

## **BOZZA per la consultazione**

# **Integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice**

**Giugno 2024**

## **Indice**

Introduzione .....	2
I.    Premessa.....	2
II.   Elaborazione dell'integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale .....	2
III.  Inquadramento e importanza dell'Integrazione alla Guida .....	3
IV.  Struttura e contenuto della Guida.....	3
1.    Strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione.....	5
1.1.  Incarico, procedure e processi .....	5
1.2.  Principi dell'obiettivo di stabilizzazione .....	6
1.3.  Contenuto del piano direttore in relazione agli obiettivi di stabilizzazione – strategia globale ...	8
1.4.  Contenuto del piano direttore in relazione al monitoraggio (verifica periodica degli obiettivi di stabilizzazione) .....	10
2.    Approccio territoriale.....	13
2.1.  Condizioni quadro per l'approccio territoriale .....	13
2.2.  Designazione di un singolo comprensorio con l'obiettivo / gli obiettivi preminente/i da raggiungere .....	14
2.3.  Valori di riferimento per utilizzazione più estesa, compensazione e miglioramento in un comprensorio definito.....	16
2.4.  Procedura e prospettive di pianificazione delle utilizzazioni.....	18

## Introduzione

### I. Premessa

La modifica del 29 settembre 2023 della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700) riguarda in particolare le costruzioni fuori delle zone edificabili. La modifica di legge, approvata all'unanimità dalle due Camere il 29 settembre 2023, ha portato al ritiro dell'Iniziativa paesaggio, che aveva l'obiettivo di limitare in modo netto l'attività edilizia nelle zone agricole.

I due obiettivi principali della revisione sono rafforzare il principio di separazione tra comprensori edificabili e comprensori non edificabili e consentire ai Cantoni di tenere conto anche delle peculiarità regionali nell'ambito delle costruzioni fuori delle zone edificabili.

Per stabilizzare l'edificazione e l'impermeabilizzazione fuori delle zone edificabili, sono stati introdotti gli obiettivi di stabilizzazione di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup> LPT. Ai sensi dell'articolo 8d LPT, i Cantoni devono definire nei loro piani direttori una strategia globale per il raggiungimento di tali obiettivi e conferire i relativi mandati.

In linea con i nuovi requisiti posti ai contenuti dei piani direttori nell'ambito della stabilizzazione è stato adeguato anche l'articolo 6 LPT (Fondamenti). Nei fondamenti i Cantoni devono fornire informazioni anche sullo stato e sullo sviluppo avvenuto dell'impermeabilizzazione del suolo nonché del numero di edifici fuori della zona edificabile.

Il nuovo articolo 8c LPT in combinato disposto con l'articolo 18<sup>bis</sup> LPT concernente il cosiddetto approccio territoriale è uno strumento che consente di tenere meglio conto delle peculiarità regionali nell'ambito delle costruzioni fuori delle zone edificabili. I Cantoni che desiderano avvalersi di questa possibilità devono designare nei loro piani direttori dei comprensori in cui, sulla base di una strategia territoriale globale e subordinatamente a misure di compensazione e di miglioramento, sono ammesse specifiche utilizzazioni più estese (da cui «approccio territoriale»). Ciò offre la possibilità di coordinare meglio sul piano territoriale lo sviluppo degli edifici fuori delle zone edificabili in un determinato comprensorio e di coordinarlo anche con lo sviluppo del paesaggio, della cultura della costruzione ed eventualmente del turismo. In questo modo, l'analisi individuale degli edifici costruiti fuori delle zone edificabili è affiancata da una pianificazione differenziata e consapevole fuori delle zone edificabili.

### II. Elaborazione dell'integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale

Dopo l'approvazione da parte del Parlamento della revisione della legge sulla pianificazione del territorio il 29 settembre 2023, l'ARE ha provveduto a elaborare i progetti per gli strumenti necessari ai fini della sua attuazione e li ha discussi all'esigenza con un gruppo di accompagnamento, ovvero:

- gli adeguamenti da apportare all'ordinanza del 28 giugno 2000 sulla pianificazione del territorio (OPT; RS 700.1) e relative spiegazioni;
- la presente Integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale.

Il gruppo di accompagnamento era composto da rappresentanti dei Cantoni (Presidente della Conferenza svizzera dei pianificatori cantonali COPC e altri tre membri della COPC, segretario generale della Conferenza dei direttori cantonali dell'agricoltura CDCA, rappresentante della segreteria della Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente DCPA), un esperto dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio Espace Suisse e rappresentanti dell'ARE. Il 19 giugno 2024 il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione sulla revisione dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio.

Allo stesso tempo sono stati consultati i servizi cantonali della pianificazione del territorio e gli Uffici federali interessati in merito all'Integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale.

### **III. Inquadramento e importanza dell'Integrazione alla Guida**

La presente Integrazione alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale serve a precisare i nuovi requisiti che i piani direttori cantonali devono soddisfare ai sensi del diritto federale. Da una parte vengono descritti in maniera più dettagliata i contenuti minimi dei piani direttori richiesti dalla Confederazione relativi alla strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione e le condizioni in materia di pianificazione direttrice per l'applicazione dell'approccio territoriale, dall'altra sono riportati anche i criteri utilizzati dalla Confederazione durante la procedura d'esame dei piani direttori.

Tanto la Guida alla pianificazione direttrice cantonale del 1997 (Ufficio federale per la pianificazione del territorio: Il piano direttore cantonale. Guida alla pianificazione direttrice. Direttive ai sensi dell'art. 8 OPT, Berna 1997) e le integrazioni avvenute fino ad oggi, in particolare relative alla prima parte della revisione della legge sulla pianificazione del territorio, quanto la presente Integrazione alla Guida sono rette dall'articolo 8 OPT che prevede l'emanazione di direttive tecniche per l'allestimento dei piani direttori. Entrambi i documenti si rivolgono innanzitutto alle autorità federali e cantonali. In linea di principio, la Guida del 1997 resta valida per quanto riguarda le costruzioni fuori delle zone edificabili.

### **IV. Struttura e contenuto della Guida**

#### **1. Strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione (strategia di stabilizzazione)**

I Cantoni sono incaricati di elaborare entro cinque anni dall'entrata in vigore della modifica di legge una «strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione» (in sintesi: una strategia di stabilizzazione) e inserirla nel piano direttore. Come base devono rilevare il numero di edifici esistenti e le superfici impermeabilizzate fuori delle zone edificabili alla data di riferimento, il 29 settembre 2023. L'inserimento della strategia di stabilizzazione nel piano direttore avviene secondo la procedura ordinaria relativa ai piani direttori, ossia deve essere sottoposto all'approvazione del Consiglio federale. Se non è stato approvato il relativo contenuto del piano direttore entro il termine stabilito, per il Cantone interessato la legge prevede che fino a quando non sarà disponibile tale contenuto ogni ulteriore nuovo edificio fuori delle zone edificabili sia soggetto all'obbligo di compensazione. I Cantoni devono rivedere periodicamente la propria strategia di stabilizzazione ed eventualmente adeguarla. Se gli obiettivi di stabilizzazione non vengono raggiunti, il Consiglio federale impone un obbligo di compensazione, in base al quale ogni nuovo edificio fuori delle zone edificabili deve essere compensato in termini di superficie.

#### **2. Approccio territoriale**

Se un Cantone intende avvalersi della possibilità di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> LPT, a condizione di disporre nel piano direttore di una strategia globale per il raggiungimento dell'obiettivo di stabilizzazione, può delimitare comprensori nei quali, nel rispetto di requisiti elevati, sono ammesse specifiche utilizzazioni più estese, purché siano compensate e siano previste misure di miglioramento. Con il cosiddetto approccio territoriale, nella legge rivista viene messo a disposizione uno strumento di pianificazione che consente di trovare soluzioni su misura per le costruzioni fuori delle zone edificabili, tenendo così meglio conto delle peculiarità cantonali e regionali. Con l'obiettivo di ottenere un miglioramento della situazione complessiva in una determinata area di pianificazione, in tale ambito possono essere ammesse specifiche utilizzazioni più estese motivate dal punto di vista pianificatorio. Allo stesso tempo, però, queste devono essere associate a sostanziali misure di compensazione e di miglioramento, al fine di garantire il principio della separazione tra zona edificabile e zona non edificabile.

