

# Coniugare l'uso razionale del suolo e la qualità degli insediamenti

## Nota ai Comuni sulle proposte di modifica del PD:

**schede R1** *Modello territoriale*; **R6** *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*; **R10** *Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito*

*Il Consiglio di Stato ha posto in consultazione, fino al 19 ottobre 2017, le modifiche e gli adattamenti delle Schede R1, R6 e R10 del Piano Direttore cantonale.*

*Questo documento presenta una sintesi della documentazione (il Rapporto esplicativo e le Schede ai quali si aggiungono cinque «studi di base» per un totale di circa 300 pagine). L'attenzione è focalizzata sui **temi principali** al fine di dare ai Municipi e agli Uffici tecnici comunali una visione complessiva delle proposte e focalizzare l'attenzione sui.*

*Esso **non può invece sostituire la lettura della documentazione** completa almeno sui temi che si intendessero approfondire in vista di una risposta focalizzata sulla realtà del singolo Comune.*

*Con questa premessa l'ARSL ha centrato l'attenzione su:*

- *il **contesto generale** in Svizzera e in Ticino;*
- *le **proposte di adattamento delle Schede PD** con particolare attenzione alle novità e ai (nuovi) compiti attribuiti ai Comuni*
- *le ipotesi di **modifica della Legge sullo sviluppo territoriale (LST)** per le procedure di esame dei PR e per l'introduzione un nuovo strumento per stimolare l'edificazione su terreni liberi ma in zona edificabile*

*Questo documento è completato da una «Traccia per la risposta alla consultazione»; si tratta di una prima valutazione di quelle che riteniamo essere le principali proposte e che – dopo la verifica con i Municipi – potrebbe diventare la base per la risposta dell'ARSL alla consultazione.*

## 1. Il contesto generale

### 1.1 In Svizzera

Le modifiche e gli adattamenti del Piano Direttore cantonale (PD) sono imposti dalla revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) approvata dal popolo nel marzo 2013 e in vigore dal 1. maggio 2014.

*Obiettivi delle nuove norme sono: una gestione parsimoniosa del suolo; la messa a disposizione di zone edificabili più contenute; insediamenti più compatti.*

*«Per i villaggi e le città occorre prevedere uno sviluppo centripeto degli insediamenti ad esempio densificando, chiudendo i vuoti edificatori oppure riqualificando le aree dismesse. In questo modo è possibile frenare la perdita di terreni col-*

*tivati ed evitare elevati costi d'urbanizzazione» (per le strade e le infrastrutture per acqua, energia e smaltimento delle acque luride)<sup>1</sup>.*

Per realizzare questi obiettivi, i Cantoni devono, entro il **1. maggio 2019**, indicare nei rispettivi PD come intendono realizzare il cosiddetto sviluppo centripeto, ovvero lo sviluppo verso l'interno degli agglomerati, delle città e dei villaggi.

## **1.2 In Ticino**

Secondo l'art. 15 della LPT, le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (fino al 2030) e quelle sovradimensionate devono essere ridotte. Quale misura transitoria, dal 1. maggio 2014, il Cantone ha bocciato ogni nuovo ampliamento delle zone edificabili che non fosse immediatamente compensato. Le proposte di aumento degli indici sono invece approvate soltanto previa una verifica complessiva della contenibilità (abitanti, posti di lavoro e letti turistici) dell'intero PR.

Nell'ambito dei lavori preliminari per l'adattamento del PD alle nuove norme federali, ai Comuni è stata chiesta la presentazione di un aggiornato **«compendio dell'urbanizzazione»**.

In base ai dati raccolti e alle previsioni di crescita demografica (+ 46'000 abitanti entro il 2030) è stato accertato che **il Cantone non è tenuto a ridurre la superficie complessiva delle zone edificabili**<sup>2</sup>.

Tuttavia, la LPT rafforza e rende imperativo l'obbligo di un corretto dimensionamento delle zone edificabili anche a livello comunale. È perciò necessaria **una verifica in ogni Comune** tenendo conto del modello territoriale cantonale (scheda R1) e del contesto regionale.

I concetti-chiave di sviluppo centripeto e di insediamenti di qualità devono essere perseguiti a diversi livelli: cantonale (con il PD), regionale (con i Piani d'agglomerato di 3.a generazione) e comunale (nei PR).

