

### Procedura

**Art. 35** <sup>1</sup>Il Municipio elabora la modifica di poco conto e la pubblica, previo avviso anche personale ai proprietari e previa approvazione del Dipartimento, per trenta giorni presso la cancelleria comunale.

<sup>2</sup>Nel caso di modifiche che riguardano le reti di smaltimento delle acque o quelle per l'approvvigionamento idrico e di energie stabilite dal piano dell'urbanizzazione, il Dipartimento si limita ad una verifica sommaria.

<sup>3</sup>La modifica di poco conto entra in vigore con la crescita in giudicato o, in caso di ricorso, con la decisione del Consiglio di Stato.

### Linee d'arretramento dai corsi d'acqua

**Art. 41** <sup>1</sup>Nelle zone edificabili, il piano delle zone fissa le linee d'arretramento dai corsi d'acqua, da stabilire in base alle direttive del Dipartimento, allo scopo di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque.

<sup>2</sup>Fuori dalle zone edificabili sono da delimitare linee d'arretramento dove, in corrispondenza dei corsi d'acqua, vi siano vie di comunicazione, condotte o altri impianti, esistenti o previsti.

<sup>3</sup>All'interno delle linee d'arretramento sono vietate costruzioni e modifiche al terreno.

<sup>4</sup>Il Comune può fissare ulteriori linee d'arretramento per stabilire uno spazio con funzione ricreativa.

### Sezione 3 Piano d'utilizzazione cantonale

#### Procedura ordinaria

##### a) adozione

**Art. 45** <sup>1</sup>Il Dipartimento elabora il piano d'utilizzazione, dandone preventiva comunicazione al Gran Consiglio e ai Comuni.

<sup>2</sup>Il progetto di piano è depositato per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni interessati; durante questo periodo ogni cittadino attivo in quei Comuni ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>3</sup>Il Consiglio di Stato esamina le osservazioni, adotta il piano e lo trasmette al Gran Consiglio per approvazione.

#### Procedura semplificata

##### Art. 50a

<sup>1</sup>Sono sottoposte a procedura semplificata le modifiche ai sensi dell'art. 34 LST.

<sup>2</sup>Il Dipartimento elabora la modifica; esperita l'informazione e la partecipazione della popolazione la trasmette al Consiglio di Stato, che la approva.

<sup>3</sup>La modifica è annunciata dal Dipartimento almeno cinque giorni prima agli albi comunali, sul Foglio ufficiale e nei quotidiani e pubblicata per trenta giorni.

<sup>4</sup>Contro il contenuto della modifica è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, si applica per analogia l'art. 47.

<sup>5</sup>La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

### Sezione 4

#### Piano particolareggiato

##### Procedura d'approvazione

**Art. 52** <sup>1</sup>Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore.

<sup>2</sup>Il piano particolareggiato può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso è adottato con la procedura semplificata (art. 35).

##### Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire

**Art. 53** <sup>1</sup>Il piano particolareggiato vale quale autorizzazione a costruire se definisce il progetto di costruzione nel dettaglio di una domanda di costruzione.

<sup>2</sup>Devono essere adempiute le seguenti condizioni:

#### Procedura

##### a) adozione

**Art. 45** <sup>1</sup>Il Dipartimento elabora il piano d'utilizzazione, dandone preventiva comunicazione al Gran Consiglio, ai Comuni e agli enti regionali per lo sviluppo interessati.

<sup>2</sup>Il progetto di piano è depositato per trenta giorni, previo avviso, presso i Comuni interessati; durante questo periodo ogni cittadino attivo in quei Comuni ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

<sup>3</sup>Il Consiglio di Stato esamina le osservazioni, adotta il piano e lo trasmette al Gran Consiglio per approvazione.

##### Procedura d'approvazione

**Art. 52** <sup>1</sup>Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore.

<sup>2</sup>Il piano particolareggiato può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso può essere adottato con la procedura di poco conto.

##### Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire

**Art. 53** <sup>1</sup>Il piano particolareggiato vale quale autorizzazione a costruire se definisce il progetto di costruzione nel dettaglio di una domanda di costruzione.

<sup>2</sup>Devono essere adempiute le seguenti condizioni:

a) gli oggetti da approvare devono essere presentati in modo separato dal piano particolareggiato, di principio secondo le prescrizioni delle relative procedure d'autorizzazione a costruire,

- a) gli oggetti da approvare devono essere presentati in modo separato dal piano particolareggiato, di principio secondo le prescrizioni delle relative procedure d'autorizzazione a costruire,
- b) la documentazione relativa alla domanda di costruzione non soggiace alla procedura di partecipazione né all'esame preliminare, ma deve essere allegata per conoscenza al piano particolareggiato,
- c) dopo l'adozione del piano particolareggiato da parte del Legislativo comunale, il Municipio procede alla pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione,
- d) il Consiglio di Stato approva il piano particolareggiato e rilascia l'autorizzazione a costruire con decisione globale. Esso decide i ricorsi contro l'uno e l'altra,
- e) per le varianti di progetto che configurano una modifica di secondaria importanza del piano particolareggiato si applica la procedura semplificata (art. 35),
- f) le altre varianti di progetto sono decise in base alle relative procedure d'autorizzazione a costruire.
- <sup>3</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

#### Tasse di rilascio

**Art. 53a** <sup>1</sup>Per l'esame dei piani particolareggiati quale autorizzazione a costruire, al Cantone e al Comune spetta in parti uguali una tassa del 2 ‰ della spese prevista, ritenuti un minimo di 300 franchi e un massimo di fr. 15'000 franchi.

<sup>2</sup>Il Municipio e il Dipartimento prelevano inoltre tasse, ciascuno a copertura delle proprie prestazioni e spese per pubblicazioni, perizie, misurazioni, ecc, in aggiunta alle tasse stabilite nel capoverso precedente.

#### Sezione 5

#### Piano di quartiere

#### Procedura d'approvazione

**Art. 55** <sup>1</sup>Il piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione che può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere; le modifiche minori possono essere presentate da un solo proprietario.

<sup>1bis</sup>In sede di esame preliminare della domanda di costruzione il Municipio e il Servizio cantonale competente per l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso (art. 104 cpv. 2) verificano se il progetto adempie i requisiti qualitativi richiesti; possono formulare proposte di modifica.

<sup>1tris</sup>L'esame preliminare è effettuato entro 3 mesi dalla presentazione della domanda di costruzione.

<sup>2</sup>Il piano di quartiere approvato mantiene la sua validità fino a quando il piano regolatore da cui dipende resta in vigore.

b) la documentazione relativa alla domanda di costruzione non soggiace alla procedura di partecipazione né all'esame preliminare, ma deve essere allegata per conoscenza al piano particolareggiato,

c) dopo l'adozione del piano particolareggiato da parte del Legislativo comunale, il Municipio procede alla pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione,

d) il Consiglio di Stato approva il piano particolareggiato e rilascia l'autorizzazione a costruire con decisione globale. Esso decide i ricorsi contro l'uno e l'altra,

e) per le varianti di progetto che configurano una modifica di poco conto del piano particolareggiato si applica la procedura relativa alle modifiche di poco conto,

f) le altre varianti di progetto sono decise in base alle relative procedure d'autorizzazione a costruire.

<sup>3</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

#### Procedura d'approvazione

**Art. 55** <sup>1</sup>Il piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione che può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere; le modifiche minori possono essere presentate da un solo proprietario.

<sup>2</sup>Il piano di quartiere approvato mantiene la sua validità fino a quando il piano regolatore da cui dipende resta in vigore.

<sup>3</sup>Per l'attuazione del piano di quartiere i detentori dei due terzi della superficie possono chiedere al Consiglio di Stato il conferimento del diritto d'espropriazione giusta l'art. 3 cpv. 1 della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

<sup>3</sup>Per l'attuazione del piano di quartiere i detentori dei due terzi della superficie possono chiedere al Consiglio di Stato il conferimento del diritto di espropriazione giusta l'art. 3 cpv. 1 della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

<sup>4</sup>Esso vincola l'autorità e i proprietari nelle successive domande di costruzione.