### 3. Struttura dei singoli capitoli

La Guida contiene un capitolo per ognuno dei due punti centrali della LPT 2 («strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione» e «Approccio territoriale»). In questi capitoli vengono trattati vari temi. L'elaborazione dei temi segue sempre la stessa struttura e fornisce informazioni sulle voci riportate qui di seguito:

Tema	
Testo LPT	Alla voce «Testo LPT» viene riportato l'articolo determinante per il contenuto del piano direttore, insieme a eventuali altri articoli rilevanti della LPT.
Testo AP-OPT	Sono riportati anche gli articoli determinanti per il contenuto del piano direttore, come previsto nell'ambito della revisione parziale dell'OPT in corso.
Definizioni	Alla voce «Definizioni» vengono forniti chiarimenti e spiegazioni sui concetti fondamentali utilizzati negli articoli di legge.
Compiti	Alla voce «Compiti» sono descritti il ruolo e i compiti assolti dal piano direttore in relazione alla tematica in questione.
Contenuti minimi	Alla voce «Contenuti minimi» sono descritti i contenuti del piano direttore che la Confederazione ritiene necessari.
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	Sotto questa voce sono elencati solo i fondamenti che sono stati espressamente aggiunti nel quadro della modifica del 29 settembre 2023 della LPT (adeguamento dell'articolo 6 LPT) e che sono imprescindibili ai fini dell'elaborazione e della comprensione di entrambi i contenuti dei piani direttori relativi all'obiettivo di stabilizzazione e all'approccio territoriale. Per garantirne una buona comprensibilità, i contenuti dei piani direttori vanno messi a disposizione anche della Confederazione nell'ambito della procedura d'esame. Anche in questo caso vale infatti il principio generale secondo cui i fondamenti necessari per la comprensione dei contenuti del piano direttore devono poter essere consultati nell'ottica della partecipazione della popolazione.

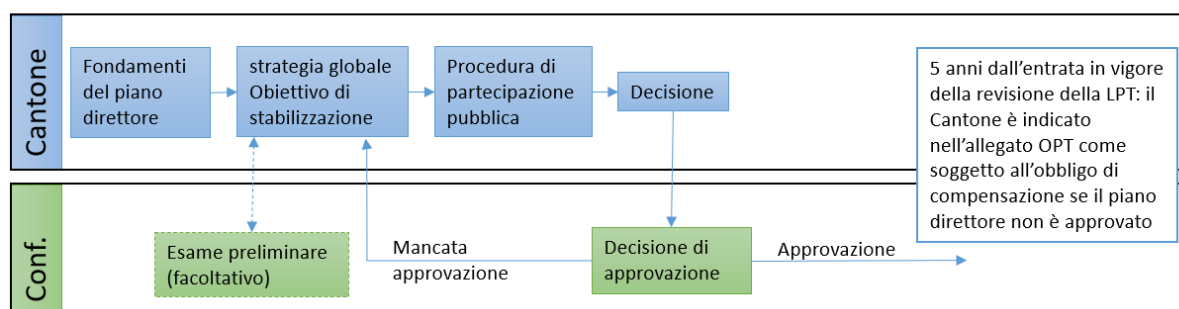
Criteri di valutazione della Confederazione	I «Criteri di valutazione della Confederazione» sono stati elaborati in base ai compiti e i contenuti minimi. Questa voce illustra le modalità con cui la Confederazione valuta i contenuti dei piani direttori, le relative domande e le condizioni da soddisfare per ottenere la sua approvazione.
---	--

## 1. Strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione

### 1.1. Incarico, procedure e processi

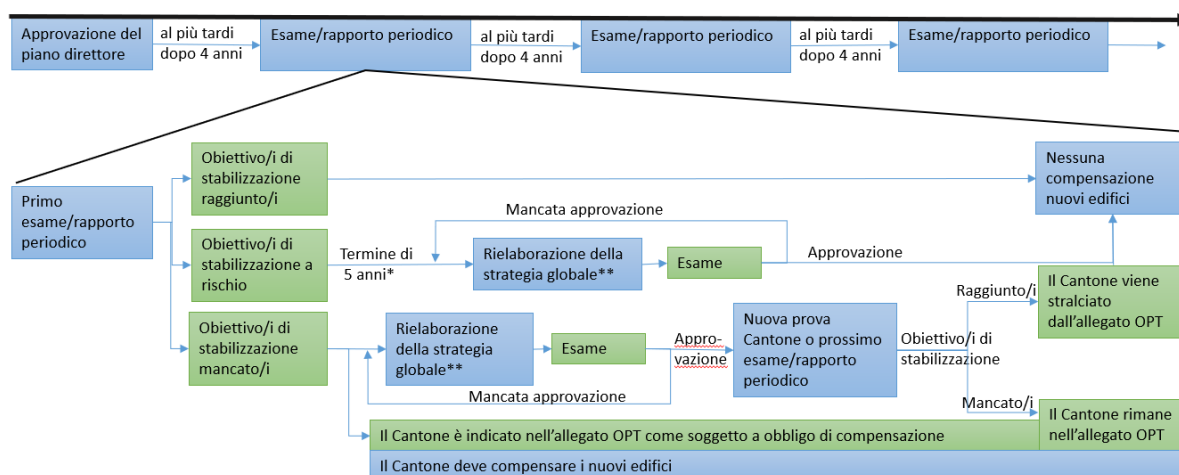
I Cantoni devono definire nel loro piano direttore una strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione. Essa deve poggiare su chiari fondamenti, che illustrino la situazione attuale e mostrino a grandi linee l'evoluzione del numero di edifici fuori delle zone edificabili e l'impermeabilizzazione del suolo. I fondamenti sono parte integrante della prima approvazione del piano direttore secondo l'articolo 8d LPT. La strategia globale che poggia su tali fondamenti illustra le norme e le misure con le quali è possibile raggiungere la stabilizzazione del numero di edifici e l'impermeabilizzazione. Dopo l'entrata in vigore della modifica di legge i Cantoni devono elaborare una «strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettere b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup>» (in sintesi: una strategia di stabilizzazione) e inserirla nel piano direttore (art. 8d e 38b cpv. 1). I contenuti del piano direttore devono essere approvati entro cinque anni dall'entrata in vigore della modifica di legge. L'inserimento della strategia di stabilizzazione nel piano direttore avviene secondo la procedura ordinaria relativa ai piani direttori e viene dunque sottoposto all'approvazione del Consiglio federale (art. 11 LPT). Se non è stato approvato il relativo contenuto del piano direttore entro il termine stabilito, la legge prevede per il Cantone interessato che fino a quando non sarà disponibile tale contenuto ogni ulteriore nuovo edificio fuori delle zone edificabili sia soggetto all'obbligo di compensazione (art. 38b cpv. 3 con le eccezioni di cui al cpv. 4 LPT).

#### Prima approvazione del piano direttore secondo l'articolo 8d LPT



I Cantoni devono rivedere periodicamente la propria strategia di stabilizzazione ed eventualmente adeguarla (art. 8d cpv. 3 LPT). Se gli obiettivi di stabilizzazione non vengono raggiunti, il Consiglio federale ordina l'applicazione dell'articolo 38b LPT per analogia (art. 8d cpv. 4 LPT). Se il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione appare compromesso, il piano direttore deve essere adeguato entro un termine di cinque anni. I criteri per l'approvazione da parte della Confederazione rimangono gli stessi. Anche in questo caso il mancato rispetto dei termini comporta l'applicazione per analogia dell'articolo 38b LPT, mediante la designazione del Cantone in un allegato all'OPT.