Le azioni necessarie, secondo il Rapporto esplicativo (maggio 2017) sono:

- **verificare e adattare le dimensioni delle zone edificabili** alla luce delle reali esigenze di sviluppo demografico e del contesto regionale e cantonale;
- **orientare verso comparti strategici l'aumento futuro degli abitanti e dei posti di lavoro**, prioritariamente attorno ai nodi della rete del trasporto pubblico;
- **perseguire la qualità del tessuto costruito**;
- **adottare strategie e misure** per favorire l'edificazione sui terreni liberi oppure sotto-sfruttati già in zona edificabile;
- **individuare e favorire le trasformazioni e la riqualificazione** di aree dismesse, edifici e quartieri con i maggiori potenziali.

Gli indirizzi, le misure e la ripartizione dei compiti tra Cantone e Comuni per realizzare questi obiettivi sono indicate nelle proposte di modifica delle tre schede del Piano Direttore:

**R1 Modello territoriale cantonale**

**R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili** (*sviluppo e contenibilità del PR*)

**R10 Qualità degli insediamenti** (*Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito*)

---

<sup>1</sup> Comunicato stampa del Consiglio federale del 2 aprile 2014

<sup>2</sup> Cfr. pagina 22 del Rapporto esplicativo.

Dopo la fase di informazione, consultazione pubblica e partecipazione (in corso fino al 19 ottobre) il Consiglio di Stato intende procedere all'adozione (e pubblicazione) delle schede nei primi mesi del 2018.

In questo contesto il Consiglio di Stato annuncia l'intenzione di proporre **modifiche puntuali della Legge sullo sviluppo territoriale (LST)** con l'obiettivo di:

- semplificare ed accorciare i tempi di approvazione dei PR (e delle varianti) in particolare con la rinuncia all'esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio (art. 25 LSt);
- introdurre norme che riescano a stimolare lo sfruttamento delle zone edificabili secondo le destinazioni e i tempi stabiliti dal PR. In altre parole, i Comuni dovrebbero ricevere gli strumenti per imporre al proprietario un termine entro il quale edificare il suo fondo, rispettivamente per adottare misure in caso tale termine non fosse rispettato;

***Nota ARSL:*** dopo la recente sentenza del Tribunale Federale dovranno pure essere riviste ed adattate le norme per il prelievo di una tassa sul plus valore pianificatorio (art. 92 – 101 LST).

In merito queste proposte di modifica della LST, il Consiglio di Stato promuove una consultazione «*di principio*» mentre il messaggio sarà presentato successivamente.

Per l'autunno, il Dipartimento del Territorio, congiuntamente a quello delle Finanze ed Economia annunciano anche l'aggiornamento della **Strategia cantonale per le zone artigianali ed industriali** ancorata, in particolare nella scheda R7 sui Poli di sviluppo economico

## 2. Le proposte di adattamento delle Schede PD

### 2.1 Scheda R1 – Modello territoriale

Le modifiche interessano gli indirizzi della scheda. Gli aspetti più importanti possono così essere riassunti <sup>3</sup>:

- il passaggio da **un modello territoriale** che indicava un polo urbano di importanza nazionale (Lugano), quattro agglomerati e tre aree di influenza (Bellinzonese e Tre Valli; Locarnese e Vallemaggia; Luganese e Mendrisiotto) ad un modello **centrato su quattro agglomerati** con le rispettive aree di influenza.

Nel nuovo modello territoriale della «Città Ticino» i quattro agglomerati hanno la stessa importanza e le rispettive zone di influenza corrispondono alle suddivisioni adottate per gli Enti regionali per lo sviluppo (ERS), le Organizzazioni turistiche regionali (OTR) e le Commissioni regionali dei trasporti (CRT).

Nella gerarchia dei poli, Lugano mantiene tuttavia la qualifica di polo urbano di importanza nazionale;

