

Costruzioni fuori delle zone edificabili: strategia pianificatoria e compensatoria

Nuovo elemento importante della seconda fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio

La **strategia pianificatoria e compensatoria** offre, da un lato, ai Cantoni un margine di manovra più ampio nella gestione delle costruzioni fuori delle zone edificabili, così da poter tenere maggiormente conto di eventuali esigenze specifiche a livello cantonale o regionale.

La strategia menzionata è costituita da due elementi inscindibili



Occorre tuttavia garantire, dall'altro, che non venga intaccato il principio della **separazione tra comprensorio edificabile e comprensorio non edificabile**. Le utilizzazioni che esulano dal campo d'applicazione del diritto vigente devono sempre essere giustificate da un **interesse pubblico**.

Vi sono due caratteristiche generali

Strategia pianificatoria e compensatoria Compensorio (art. 8c/18a E-RPG)

Strategia territoriale globale in perimetro ben delimitato

- Nuove costruzioni
- Trasformazioni
- Ampliamenti di costruzioni esistenti
- Demolizioni e ricostruzioni che esulano dal campo d'applicazione della LPT in vigore

Esempio: sviluppo turistico mirato (ampliamento dell'offerta di ristorazione e alloggio), preservando e sostenendo le qualità paesaggistiche (piano di sviluppo del paesaggio).

Compensazione reale e misure di riqualifica

Esempio: demolizione di vecchi edifici commerciali o di impianti infrastrutturali non più necessari, fino a garantire una migliore soluzione globale.



Strategia pianificatoria e compensatoria Oggetto (art. 8d/24g E-RPG)

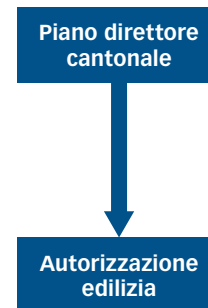
Casi specifici ricorrenti in un Cantone o in comprensorio parziale del Cantone

- Trasformazioni
- Ampliamenti di costruzioni esistenti
- Demolizioni e ricostruzioni che esulano dal campo d'applicazione della LPT in vigore









Esempio: preservare edifici speciali tipici della regione di piccole dimensioni per scopi abitativi, permettendo un ampliamento moderato (che esula dal campo d'applicazione della LPT in vigore) in siti adeguati e ben collegati.

Compensazione reale

Esempio: in singoli casi vengono demoliti per le medesime dimensioni edifici non più utilizzati con lo stesso scopo in siti che arrecano disturbo.



Possibili misure di compensazione

Misura	per adempiere l'obbligo di	
	compensazione reale	riqualifica
 Demolizione di edifici, impianti e parcheggi che costituiscono un elemento di disturbo e senza valore storico	●	●
 Demolizione di edifici abitativi inutilizzati, che costituiscono un elemento di disturbo, senza valore storico e senza fabbisogno agricolo	●	●
 Demolizione di edifici agricoli inutilizzati, che costituiscono un elemento di disturbo, senza valore storico e senza fabbisogno agricolo	●	●
 Riqualfica di edifici e impianti esistenti (p. es. colore, materiale ecc.)		●
 Demolizione di elementi di frammentazione del paesaggio (p. es. strade, posa di condotte sotterranee ecc.)	●	●
 Abbandono di utilizzazioni tramite attribuzione di un fondo a una zona protetta con acquisto di terreno e misure di mantenimento	●	●
 Valorizzazione del paesaggio (mantenimento e valorizzazione del paesaggio culturale)		●
 Miglioramento dei terreni coltivati (miglioramento della qualità o delle funzioni del suolo)		●