#### Rapporto/verifica del raggiungimento degli obiettivi



\* Alla scadenza del termine senza l'approvazione di una strategia globale rielaborata, il Cantone viene indicato nell'allegato OPT come soggetto a obbligo di compensazione

\*\* Per la rielaborazione della strategia globale si applica lo stesso processo della prima elaborazione e approvazione della strategia globale nel piano direttore

	<p><b>1.2. Principi dell'obiettivo di stabilizzazione</b></p> <p>Occorre disporre di chiari fondamenti riguardo al numero di edifici fuori delle zone edificabili e all'impermeabilizzazione del suolo per poter valutare se un Cantone possa rispettare gli obiettivi di stabilizzazione a lungo termine. Migliori sono le informazioni disponibili sullo sviluppo avvenuto e sullo stato attuale, più mirata sarà l'elaborazione di una strategia globale che consenta di rispettare gli obiettivi di stabilizzazione a lungo termine. È opportuno che un Cantone analizzi i fattori determinanti il cambiamento, come ad esempio il mutamento strutturale agricolo. L'individuazione dei principali fattori trainanti – attuali e futuri – dell'aumento degli edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo fuori delle zone edificabili consente di definire misure efficaci nella strategia di stabilizzazione.</p>
Testo LPT	<p><u>Art. 1 cpv. 2 lett. b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup></u></p> <p><sup>2</sup> Essi sostengono con misure pianificatorie in particolare gli sforzi intesi a:</p> <p>b<sup>ter</sup>. stabilizzare il numero degli edifici nei comprensori non edificabili;</p> <p>b<sup>quater</sup>. stabilizzare l'impermeabilizzazione del suolo nelle zone agricole di cui all'articolo 16 sfruttate tutto l'anno, salvo se l'impermeabilizzazione è finalizzata a scopi agricoli o all'esercizio di attività turistiche;</p> <p><u>Art. 6 Fondamenti</u></p> <p><sup>3</sup> Nei fondamenti i Cantoni descrivono anche lo stato e lo sviluppo avvenuto:</p> <p>d. del numero di edifici fuori delle zone edificabili;</p> <p>e. dell'impermeabilizzazione del suolo nelle zone agricole di cui all'articolo 16 sfruttate tutto l'anno, salvo se l'impermeabilizzazione è finalizzata a scopi agricoli o all'esercizio di attività turistiche.</p> <p><u>Art. 38c Prima elaborazione dei fondamenti del piano direttore riguardanti gli obiettivi di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettere b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup></u></p> <p><sup>1</sup> In occasione della prima presentazione dei dati riguardanti il numero degli edifici fuori delle zone edificabili e l'impermeabilizzazione del suolo non finalizzata a scopi agricoli nelle zone agricole di cui all'articolo 16 sfruttate tutto l'anno, le indicazioni che servono da fondamento ai sensi dell'articolo 6 capoverso 3 lettere d ed e e riguardanti lo sviluppo avvenuto possono non essere dettagliate.</p>
AP-OPT	<p><u>Art. 25a AP-OPT(cfr. Definizioni)</u></p> <p><u>Art. 25c AP-OPT Valori determinanti al 29 settembre 2023</u></p> <p><sup>1</sup> I valori relativi al numero di edifici e alla superficie impermeabilizzata al 29 settembre 2023 (data di riferimento) si basano sui migliori dati disponibili.</p> <p><sup>2</sup> Gli edifici realizzati illegalmente e le superfici impermeabilizzate illegalmente di cui è stata ordinata la demolizione con decisione passata in giudicato alla data di riferimento non sono inclusi in questo stato dei dati.</p> <p><sup>3</sup> Sono considerati già esistenti alla data di riferimento, oltre agli edifici e alle superfici impermeabilizzate già esistenti in tale data, anche gli edifici e le superfici che in tale data disponevano di un'autorizzazione passata in giudicato, nella misura in cui sono stati successivamente realizzati sulla base di tale autorizzazione. In tutti questi casi è influente se essi sono finalizzati all'esercizio dell'agricoltura o di attività turistiche oppure se devono essere considerati ai sensi dell'articolo 8d capoverso 2 LPT.</p> <p><sup>4</sup> Se, dopo la data di riferimento, un comprensorio è assegnato per la prima volta a una zona non edificabile, gli edifici e le superfici impermeabilizzate ivi presenti sono trattati come se fossero già stati parte di una zona non edificabile alla data di riferimento. Se, dopo la data di riferimento, un comprensorio è assegnato per la prima volta a una zona edificabile, gli edifici e le superfici impermeabilizzate ivi presenti sono trattati come se fossero già stati parte di una zona edificabile alla data di riferimento.</p> <p><sup>5</sup> Se un edificio è sottoposto a protezione dopo la data di riferimento, è trattato come se fosse già stato protetto alla data di riferimento. Se, dopo la data di riferimento, viene tolta la protezione a un edificio protetto, è trattato come se non fosse stato protetto alla data di riferimento.</p>

Definizioni	<p><u>Edifici ai sensi dell'obiettivo di stabilizzazione:</u> L'obiettivo di stabilizzazione di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>ter</sup> LPT si applica agli edifici ai sensi dell'articolo 2 lettera b dell'ordinanza del 9 giugno 2017 sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni (OREA). (art. 25a cpv. 1 AP-OPT).</p> <p><u>Impermeabilizzazione del suolo:</u> L'obiettivo di stabilizzazione di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>quater</sup> si applica alle impermeabilizzazioni del suolo fuori delle zone edificabili, ad eccezione della regione d'estivazione secondo la raccolta di geodati di base di cui all'articolo 5 dell'ordinanza del 7 dicembre 1998 sulle zone agricole. (art. 25a cpv. 2 AP-OPT).</p> <p>Un suolo è considerato impermeabilizzato secondo l'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>quater</sup>, articolo 6 capoverso 3 lettera e, articolo 8d capoversi 2 e 38c LPT se si tratta della superficie di un edificio oppure della superficie del suolo rivestita con materiale impermeabile come calcestruzzo o asfalto. (art. 25a cpv. 3 AP-OPT).</p> <p><u>Impermeabilizzazione del suolo finalizzata all'esercizio di attività turistiche:</u> L'impermeabilizzazione del suolo è finalizzata all'esercizio di attività turistiche se è autorizzata come d'ubicazione vincolata a fini turistici e ricreativi e situata in un comprensorio a vocazione prevalentemente turistica. Il piano direttore cantonale definisce questi comprensori. (art. 25a cpv. 4 AP-OPT). Tali comprensori non sono in linea di principio esclusi dall'obiettivo di stabilizzazione, ma creano la condizione necessaria per attribuire una singola impermeabilizzazione del suolo all'esercizio di attività turistiche e per esentarla dall'obiettivo di stabilizzazione. Nella definizione dei comprensori nel piano direttore, il Cantone può fare riferimento a comprensori esistenti o delimitarne di nuovi.</p> <p><i>[Non appena si prevede l'entrata in vigore della relativa disposizione dell'AP-OPT, si valuterà un'ulteriore precisazione nella Guida.]</i></p>
Compiti dei fondamenti	<p>Stato dei dati di riferimento votazione finale del 29 settembre 2023: Il Cantone deve indicare il numero di edifici fuori delle zone edificabili e dell'impermeabilizzazione del suolo al momento della votazione finale del 29 settembre 2023. Vi rientrano anche gli edifici e le superfici impermeabilizzate che alla data di riferimento disponevano già di un'autorizzazione passata in giudicato ma non erano ancora stati costruiti. Sulla base del numero complessivo di edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo del 29 settembre 2023 (nei comprensori in cui si applica il rispettivo obiettivo di stabilizzazione) viene calcolato l'aumento massimo ammesso di edifici e superfici impermeabilizzate (sempre nei comprensori in cui si applica il rispettivo obiettivo di stabilizzazione). Il numero complessivo di edifici e la superficie totale delle impermeabilizzazioni non vengono ulteriormente differenziati per lo stato del 29 settembre 2023 e vengono considerati come situazione di partenza. Solo le variazioni del numero di edifici e delle superfici impermeabilizzate intervenute dopo il 29 settembre 2023 confluiscono nel bilancio o nel calcolo per il raggiungimento dell'obiettivo di stabilizzazione (cfr. capitolo 1.4).</p> <p>Sviluppo avvenuto: Secondo l'articolo 6 LPT, nei loro fondamenti i Cantoni devono illustrare, oltre allo stato attuale, anche lo sviluppo avvenuto. In virtù dell'articolo 38c LPT la prima presentazione dei dati riguardanti il numero degli edifici fuori delle zone edificabili e l'impermeabilizzazione del suolo può non essere dettagliata. La Confederazione ritiene che la parte quantitativa di questa analisi possa limitarsi ai risultati della statistica di superficie. La statistica di superficie fornisce dati comparabili dall'inizio degli anni Ottanta, da cui è possibile dedurre le superfici impermeabilizzate fuori delle zone edificabili. Lo sviluppo del numero di edifici non può tuttavia essere rilevato direttamente dalla statistica di superficie, ma può essere evinto approssimativamente in base allo sviluppo delle superfici degli edifici. La Confederazione ha effettuato una valutazione<sup>1</sup> dello sviluppo delle superfici degli edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo, che mette a disposizione dei Cantoni. Tuttavia, è importante che il Cantone riconosca e illustri i principali fattori trainanti qualitativi delle costruzioni fuori delle zone</p>