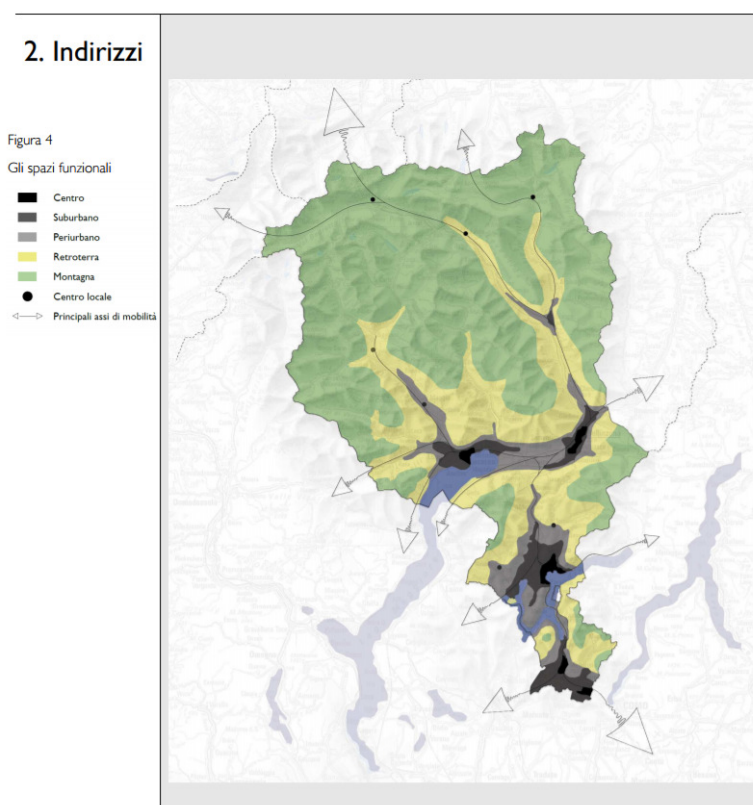
- la **rinuncia ad indicare nel PD specificità e vocazioni territoriali** lasciando ad ogni agglomerato e alla rispettiva area d'influenza il compito di sviluppare «la sua identità e le sue vocazioni in un'ottica di rafforzamento della coesione e degli equilibri territoriali dell'intero Cantone»;

---

<sup>3</sup> Per maggiori dettagli si rimanda – per le tre schede e per tutti gli altri aspetti – alla documentazione posta in consultazione e pubblicata presso le Cancellerie comunali.

- l'introduzione di nuovi **centri di importanza locale** nelle aree periurbane tra i quali (in coerenza con le indicazioni del PAL3) **Novaggio** e **Tesserete** per il Luganese;
- la definizione di **vocazioni e obiettivi di sviluppo territoriale** (in particolare quelli relativi agli insediamenti e agli spazi liberi verdi) **per ciascuna delle cinque categorie di spazi funzionali** (centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna).

**Figura 1 – Gli spazi funzionali in Ticino**



Considerata la novità e l'importanza di queste definizioni, riportiamo e riassumiamo gli obiettivi indicati dalla Scheda R1:

**a. Territori a vocazione urbana (centro e suburbano)**

- sostenere e accompagnare con una maggiore qualità urbanistica e di vita la presenza di un'importante offerta di funzioni, servizi e attività;
- concentrare lo sviluppo insediativo in luoghi strategici, in particolare nei posti ben serviti dai trasporti pubblici e lungo gli assi stradali principali
- disegnare una rete di spazi pubblici e spazi verdi;
- riportare la vitalità nei centri storici (anche attraverso una distribuzione degli eventi concordata a livello sovracomunale);
- sostenere una crescita della popolazione e dei posti di lavoro di principio **più sostenuta** rispetto ai trend statistici.

### **b. Territori a vocazione residenziale (periurbano)**

- preservare l'attrattività che deriva dalla possibilità di abitare a contatto con grandi spazi verdi e garantire una concentrazione di abitanti e posti di lavoro sufficienti per sostenere attività e servizi di supporto alla residenza (commerci, trasporti pubblici, ecc.);
- concentrare lo sviluppo insediativo nei centri dei Comuni e nelle ubicazioni ben servite dai trasporti pubblici;
- promuovere tipologie di residenza in grado di coniugare i vantaggi della residenza estensiva con le esigenze di una maggiore compattezza e di una maggiore qualità degli spazi pubblici;
- preservare, valorizzare e collegare attraverso percorsi pedonali e ciclabili i grandi spazi verdi e liberi (aree agricole, boschi, golene, rive dei fiumi e dei laghi);
- garantire spazi per la produzione di beni e servizi nelle zone artigianali esistenti;
- sviluppare in un'ottica sovracomunale i servizi alla popolazione e le infrastrutture pubbliche (scuole, impianti sportivi, proposte culturali) o private (impianti turistici);
- contenere la crescita della popolazione e dei posti di lavoro in modo che risulti **inferiore** ai trend statistici.