## Sezione 6

### Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire

#### Principio

**Art. 55a** <sup>1</sup>Il piano cantonale con autorizzazione a costruire costituisce lo strumento per pianificare e autorizzare la costruzione di edifici e impianti d'interesse cantonale o regionale.

<sup>2</sup>E' riservata la legge sulle strade del 23 marzo 1983.

#### Procedura

**Art. 55b** <sup>1</sup>Approvati i crediti necessari ed i relativi piani di finanziamento, il Dipartimento dà avvio alla procedura d'approvazione del piano.

<sup>2</sup>Per la procedura d'approvazione del piano si applicano per analogia gli articoli da 17 a 23 e 25, 26 della Legge sulle strade del 23 marzo 1983; in subordine quelle della legge di espropriazione (Lespr.).

<sup>3</sup>Il piano deve rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto di approvazione; il regolamento stabilisce la forma, il contenuto e gli altri dettagli.

## Capitolo terzo

### Edificabilità dei fondi

#### Sezione 1

#### Principio e eccezioni

#### Eccezioni nelle zone edificabili

##### a) costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto

**Art. 66** <sup>1</sup>È permessa la conservazione e la manutenzione di costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto.

<sup>2</sup>Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:

- a) il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini, e inoltre:
- b) per le costruzioni non conformi alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), le trasformazioni siano giustificate da esigenze tecniche o funzionali del piano regolatore;
- c) per costruzioni non conformi ad altre prescrizioni edilizie, le trasformazioni non alterino l'identità della costruzione e non consolidino i momenti di contrasto con il nuovo diritto.

#### Eccezioni nelle zone edificabili

##### a) costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto

**Art. 66** <sup>1</sup>È permessa la conservazione e la manutenzione di costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto.

<sup>2</sup>Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:

- a) il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini e
- b) per costruzioni non conformi alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), le trasformazioni siano giustificate da esigenze tecniche o funzionali e siano rispettate le altre disposizioni del piano regolatore.

<sup>3</sup>Il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva.

<sup>4</sup>In caso di grave contrasto con la destinazione di zona può essere ordinata la cessazione dell'uso.

### c) eccezioni di diritto cantonale

**Art. 70a** <sup>1</sup>Il piano di utilizzazione cantonale può limitare o escludere l'applicazione degli art. 24c cpv. 2 e 3 LPT e 37a LPT

### Menzione a registro fondiario

**Art. 71** L'autorità competente per la restrizione fa menzionare sul fondo interessato a registro fondiario:

- a) l'esistenza di un'azienda accessoria non agricola (art. 24b LPT),
- b) le condizioni risolutive alle quali soggiacciono le autorizzazioni,
- c) gli obblighi di ripristino dello stato legale.

## TITOLO III

### Strumenti di politica fondiaria e promozionale

#### Sezione 2

#### Acquisizione di terreni e zona edificabile d'interesse comunale

### Acquisizione di terreni

**Art. 79** <sup>1</sup>Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.

<sup>2</sup>Il Cantone può concedere ai Comuni un contributo per l'acquisto di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare a uso pubblico.

<sup>3</sup>Il contributo può ammontare:

- a) al massimo al 70% delle spese per l'acquisto di terreni destinati alla realizzazione o al completamento di passeggiate o sentieri a lago definiti dal piano direttore;
- b) al massimo al 50% negli altri casi.

<sup>4</sup>Si applica inoltre l'art. 116.

## Capitolo secondo Politica fondiaria

### Sezione 3

#### Garanzia della disponibilità di terreni edificabili

### Termine per l'edificazione

#### a) Principio

**Art. 87a** Il Comune può prevedere a piano regolatore luoghi strategici per lo sviluppo insediativo ai sensi del piano direttore con l'obbligo per i proprietari di costruire entro un determinato termine.