<sup>1</sup> I dati non sono resi pubblici.

	<p>edificabili ed eventualmente le aree o le regioni particolarmente interessate, basandovi le misure nell'ambito della strategia globale. La statistica di superficie e i rapporti sul monitoraggio relativo alle costruzioni fuori delle zone edificabili<sup>2</sup> dell'ARE possono fornire una prima indicazione a questo riguardo. Inoltre, anche il modello di efficacia del Politecnico federale può fornire punti di riferimento in merito al monitoraggio coordinato a livello intercantonale relativo alle costruzioni fuori delle zone edificabili<sup>3</sup>.</p> <p>Sviluppo futuro: Nel quadro delle disposizioni dell'OPT e del modello minimo di geodati (in elaborazione), il Cantone deve anche sviluppare un metodo per misurare lo sviluppo degli edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo fuori delle zone edificabili a decorrere dalla votazione finale del 29 settembre 2023 e negli anni successivi (cfr. capitolo 1.4).</p> <p><i>[Sulla base delle disposizioni della LPT e dell'OPT, il modello minimo di geodati intende offrire ai Cantoni un ausilio per il futuro rilevamento dei dati. Verrà elaborato nei prossimi mesi in collaborazione con i Cantoni.]</i></p>
Contenuti minimi dei fondamenti	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il Cantone deve indicare quali dati ha utilizzato. Deve spiegare in modo comprensibile come ha preparato metodicamente i dati per determinare lo sviluppo avvenuto e lo stato al 29 settembre 2023. Come punto di partenza per lo stato dei dati di riferimento al 29 settembre 2023 si potrà utilizzare il livello Copertura del suolo della misurazione ufficiale. Lo stato di riferimento può essere migliorato in un secondo momento e in alcuni casi risulta necessario (cfr. le spiegazioni sulla revisione dell'ordinanza e il modello minimo di geodati in elaborazione).</li> <li>2. Il Cantone deve eseguire e presentare il calcolo secondo l'articolo 25b OPT in modo comprensibile. Nell'ambito dell'approvazione, il Cantone deve mostrare con dati il più possibile aggiornati come è proseguito lo sviluppo dal 29 settembre 2023.</li> <li>3. L'analisi dello sviluppo avvenuto, unita a stime plausibili dello sviluppo futuro, deve mostrare se le misure previste nel quadro della strategia globale appaiono efficaci.</li> </ol>
Criteri di valutazione della Confederazione relativi ai fondamenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le definizioni della legge e dell'ordinanza e del modello minimo di geodati (in elaborazione) sono implementate correttamente per quanto riguarda i dati?</li> <li>- I dati di base presentati sono plausibili e comprensibili?</li> <li>- Il Cantone illustra l'evoluzione dello sviluppo dal 29 settembre 2023 e come ciò si rapporta quantitativamente agli obiettivi di stabilizzazione?</li> <li>- La rappresentazione sommaria dello sviluppo avvenuto, unitamente a stime plausibili dello sviluppo futuro, consente di motivare la scelta delle misure della strategia globale e di stimarne l'effetto atteso?</li> </ul>
<p><b>1.3. Contenuto del piano direttore in relazione agli obiettivi di stabilizzazione – strategia globale</b></p> <p>In una strategia globale, il Cantone deve definire una strategia e delle misure volte a stabilizzare il numero di edifici e la superficie dell'impermeabilizzazione del suolo fuori della zona edificabile. La strategia globale comprende sia le misure attuate nel piano direttore stesso, sia il necessario adeguamento delle basi giuridiche o delle misure per l'attuazione in altri strumenti di pianificazione.</p>	
Testo LPT	<p><u>Art. 8d Contenuto del piano direttore in relazione all'obiettivo di stabilizzazione nel comprensorio non edificabile</u></p> <p><sup>1</sup> Nel piano direttore i Cantoni definiscono una strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettere b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup> e conferiscono i mandati corrispondenti, in particolare per l'assegnazione e il finanziamento dei contributi per i costi di demolizione secondo l'articolo 5a capoverso 1. Determinante a tal fine è il confronto con la situazione il 29 settembre 2023.</p>
AP-OPT	Art. 25b–25g AP-OPT (cfr. capitoli 1.2 e 1.4)

<sup>2</sup> [Monitoraggio relativo alle costruzioni fuori delle zone edificabili \(admin.ch\)](#)

<sup>3</sup> [Monitoraggio coordinato a livello intercantonale relativo alle costruzioni fuori delle zone edificabili \(ethz.ch\)](#)