### **c. Territori della tradizione (retrotterra e montagna)**

- valorizzare, riqualificare e sviluppare quali punti di riferimento sociali ed economici i nuclei e le frazioni storiche;
- orientare lo sviluppo insediativo al recupero della sostanza edilizia storica;
- sostenere il recupero e la valorizzazione dei rustici trasformati in casa di vacanza per favorire la permanenza nel territorio e la cura del paesaggio
- riconoscere, sostenere e valorizzare i servizi che questi spazi offrono a beneficio di tutto il Cantone (turismo e svago; produzione d'energia; agricoltura e selvicoltura; controllo dei pericoli naturali)
- mantenere e se possibile incrementare il numero degli abitanti e dei posti di lavoro.

## **2.2 Scheda R6 – Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili** *(Sviluppo e contenibilità dei PR)*

La scheda traduce il Modello territoriale tratteggiato nella Scheda R1 e traccia gli indirizzi per uno sviluppo degli insediamenti orientato verso il centro (di città, quartieri e villaggi) e con una forte attenzione alla qualità.

Gli **indirizzi** possono così essere riassunti <sup>4</sup>:

- **dimensionare le zone edificabili comunali** in funzione dei trend di sviluppo per il 2030 (cfr. punto 1.2) e della crescita auspicata a livello locale, regionale e cantonale <sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Per maggiori dettagli si rimanda – per le tre schede e per tutti gli altri aspetti – alla documentazione posta in consultazione e pubblicata presso le Cancellerie comunali.

<sup>5</sup> Si richiamano gli obiettivi di crescita della popolazione nei diversi spazi funzionali annunciati nella Scheda R1.

In quest'ottica potrà essere ammesso (a determinate condizioni) un **aumento** delle potenzialità edificatorie nei luoghi strategici mentre deve essere perseguita una **riduzione** di queste potenzialità nei luoghi non idonei all'edificazione, o che si prestano ad altri scopi (a esempio l'agricoltura) o laddove si creino conflitti per l'inserimento paesaggistico o, ad esempio, la protezione di beni culturali;

- **incrementare la qualità abitativa e di vita** anche grazie agli spazi liberi, verdi e pubblici che sono elementi indispensabili per la qualità di vita e definiscano la trama per le costruzioni;
- **migliorare lo sfruttamento delle zone edificabili esistenti** per rispondere alla crescita della popolazione e dei posti di lavoro. In quest'ottica è necessario favorire l'edificazione e il riordino delle riserve edificatorie, in particolare nei luoghi strategici (cioè ben serviti dal trasporto pubblico, dotati di servizi di infrastrutture per la popolazione e l'economia, lungo gli assi stradali urbani e nei centri);
- **salvaguardare e promuovere gli alloggi a pigione sostenibile;**
- **regolare la trasformazione di residenze primarie esistenti in residenze secondarie** in particolare nelle aree centrali delle località turistiche attorno ai laghi.

Le **misure** necessarie per perseguire questi indirizzi devono permettere di:

1. **Sfruttare le zone edificabili in vigore** le quali «non possono essere di principio ampliate».
2. **Verificare e adeguare il dimensionamento delle zone edificabili** ritenuto che quelle sovradimensionate rispetto agli obiettivi di crescita per i prossimi 15 anni dovranno essere ridimensionate.
3. **Elaborare un programma d'azione comunale** per lo sviluppo centripeto di qualità.
4. **Garantire gli alloggi a pigione sostenibile e favorire le abitazioni primarie.**

**Il compito, la responsabilità e i costi di mettere in atto queste misure sono affidate ai Comuni.**

In particolare i **Comuni** devono:

- **verificare il dimensionamento delle zone edificabili** del proprio PR.  
La verifica deve essere fatta applicando il metodo di calcolo e i criteri indicati negli allegati 1 e 2.  
In questo contesto, ai Comuni sarà anche chiesto di stimare, sulla base delle previsioni statistiche e dello sviluppo degli ultimi anni, l'aumento (atteso o auspicato) di abitanti, posti di lavoro e posti per il turismo per i prossimi 15 anni.  
La **tabella della contenibilità del PR** (allegato 2) e il compendio dello stato dell'urbanizzazione aggiornato devono essere trasmessi alla Sezione per lo Sviluppo Territoriale (SST) **entro un anno** dall'entrata in vigore della Scheda R6.