#### b) Attuazione

**Art. 87b** <sup>1</sup>Le condizioni e i tempi di costruzione sono stabiliti in un contratto di diritto pubblico ai sensi dell'art. 76 LST concluso tra il Comune e il proprietario.

<sup>2</sup>In caso di mancato accordo, al Comune spetta un

### Menzione a registro fondiario

**Art. 71** L'ufficio domande di costruzione fa menzionare sul fondo interessato a registro fondiario:

- a) l'esistenza di un'azienda accessoria non agricola (art. 24b LPT),
- b) le condizioni risolutive alle quali soggiacciono le autorizzazioni,
- c) gli obblighi di ripristino dello stato legale.

### Acquisizione di terreni

**Art. 79** <sup>1</sup>Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.

diritto di compera da esercitare entro due anni dalla chiusura della negoziazione. Il Comune può trasferire il diritto di compera al Cantone o a terzi.

<sup>3</sup>Il diritto di compera è iscritto a Registro fondiario.

### c) Inadempimento

**Art. 87c** <sup>1</sup>In caso di inadempimento del contratto entro il termine fissato, al Comune spetta un diritto di compera ai sensi dell'art. 87b, da esercitare entro due anni dal termine fissato dal contratto per la costruzione.

<sup>2</sup>Il diritto di compera è annotato a Registro fondiario.

## Capitolo secondo

### Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

#### Sezione 2

#### Misure di valorizzazione

##### Applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso

**Art. 109** <sup>1</sup>Il Cantone applica il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:

a) i progetti edilizi fuori dalle zone edificabili (art. 24 e 25 LPT),

b) i nuclei, le rive dei laghi, nonché i paesaggi e gli insediamenti d'importanza federale e cantonale,

c) le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo.

<sup>2</sup>I Comuni applicano, per il resto, il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano la zona edificabile; essi possono richiedere il parere del Cantone.

#### Sezione 3

#### Commissione del paesaggio

##### Compiti

**Art. 111** La Commissione del paesaggio si esprime nei casi previsti dal regolamento o su richiesta del Consiglio di Stato.

## TITOLO VI

### Norme transitorie e finali

#### Geodati

**Art. 119** I Comuni si devono dotare di piani regolatori in forma di geodati digitali entro il 01.01.2025.

#### Adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale

**Art. 120** I Comuni devono adattare i loro piani regolatori alla presente legge entro il 01.01.2025.

##### Applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso

**Art. 109** <sup>1</sup>Il Cantone applica il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:

a) i progetti edilizi fuori dalle zone edificabili (art. 24 e 25 LPT),  
b) i nuclei, le rive dei laghi ed i paesaggi d'importanza federale e cantonale,

c) le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo.

<sup>2</sup>I Comuni applicano, per il resto, il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano la zona edificabile; essi possono richiedere il parere del Cantone.

##### Compiti

**Art. 111** La Commissione del paesaggio esprime un giudizio di qualità paesaggistica sugli strumenti della pianificazione territoriale, sui progetti di paesaggio e su progetti di grande rilevanza territoriale.

#### Geodati

**Art. 119** Per un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge, il Consiglio di Stato può rinunciare all'obbligo di elaborare i piani in forma di geodati digitali.

#### Urbanizzazione

**Art. 120** <sup>1</sup>Il piano e il programma dell'urbanizzazione di cui agli articoli 21 e 22 devono essere adottati al più tardi entro cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge.

<sup>2</sup>Il piano dell'urbanizzazione non è impugnabile se riporta la rete delle opere d'urbanizzazione esistenti.









**Per ulteriori informazioni**

Dipartimento del territorio

Ufficio giuridico

Via Franco Zorzi 13, 6501 Bellinzona

tel. +41 91 814 25 27

e-mail [dt-ug@ti.ch](mailto:dt-ug@ti.ch)

<https://www4.ti.ch/dt/sg/ug/ufficio>

© Dipartimento del territorio, 2018

[www.ti.ch](http://www.ti.ch)