Definizioni	<p><u>strategia globale</u>: nella strategia globale il Cantone deve illustrare le misure con cui intende garantire il rispetto degli obiettivi di stabilizzazione. Secondo l'articolo 8d LPT, la strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione deve essere definita nei piani direttori cantonali. Essa comprende tutte le misure, comprese quelle attuate con altri strumenti, come ad esempio il finanziamento dei contributi per i costi di demolizione.</p>			
Compiti	<p>Nell'ambito di una strategia globale, il Cantone deve definire nel piano direttore le misure con cui intende garantire il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione. Le singole misure sono sancite e attuate nel piano direttore, nella legislazione cantonale ed eventualmente in altri strumenti. Appare inoltre opportuno prevedere una base legale soprattutto per l'assegnazione dei contributi per i costi di demolizione. Oltre al contributo per i costi di demolizione evidenziato nella LPT, la strategia globale dovrà contenere ulteriori misure specifiche per le sfide e le intenzioni del Cantone, finalizzate sia alla compensazione e alla demolizione che alla definizione di un quadro chiaro per utilizzazioni future, frenando così l'aumento delle superfici impermeabilizzate e degli edifici fuori delle zone edificabili. Il seguente elenco indicativo, non esaustivo, mostra i possibili ambiti d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- disposizioni restrittive concernenti la costruzione ai sensi dell'articolo 27a LPT;</li><li>- obbligo di compensazione per nuove utilizzazioni selezionate o in determinate regioni;</li><li>- impegno di eliminazione (obbligo di smantellamento se viene meno l'utilizzazione autorizzata);</li><li>- assegnazione e finanziamento del contributo per i costi di demolizione;</li><li>- incentivi per le demolizioni oltre al contributo per i costi di demolizione;</li><li>- attuazione dell'articolo 43b AP-OPT nell'ambito delle costruzioni illegali;</li><li>- ulteriori misure finalizzate alla riduzione del numero di edifici o impermeabilizzazioni rilevanti per il bilancio.</li></ul> <p>...</p> <p>Il Cantone può tenere conto delle peculiarità regionali e prevedere misure diverse per diversi comprensori (territori con una determinata funzione o determinate caratteristiche).</p> <div><p>strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione – Strategia di stabilizzazione</p><table><tr><td>Contenuti del piano direttore ad es. definizione di comprensori prioritari o comprensori in cui determinate utilizzazioni devono essere compensate, definizione di tipologie di edifici in cui il Cantone ha un elevato interesse alla demolizione e le rispettive regioni, principi di impermeabilizzazione (spesso collegati alla legislazione cantonale)</td><td>Legislazione cantonale ad es. contributo per i costi di demolizione, disposizioni restrittive concernenti le costruzioni fuori delle zone edificabili, impegno di eliminazione, attuazione art. 43b OPT</td><td>Altri strumenti ad es. migliorie fondiarie, rivitalizzazioni</td></tr></table></div>	Contenuti del piano direttore ad es. definizione di comprensori prioritari o comprensori in cui determinate utilizzazioni devono essere compensate, definizione di tipologie di edifici in cui il Cantone ha un elevato interesse alla demolizione e le rispettive regioni, principi di impermeabilizzazione (spesso collegati alla legislazione cantonale)	Legislazione cantonale ad es. contributo per i costi di demolizione, disposizioni restrittive concernenti le costruzioni fuori delle zone edificabili, impegno di eliminazione, attuazione art. 43b OPT	Altri strumenti ad es. migliorie fondiarie, rivitalizzazioni
Contenuti del piano direttore ad es. definizione di comprensori prioritari o comprensori in cui determinate utilizzazioni devono essere compensate, definizione di tipologie di edifici in cui il Cantone ha un elevato interesse alla demolizione e le rispettive regioni, principi di impermeabilizzazione (spesso collegati alla legislazione cantonale)	Legislazione cantonale ad es. contributo per i costi di demolizione, disposizioni restrittive concernenti le costruzioni fuori delle zone edificabili, impegno di eliminazione, attuazione art. 43b OPT	Altri strumenti ad es. migliorie fondiarie, rivitalizzazioni		
Contenuti minimi	<ol style="list-style-type: none"><li>1. strategia globale con strategia e misure per la stabilizzazione del numero di edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo fuori delle zone edificabili, compresi i mandati di cui all'articolo 43b OPT (Requisiti in materia di diritto cantonale nell'ambito delle costruzioni illegali)</li><li>2. Principi e mandati (competenze incluse) per l'assegnazione e il finanziamento del contributo per i costi di demolizione, compresa l'eventuale modifica di legge</li><li>3. Principi e mandati di compensazione e restrizioni previste per le utilizzazioni future nonché relative responsabilità per queste misure</li><li>4. Definizione del controllo preminente e verifica continua delle misure da parte del Cantone</li></ol>			
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	Fondamenti secondo il capitolo 1.1			
Criteri di valutazione della Confederazione	<p>In generale: è plausibile che strategia globale possano garantire il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione a lungo termine?</p> <p>In particolare:</p>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel piano direttore il Cantone ha allestito una strategia globale efficace e comprensibile per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione relativamente al numero di edifici e all'impermeabilizzazione del suolo fuori della zona edificabile?</li> <li>- Le misure definite nella strategia globale sono comprensibili e plausibili secondo i contenuti minimi?</li> <li>- Il Cantone ha stabilito le competenze per l'attuazione delle strategie e delle misure nel quadro della strategia globale?</li> <li>- Il Cantone ha una strategia che può essere ulteriormente sviluppata se gli strumenti falliscono o se gli obiettivi non possono essere raggiunti?</li> </ul>
--	--

#### 1.4. Contenuto del piano direttore in relazione al monitoraggio (verifica periodica degli obiettivi di stabilizzazione)

Per verificare il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione, il Cantone deve prevedere un monitoraggio. Il monitoraggio deve essere concepito in modo tale da poter individuare tempestivamente lo sviluppo. Questo al fine di poter adottare delle misure qualora si profili l'impossibilità di raggiungere l'obiettivo di stabilizzazione. Il presente capitolo riguarda l'elaborazione iniziale di una strategia di stabilizzazione e la definizione di un monitoraggio richiesto in tale ambito.

Tale monitoraggio servirà anche per la presentazione del rapporto quadriennale alla Confederazione. Informazioni sulle aspettative della Confederazione riguardo al rapporto seguiranno eventualmente in un secondo momento (come per la LPT 1).

Testo LPT	<p><u>Art. 8d Contenuto del piano direttore in relazione all'obiettivo di stabilizzazione nel comprensorio non edificabile</u></p> <p><sup>2</sup> Per determinare in che misura l'obiettivo di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>ter</sup> è raggiunto, non si considerano gli edifici protetti e gli edifici che dopo il 29 settembre 2023 sono stati assegnati a una zona edificabile. Per determinare in che misura l'obiettivo di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettera b<sup>quater</sup> è raggiunto, non si considera l'impermeabilizzazione del suolo dovuta a impianti energetici o a infrastrutture cantonali o nazionali per i trasporti.</p> <p><sup>3</sup> Il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione di cui all'articolo 1 capoverso 2 lettere b<sup>ter</sup> e b<sup>quater</sup> è verificato periodicamente e, se del caso, i contenuti del piano direttore secondo il capoverso 1 sono adeguati.</p> <p><sup>4</sup> Se dalla verifica risulta che gli obiettivi di stabilizzazione non sono raggiunti, il Consiglio federale ordina l'applicazione dell'articolo 38b per analogia.</p> <p><u>Art. 24f Informazione</u></p> <p><sup>1</sup> I Cantoni riferiscono periodicamente alla Confederazione in merito alla concessione e al finanziamento dei contributi per i costi di demolizione secondo l'articolo 5a capoversi 1 e 2.</p>
AP-OPT	<p><u>Art. 25b AP-OPT Raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione</u></p> <p>Gli obiettivi di stabilizzazione sono raggiunti quando gli attuali valori relativi al numero di edifici e alla superficie impermeabilizzata nel Cantone interessato non superano il 101 per cento dei valori determinanti al 29 settembre 2023.</p> <p><u>Art. 25d AP-OPT Geodati e coordinamento</u></p> <p><sup>1</sup> Le domande di costruzione per progetti situati fuori delle zone edificabili sono corredate da planimetrie o geodati delle superfici occupate dagli edifici e delle superfici impermeabilizzate. Nella domanda di costruzione si distingue tra superfici esistenti, superfici da autorizzare e superfici da demolire.</p> <p><sup>2</sup> Nell'ambito della valutazione delle domande di costruzione si verifica, almeno sommariamente, la correttezza dello stato dei dati alla data di riferimento (art. 25c) nel comprensorio interessato.</p> <p><sup>3</sup> Le autorizzazioni edilizie devono includere i geodati relativi a:</p> <p>a. gli edifici e – nei comprensori di cui all'articolo 25a capoverso 2 – le superfici impermeabilizzate oggetto dell'autorizzazione edilizia;</p>