Tra i criteri che determinano la contenibilità dei PR (abitanti, posti di lavoro e letti turistici) c'è anche il «**consumo di SUL per unità insediativa**» ovvero i metri quadrati di superficie utilizzati per abitante o posto di lavoro). L'allegato 2 della Scheda R6 definisce pertanto (pag. 14) i valori minimi e massimi per questo parametro e per ciascuna tipologia di zona edificabile.

- **adottare misure di salvaguardia della pianificazione** (art. 56 LST: zone di pianificazione; sospensione dell'esame delle domande di costruzione; blocco edilizio) qualora le zone edificabili dovessero risultare sovradimensionate;
- **elaborare** (entro **tre anni** dall'entrata in vigore della Scheda R6) **ed attuare il Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto**<sup>6</sup>. Obiettivi di questo Programma d'azione sono:
  - mobilitare (ovvero spingere l'edificazione) e riordinare le zone edificabili non ancora sfruttate o sfruttate in modo insufficiente;
  - concentrare lo sviluppo attorno ai luoghi strategici (fermate dei mezzi pubblici, lungo gli assi stradali principali e/o con buona dotazione di servizi alla popolazione);
  - preservare i luoghi sensibili
  - realizzare una rete di spazi pubblici e aree verdi
  - avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri;
- aggiornare e adattare i PR alle esigenze che emergono dal Programma d'azione al più tardi **entro 5 anni** dall'entrata in vigore della Scheda R6.

**Tutti i Comuni devono elaborare e presentare alla SST il loro Programma d'azione.** I Comuni del retroterra o di montagna che negli ultimi anni hanno registrato uno sviluppo demografico in equilibrio o di declino possono ottenere deroghe all'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione e ai termini per l'elaborazione del Programma e dell'adattamento dei PR.

### **2.3 Scheda R10 – Qualità degli insediamenti (Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito)**

La Scheda R10 fissa le basi affinché ogni pianificazione, progetto o intervento sul territorio sia inteso quale occasione per arricchire, preservare o riqualificare il contesto in cui si inserisce.

Per raggiungere questo obiettivo, **l'ente pubblico (ed in primis il Comune) deve dare il buon esempio**; un contributo è però richiesto anche ai privati che con i loro spazi esterni (giardini, piazzali, ecc.) sono chiamati a contribuire alla qualità dello spazio pubblico.

Gli **indirizzi generali** ribadiscono la necessità di una rete adeguata di spazi pubblici facilmente accessibili e tra loro ben collegati, l'esigenza di favorire lo sviluppo centripeto e la salvaguardia del patrimonio costruito storico e culturale.

Inseriscono inoltre l'esigenza di considerare, già in sede di pianificazione temi più generali quali l'esigenza di limitare il **riscaldamento climatico** e di promuovere la **biodiversità**.

---

<sup>6</sup> Cfr. l'allegato 4 della Scheda R6 e l'indice allegato a queste note.

Fra i temi prioritari introdotti dall'adattamento della Scheda R10, ricordiamo

- progettare gli spazi stradali all'interno delle località per migliorare l'attrattività, la vivibilità e la convivenza di tutti gli utenti assicurando la sicurezza e la fluidità del traffico;
- sistemare i limiti delle proprietà (recinzioni, cinte, muri di contenimento, siepi, ecc.) e degli spazi esterni (anche privati) quale contributo qualitativo allo spazio pubblico;
- creare e tutelare una rete sufficientemente fitta di percorsi adatti a tutti gli utenti;
- recuperare e riutilizzare strutture, impianti o aree in disuso per favorire la qualità anche nelle zone per il lavoro;
- favorire una maggiore apertura e multifunzionalità degli spazi esterni delle strutture pubbliche (ad esempio per il gioco spontaneo di bambini e ragazzi);
- valorizzare quali spazi per lo svago le aree verdi vicine agli insediamenti, ai corsi d'acqua e alle rive dei laghi.

A questo scopo il Cantone prevede di elaborare specifiche Linee guida e Direttive e di stimolare la ricerca della qualità con il sostegno a concorsi urbanistici e di architettura e a specifici mandati di studio. È inoltre possibile un sostegno finanziario a iniziative che promuovono gli indirizzi della Scheda R10.

Il Cantone propone anche di coordinare gli incentivi finanziari (ad esempio nel risparmio energetico, la promozione della salute, la politica dell'alloggio, la protezione della natura e la mobilità scolastica) allo scopo di promuovere la qualità degli insediamenti.