	<p>b. gli edifici e – nei comprensori di cui all'articolo 25a capoverso 2 – le superfici impermeabilizzate raffigurate nel piano;</p> <p>c. la destinazione d'uso autorizzata delle superfici impermeabilizzate, sotto forma di attributi, in particolare in caso di impermeabilizzazione del suolo dovuta a scopi agricoli, all'esercizio di attività turistiche, a impianti energetici o a impianti di trasporto cantonali o nazionali.</p> <p><sup>4</sup> Se un suolo impermeabilizzato a scopi agricoli, per l'esercizio di attività turistiche, per impianti energetici o infrastrutture per i trasporti cantonali o nazionali deve essere utilizzato per un altro scopo, il cambiamento di destinazione necessita di un'autorizzazione edilizia. Se l'utilizzazione originaria è semplicemente abbandonata, l'autorità competente deve esserne informata.</p> <p><u>Art. 25e AP-OPT Verifica periodica del raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione</u></p> <p><sup>1</sup> Il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione è verificato periodicamente almeno ogni quattro anni nell'ambito del rapporto di cui all'articolo 9 capoverso 1.</p> <p><sup>2</sup> Se il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione appare compromesso, il piano direttore deve essere nuovamente adeguato ai requisiti dell'articolo 8d LPT entro un termine massimo di cinque anni.</p> <p><sup>3</sup> Trascorso inutilizzato tale termine, vige un obbligo di compensazione (art. 25f). Fatto salvo il capoverso 4, esso decade non appena la Confederazione ha approvato un adeguamento del piano direttore conforme ai requisiti di legge.</p> <p><sup>4</sup> L'obbligo di compensazione (art. 25f) vige anche quando dalla verifica del raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione risulta che almeno uno degli obiettivi di stabilizzazione non è più raggiunto. Esso non sussiste più quando gli obiettivi di stabilizzazione sono nuovamente raggiunti.</p> <p><sup>5</sup> Per la designazione dei Cantoni si applica l'articolo 52b capoverso 3.</p> <p><u>Art. 25f AP-OPT Obbligo di compensazione in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione</u></p> <p><sup>1</sup> Nei Cantoni in cui l'articolo 38b capoverso 3 LPT si applica direttamente o per analogia (art. 8d cpv. 4 LPT) i nuovi edifici autorizzati fuori delle zone edificabili sono compensati attraverso la demolizione di edifici esistenti, in modo da non aumentare la superficie complessiva originaria degli edifici.</p> <p><sup>2</sup> La costruzione può iniziare solamente dopo che sono state effettuate le demolizioni e le rinaturazioni compensative.</p> <p><sup>3</sup> In caso di rinaturazioni prolungate, è sufficiente che i lavori di costruzione siano terminati e che la rinaturazione sia assicurata. La semplice garanzia di demolizioni e rinaturazioni compensative può essere sufficiente in caso di sostituzione di edifici o impianti per i quali sussiste un fabbisogno ininterrotto conforme alla zona o d'ubicazione vincolata.</p> <p><u>Art. 25g AP-OPT Edifici e impermeabilizzazioni autorizzati dalla Confederazione</u></p> <p><sup>1</sup> Se gli edifici o le superfici impermeabilizzate fuori delle zone edificabili sono autorizzati tramite un'approvazione dei piani della Confederazione, si applica per analogia l'articolo 25d capoversi 1 e 3.</p> <p><sup>2</sup> Tali edifici e superfici impermeabilizzate sono computati ai Cantoni nell'ambito del calcolo di cui all'articolo 25b soltanto se sottostanno alla sovranità pianificatoria dei Cantoni.</p> <p><sup>3</sup> Se la destinazione d'uso di tali edifici o superfici impermeabilizzate decade, l'autorità competente può ordinare un obbligo di demolizione. Gli obblighi di notifica e autorizzazione di cui all'articolo 25d capoverso 4 si applicano per analogia.</p>
Definizioni	<p><u>Raggiungimento degli obiettivi</u>: gli obiettivi di stabilizzazione sono raggiunti quando gli attuali valori relativi agli edifici e alla superficie impermeabilizzata nel Cantone interessato</p>

	non superano il 101 per cento dei valori determinanti al 29 settembre 2023 (art. 25b AP-OPT).
Compiti	<p>Il Cantone deve creare le basi per raccogliere e preparare i dati nonché i presupposti organizzativi per poter effettuare il calcolo secondo l'articolo 25b OPT (rappresentato schematicamente nel grafico a destra). I dettagli risultano dal modello minimo di geodati (in elaborazione) e dai relativi lavori preliminari.</p> <p>In particolare, ciò significa anche che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un Cantone deve registrare quali nuovi edifici o nuove superfici impermeabilizzate verranno aggiunti e quali verranno eliminati in futuro e se occorreranno rettifiche allo stato dei dati di riferimento del 29 settembre 2023;</li> <li>- pertanto, in linea di principio, i geodati per i nuovi edifici e le nuove superfici impermeabilizzate devono essere disponibili già al momento del rilascio dell'autorizzazione edilizia. I requisiti minimi da rispettare saranno elaborati e stabiliti insieme ai Cantoni nel quadro di un modello minimo di geodati di cui all'allegato 1 dell'ordinanza del 21 maggio 2008 sulla geoinformazione (RS 510.620) (in elaborazione).</li> </ul> <p>Il Cantone deve includere già nel piano direttore un monitoraggio a lungo termine dello sviluppo fuori delle zone edificabili, in particolare dei due obiettivi di stabilizzazione, come base per la stesura del rapporto. Lo scopo del monitoraggio è di consentire a un Cantone di individuare tempestivamente se il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione sembra essere a rischio. Il Cantone deve riconoscere tempestivamente se corre il rischio di essere assoggettato all'obbligo di compensazione di cui all'articolo 38b capoverso 3 LPT.</p> <p>Nell'ambito del monitoraggio, il Cantone deve considerare anche le conseguenze delle possibili costruzioni illegali. I nuovi<sup>4</sup> edifici illegali e le nuove superfici impermeabilizzate illegali che rientrano negli ambiti di applicazione locali dei singoli obiettivi di stabilizzazione vanno sempre a scapito del margine di manovra concesso dall'articolo 25b OPT. L'attuazione dei mandati di cui all'articolo 43b OPT deve pertanto essere imperativamente presa in considerazione nel quadro della strategia globale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione.</p> <div style="text-align: right;"> <p>Sviluppo degli edifici e dell'impermeabilizzazione del suolo fuori delle zone edificabili (da determinare nel rispettivo ambito di applicazione locale attuale)</p> <p>*Rettifiche allo stato dei dati di riferimento sulla base di informazioni derivanti da procedure di autorizzazione edilizia o di altro tipo, correzioni necessarie a livello di raccolta e preparazione dei dati ecc.</p> </div>
Contenuti minimi	<p>1. Integrare nel piano direttore il monitoraggio e il controlling con le competenze. Vi rientrano anche i mandati e le misure necessarie per poter creare le basi per raccogliere e preparare i dati secondo l'OPT e il modello minimo di geodati (in elaborazione).</p> <p>2. Per un eventuale successivo adeguamento della strategia globale è opportuno osservare importanti indicatori dello sviluppo fuori delle zone edificabili (ad es. il cambiamento strutturale dell'agricoltura).</p>
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	Fondamenti secondo il capitolo 1.1
Criteri di valutazione della Confederazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il Cantone crea le basi per raccogliere e preparare i dati nonché i presupposti organizzativi per poter seguire lo sviluppo secondo le disposizioni dell'OPT e del modello minimo di geodati (in fase di elaborazione)?</li> <li>- Il Cantone ha previsto un sistema di monitoraggio e definito le relative competenze?</li> <li>- Gli indicatori tengono conto delle definizioni e delle disposizioni della LPT (ad es. l'art. 8d cpv. 2)?</li> <li>- Gli indicatori consentono una corretta verifica degli obiettivi di stabilizzazione?</li> </ul>