I Comuni sono chiamati ad attuare gli indirizzi generali ed i temi prioritari con l'elaborazione e l'attuazione del **Piano d'azione comunale per lo sviluppo centripeto** (Scheda R6), l'**adattamento del PR** e l'introduzione di **apposite norme nel Regolamento edilizio**.

La Scheda R10 non indica scadenze ma è abbastanza logico che questi aspetti dovranno essere integrati negli adattamenti da attuare nei termini indicati dalla Scheda R6 (cinque anni).

### **3. Le modifiche puntuali della LST**

Nel contesto della consultazione sugli adattamenti del PD alle modifiche della LPT, il Consiglio di Stato anticipa la necessità di alcune modifiche della LST in risposta a due obiettivi:

- semplificare e accorciare i tempi di approvazione dei Piani regolatori
- rispondere all'esigenza della LPT di adottare misure affinché le zone edificabili siano utilizzate secondo la loro destinazione. In particolare i Cantoni devono prevedere che «qualora l'interesse pubblico lo giustifichi, l'autorità competente possa impartire un termine per l'edificazione di un terreno e, in caso di inadempimento, ordinare determinate misure» (art. 15a cpv. 2 LPT)

#### **3.1 Accorciare i tempi per l'approvazione dei PR**

Per semplificare e velocizzare le procedure per elaborare ed approvare i PR e le proposte di variante, nel 2011 sono introdotte nella LST:



- una maggiore flessibilità per le procedure semplificate (modifiche di poco conto);
- la possibilità di una verifica d'ordine generale da parte del Dipartimento sulla base di un piano di indirizzo;
- la possibilità di abbinare il rilascio della licenza edilizia all'approvazione di un piano particolareggiato.

Secondo il Consiglio di Stato, dopo cinque anni solo l'estensione delle possibilità di ricorrere alle modifiche di poco conto ha avuto sensibili effetti positivi sulle tempistiche.

Per ulteriormente velocizzare le procedure **si propone ora di rinunciare all'esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio** (art. 25 LST).

Secondo il Governo, questa misura «potrebbe addirittura dimezzare i tempi attuali» caricando i Comuni e gli operatori «di maggiori responsabilità» sulla qualità e la completezza degli atti trasmessi per l'approvazione.

La rinuncia all'esame preliminare «risulta parzialmente compensata» dalle nuove esigenze fissate dalla Scheda R6 (in particolare il Piano d'azione per lo sviluppo centripeto) da nuove Linee Guida e da momenti informativi per i Comuni e i pianificatori. Inoltre i servizi della SST assicureranno una «consulenza mirata».

### 3.2 Stimolare lo sfruttamento delle zone edificabili

La base legale creata dal citato art. 15a LPT ha lo scopo di contrastare la «tesaurizzazione dei terreni» in particolare quando vi è una scarsità di terreni nonostante l'ampiezza della zona edificabili o qualora la mancata edificazione freni il raggiungimento di obiettivi strategici.

Norme simili sono state già introdotte ad alcuni Cantoni anche prima della LPT; il Consiglio di Stato cita i casi di Lucerna, Argovia, Appenzello esterno, Berna, Vallese e Uri.

I temi centrali delle diverse soluzioni (appena accennate a pag. 37 del Rapporto esplicativo) sono:

- lo **strumento** applicato per stimolare (o imporre) l'edificazione  
*Lucerna e Berna hanno introdotto il diritto per i Comuni di stipulare un **contratto di diritto pubblico**.*  
*San Gallo prevede un **termine temporale** di 8 anni dall'urbanizzazione primaria (e non dall'approvazione della variante).*  
*Il Vallese prevede la possibilità di fissare un **termine per la costruzione** anche per terreni già attribuiti alla zona edificabile.*  
*Argovia, Appenzello esterno e in parte anche Berna prevedono la possibilità di imporre **condizioni per l'edificazione** al momento di nuovi azzonamenti o di cambiamenti di destinazione.*
- le **conseguenze** del mancato rispetto dei termini concordati o imposti  
*A Lucerna il **Comune può esercitare un diritto di compera del fondo** al valore venale ma ha poi l'obbligo di fare in modo che venga edificato di regola tramite concorso o procedure simili. In alternativa al diritto di acquisto, se la zona edificabile non fosse più adeguata, il Comune può avviare la **procedura di dezonamento**.*  
*Anche a San Gallo, trascorso il termine fissato, il Comune ha un diritto d'acquisto a valore venale.*  
*In Argovia e Appenzello interno, se le condizioni poste per l'edificazione non sono rispettate, l'**azzonamento o il cambiamento di destinazione decade senza indennità**.*

- le **condizioni necessarie** per giustificare l'uso dello strumento per stimolare l'edificazione.