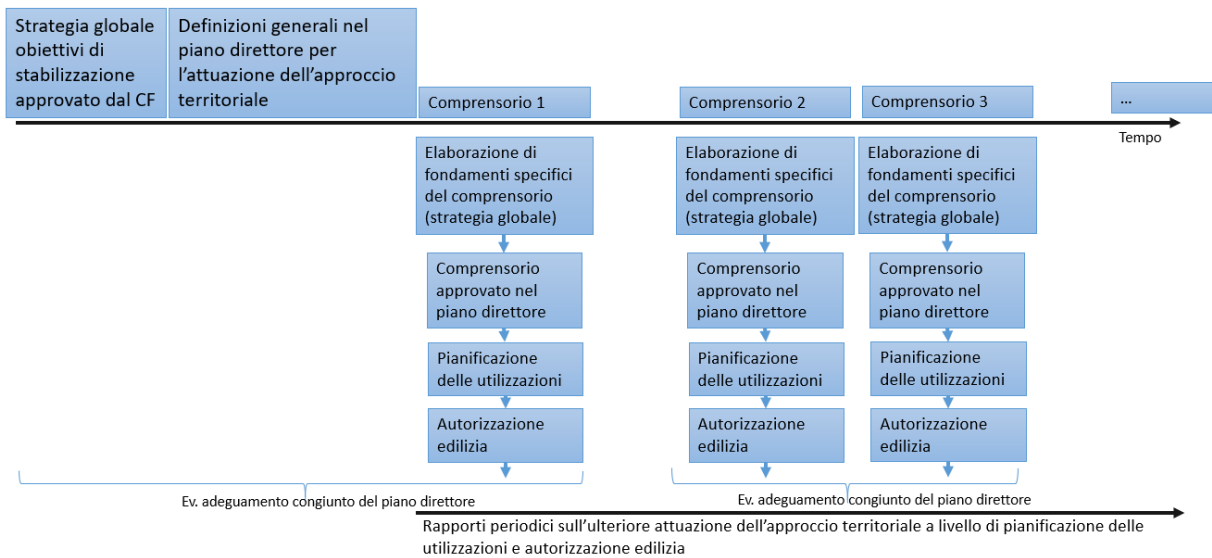
<sup>4</sup> Anche in questo caso la data di riferimento è il 29 settembre 2023. Nel caso dei vecchi edifici e delle vecchie superfici impermeabilizzate illegali va osservato l'articolo 25c capoverso 2 OPT. Indipendentemente dalla distinzione fatta, vale tuttavia quanto segue: la demolizione degli edifici e delle superfici impermeabilizzate illegali conferisce al Cantone un ulteriore margine di manovra per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione di cui all'articolo 25b OPT.

2. Approccio territoriale

I nuovi articoli 8c e 18<sup>bis</sup> LPT relativi al cosiddetto «approccio territoriale» intendono creare ulteriori opportunità al fine di considerare le caratteristiche regionali nell’ambito delle costruzioni fuori delle zone edificabili. L’approccio territoriale vincolato alla pianificazione offre la possibilità di coordinare sul piano territoriale lo sviluppo degli edifici fuori delle zone edificabili in un determinato comprensorio e di coordinarlo anche con lo sviluppo del paesaggio, della cultura della costruzione ed eventualmente del turismo.

I Cantoni sono liberi di avvalersi dell’articolo 18<sup>bis</sup> LPT; se decidono di farlo, è tuttavia necessario disporre di una base nel piano direttore cantonale, come quella richiesta dall’articolo 8c. Nei loro piani direttori, i Cantoni possono delimitare comprensori in cui, sulla base di una strategia territoriale globale, sono ammesse specifiche utilizzazioni più estese, purché siano compensate e siano previste misure di miglioramento. Un’altra condizione per l’applicazione dell’approccio territoriale è che esso persegua obiettivi preminenti concreti. L’applicazione dell’approccio territoriale presuppone un piano direttore approvato ai sensi dell’articolo 8d LPT (strategia globale obiettivi di stabilizzazione). Gli adeguamenti e le approvazioni del piano direttore in base agli articoli 8c e 8d LPT possono eventualmente avvenire in parallelo.

Possibile procedura per gli adeguamenti e le approvazioni del piano direttore in base agli articoli 8c e 8d LPT



<p><b>2.1. Condizioni quadro per l’approccio territoriale</b></p> <p>Prima di definire i singoli comprensori nel piano direttore, è opportuno che il Cantone stabilisca se e come intende gestire la possibilità dell’approccio territoriale nel piano direttore. Ciò può essere fatto in anticipo o contestualmente alla definizione dei primi comprensori (cfr. figura capitolo 2).</p>	
<p>Testo LPT</p>	<p><b>Art. 8c Contenuto del piano direttore in relazione alle zone di cui all’articolo 18<sup>bis</sup></b></p> <p><sup>1</sup> Nel piano direttore i Cantoni possono designare determinati comprensori nei quali, sulla base di una strategia territoriale globale, fuori delle zone edificabili possono essere previste zone secondo l’articolo 18<sup>bis</sup> nelle quali sono ammesse utilizzazioni soggette a compensazione, purché:</p> <p>a. la delimitazione di tali zone comporti un miglioramento della situazione generale del comprensorio interessato alla luce degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio; e</p> <p>b. siano conferiti mandati per la pianificazione delle utilizzazioni che prevedano le misure di compensazione e di miglioramento necessarie.</p> <p><sup>2</sup> Nel rispetto dei principi di cui al capoverso 1, i Cantoni possono stabilire nel proprio piano direttore determinati comprensori nei quali è ammesso destinare a scopo abitativo edifici agricoli non più utilizzati.</p>

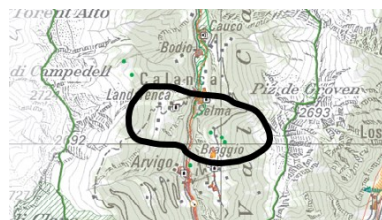
AP-OPT	<p><u>Art. 33a Zone non edificabili con utilizzazioni soggette a compensazione (art. 18<sup>bis</sup> LPT)</u></p> <p><sup>1</sup> Le misure di compensazione devono evitare in ogni caso l'aumento del volume totale delle costruzioni in superficie e l'ulteriore utilizzazione di superfici a scopi edilizi. Le superfici coltivate utilizzate devono essere compensate integralmente e in modo equivalente.</p> <p><sup>2</sup> Il miglioramento della situazione complessiva si valuta sulla base di un'ampia ponderazione degli interessi considerando gli obiettivi e i principi di pianificazione del territorio, con particolare attenzione alla struttura degli insediamenti, al paesaggio, alla cultura della costruzione, alle superfici coltivate e alla biodiversità.</p> <p><sup>3</sup> Le utilizzazioni soggette a compensazione possono essere realizzate e gestite solamente se sono state effettuate le necessarie compensazioni e migliorie e fintantoché esistono.</p>
Compiti	Il Cantone illustra come intende sfruttare la possibilità connessa all'approccio territoriale. A tal fine procede ad un coordinamento con la strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione. In particolare stabilisce i requisiti del Cantone per quanto riguarda i fondamenti necessari (strategia globale) per l'esame di singoli comprensori da includere nel piano direttore.
Contenuti minimi	<p>1. Il Cantone può inserire nel piano direttore le indicazioni relative al quadro di utilizzo dell'approccio territoriale nel Cantone (ad es. quali situazioni/obiettivi). Il Cantone può prevedere l'approccio territoriale per determinati ambiti oppure può formulare restrizioni all'applicazione. Può ad esempio stabilire se l'applicazione dell'approccio territoriale sia potenzialmente possibile in tutto il Cantone al di fuori delle zone edificabili oppure solo in determinate regioni o tipi di paesaggio. Un Cantone potrebbe limitare l'applicazione dell'approccio territoriale alle regioni montane. È anche possibile che il Cantone stabilisca che l'approccio territoriale venga applicato nei Comuni che dispongono di pochissimi comprensori insediativi.</p> <p>2. Il Cantone deve stabilire quali basi minime si attende per valutare l'introduzione di un comprensorio nel piano direttore. Può stabilire il grado di dettaglio auspicato dell'analisi di un comprensorio.</p> <p>3. Eventualmente il Cantone può stabilire ulteriori disposizioni generali per la definizione dei comprensori, ad esempio sul tipo di utilizzazioni più estese e la relativa compensazione.</p>
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	

Criteri di valutazione della Confederazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Il quadro per l'applicazione dell'approccio territoriale ai fini previsti nel piano direttore è sufficientemente chiaro?</li> <li>– Il Cantone ha effettuato un chiaro coordinamento con la strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione?</li> </ul>
---	---

## 2.2. Designazione di un singolo comprensorio con l'obiettivo / gli obiettivi preminente/i da raggiungere

Se il Cantone intende avvalersi delle possibilità di cui agli articoli 8c e 18<sup>bis</sup> LPT, deve indicare nel proprio piano direttore i singoli comprensori.