*In Vallese l'interesse pubblico per imporre un termine di costruzione è dato se:*

- a. nel comparto interessato l'offerta di terreni edificabili è insufficiente;*
- b. il fondo si trova in un luogo strategico,*
- c. il fondo si trova in un comparto che il PD designa come d'importanza cantonale.*

*Analogamente, nel Canton Uri il termine per l'edificazione può essere fissato se:*

- a. l'offerta di terreni è insufficiente;*
- b. il fondo interessato si trova in un nucleo storico, in un comparto centrale o in un altro comparto importante per lo sviluppo del Comune.*

Dopo questa sommaria presentazione di possibili modelli, il Consiglio di Stato conferma di volere approfondire il tema e ritiene – vista anche la base legale federale – «potenzialmente sostenibile e giustificata l'introduzione di una simile base legale anche in Ticino».

Al momento attuale non si esprime però né sullo strumento che intende proporre, né sulle conseguenze del mancato rispetto dei termini concordati o imposti.

In ogni caso, **lo strumento dovrebbe essere utilizzato in «modo mirato e limitato a situazioni ben specifiche»** e in particolare:

- in comparti strategici in zone prevalentemente centrali e nei quali è promosso un uso intensivo e concentrato dell'edificazione
- in zone individuate dal Programma d'azione comunale e codificate nel PR
- è esclusa l'applicazione dello strumento nelle zone abitative a carattere estensivo (R2)

## Allegato

# Indice del Piano d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità

## In generale

Il **Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità** ha la valenza di uno studio di base (o masterplan) ai sensi dell'art. 18 cpv. 2 LST e dell'art. 25 RLST. Precede l'eventuale aggiornamento e le modifiche del PR e **non è soggetto** all'approvazione del Cantone. La Sezione per lo Sviluppo territoriale (SST) lo deve tuttavia ricevere (per informazione) entro 3 anni dall'entrata in vigore della Scheda R6.

I contenuti dell'Allegato 4 (qui riassunti in forma di indice) sono indicativi. La SST pubblicherà anche delle Linee Guida più specifiche ed articolate.

## Fase 1 – Analisi (= rilievo sommario di)

1. Il **tessuto costruito**
2. I **luoghi di interesse**: da quelli strategici secondo la Scheda R6 (*cioè ben allacciati al trasporto pubblico, dotati di servizi e infrastrutture alla popolazione e all'economia, lungo i principali assi stradali urbani e nei centri*) o riconosciuti per la loro attrattività (monumenti, punti di vista) fino agli edifici o impianti d'interesse pubblico e ai servizi per la popolazione e l'economia
3. Le **aree verdi e i luoghi sensibili** (*cioè quelli dove le potenzialità edificatorie sollevano problemi d'inserimento paesaggistico ad esempio nei pressi dei nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi*)
4. I **percorsi pedonali / ciclabili e i trasporti pubblici**

## Fase 2 – Strategia

I risultati dell'analisi devono essere valutati in base agli indirizzi e alle misure delle Schede R1, R6 e R10 al fine di individuare le azioni necessarie per:

1. **Sviluppare i luoghi strategici**
2. **Preservare i luoghi sensibili**
3. **Realizzare la maglia degli spazi pubblici e delle aree verdi**
4. **Definire la rete dei percorsi pedonali / ciclabili e verificare i trasporti pubblici**

## Fase 3 – Piano d'azione

Individuare e stabilire le modalità (scadenze, risorse umane e finanziarie, informazione e consultazione della popolazione) per attuare le azioni necessarie a concretizzare gli orientamenti strategici nei seguenti ambiti:

1. Verifica ed eventuale adattamento del Piano Regolatore
2. Misure di salvaguardia della pianificazione (*se necessarie*)
3. Mobilitazione (*ovvero stimolo alla costruzione*) delle riserve edificatorie
4. Messa in atto di una politica fondiaria attiva (*acquisto di fondi, conservazione di foni e edifici pubblico, contratti di diritto pubblico per ottenere spazi verdi o pubblici nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione*)
5. Avvio di politiche per la riqualifica urbanistica e la rivitalizzazione dei quartieri