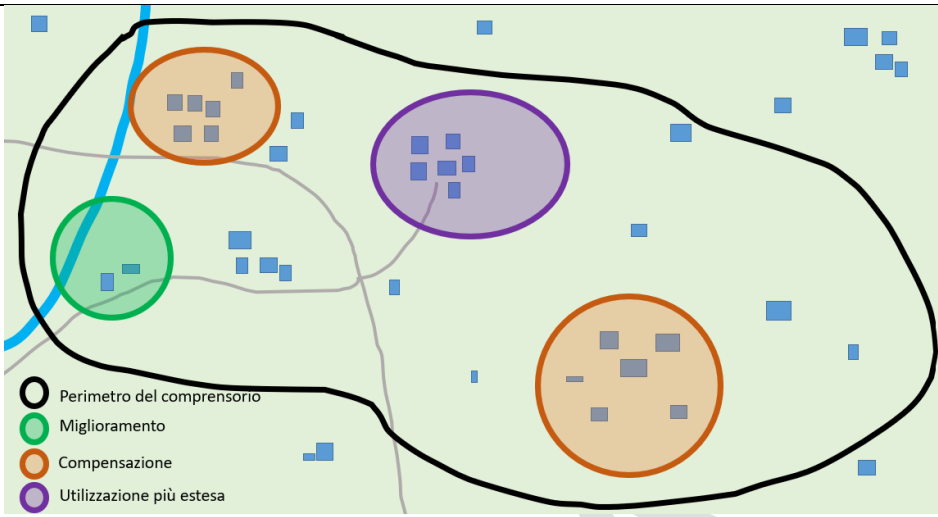
Testo LPT	<p><u>Art. 8c Contenuto del piano direttore in relazione alle zone di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> cpv. 1 e 2: cfr. capitolo 2.1</u></p> <p><sup>3</sup> Il piano direttore indica almeno:</p> <p>a. quale miglioramento della situazione generale e quali obiettivi sovraordinati sono perseguiti con la delimitazione di tali zone, nonché i relativi motivi;</p> <p>b. come attuare concretamente la strategia globale nel piano di utilizzazione del comprensorio interessato.</p>
-----------	---

	<p><u>Art. 18<sup>bis</sup> Zone non edificabili con utilizzazioni soggette a compensazione</u></p> <p><sup>1</sup> Se in virtù dell'articolo 8c sono delimitate zone non edificabili per utilizzazioni a ubicazione non vincolata, occorre creare le premesse affinché dette utilizzazioni:</p> <p>a. siano associate alle necessarie misure di compensazione e di miglioramento; e</p> <p>b. producano nel complesso un miglioramento della situazione generale della struttura insediativa, del paesaggio, della cultura della costruzione, delle superfici coltivate e della biodiversità.</p> <p><sup>2</sup> Non sono necessarie misure di compensazione o di miglioramento se, fuori di tali zone, un'autorizzazione potrebbe essere rilasciata in virtù del diritto vigente.</p> <p><sup>3</sup> In piccoli insediamenti nelle zone di cui al presente articolo le autorizzazioni di modifica o di estensione dell'utilizzazione sono accordate senza che siano necessarie misure di compensazione e di miglioramento.</p> <p><sup>4</sup> Nell'ambito della procedura d'autorizzazione occorre verificare e assicurare che siano adempite le condizioni di cui al capoverso 1.</p>
AP-OPT	Articolo 33a AP-OPT (cfr. capitolo 2.1)
Definizioni	<p><u>Compensori</u>: spazio paesaggistico chiaramente delimitato in cui deve essere effettuata una pianificazione territoriale dettagliata considerando un determinato obiettivo preminente. Il compensorio è delimitato in modo tale che sia l'utilizzazione più estesa che la compensazione/il miglioramento abbiano luogo all'interno dello stesso compensorio. All'interno del compensorio possono essere previste e delimitate zone di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> LPT.</p> <p><u>Strategia territoriale globale</u>: Essa è necessaria per ogni compensorio che viene delimitato. Occorre illustrare quale obiettivo preminente (o più obiettivi) deve essere raggiunto con l'applicazione dell'approccio territoriale, come e dove è prevista un'utilizzazione più estesa, in quale compensorio e in che modo deve essere compensata e come deve essere garantito un miglioramento della situazione complessiva in relazione agli aspetti rilevanti menzionati dalla legge: struttura insediativa, paesaggio, cultura della costruzione, superfici coltivate e biodiversità, ev. altri.</p>
Compiti	<p>Il Cantone definisce i compensori nei quali, per il raggiungimento di uno o più obiettivi preminenti e in base a una strategia globale, può essere applicato l'articolo 18<sup>bis</sup> LPT. La compensazione, il miglioramento e l'utilizzazione più estesa devono avvenire entro il perimetro del compensorio definito nel piano direttore. Le zone di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> LPT comprenderanno per lo più solo un compensorio parziale all'interno del perimetro. Le misure di compensazione e di miglioramento non devono obbligatoriamente avvenire all'interno della zona di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> LPT, ma entro il perimetro del compensorio.</p> <p><i>Le spiegazioni relative alla compensazione e all'utilizzazione più estesa sono riportate nel successivo capitolo</i></p>
Contenuti minimi	<p>1. Definizione del compensorio con l'obiettivo (o più obiettivi) da raggiungere nel testo del piano direttore e perimetro corrispondente nella carta del piano direttore</p> <p>Esempio:</p> 

	<p>2. Nelle spiegazioni (parte della strategia globale): descrizione della situazione effettiva (in particolare per quanto riguarda la struttura insediativa, il paesaggio, la cultura della costruzione, le superfici coltivate e la biodiversità) e indicazione dei punti deboli/delle sfide da affrontare per raggiungere un determinato obiettivo preminente (o più obiettivi). Il Cantone deve spiegare perché l'applicazione dell'approccio territoriale è utile e necessaria per il raggiungimento degli obiettivi menzionati. Deve inoltre dimostrare che l'applicazione dell'approccio territoriale per il comprensorio in questione è coerente con gli obiettivi di sviluppo comunale e risponde a un'esigenza regionale.</p> <p>3. Per ogni comprensorio il Cantone deve inserire nel piano direttore una carta vincolante e più dettagliata in termini territoriali e contenutistici (rispetto al mero perimetro della carta del piano direttore di cui al punto 1), che illustri l'estensione territoriale del comprensorio e fornisca direttive di attuazione adeguati a livello di autorità (cfr. capitolo 2.3).</p>
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	Strategia globale, descrizione dettagliata della situazione effettiva (per tutti gli aspetti territoriali rilevanti, in particolare per quanto riguarda la struttura insediativa, il paesaggio, la cultura della costruzione, le superfici coltivate e la biodiversità) e degli obiettivi preminente, armonizzazione con i concetti passati in giudicato relativi a natura e paesaggio nonché i piani territoriali e di sviluppo regionali o comunali.
Criteri di valutazione della Confederazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>– È comprensibile che l'applicazione dell'approccio territoriale per il comprensorio in questione sia necessaria e opportuna per il raggiungimento dei preminenti fissati?</li> <li>– La delimitazione territoriale del comprensorio è opportuna e comprensibile ai fini del raggiungimento degli obiettivi fissati?</li> <li>– Il comprensorio indicato nei fondamenti è analizzato in modo approfondito e appropriato? L'obiettivo fissato è stato ricavato in modo plausibile sulla base dei fondamenti?</li> </ul>
<b>2.3. Valori di riferimento per utilizzazione più estesa, compensazione e miglioramento in un comprensorio definito</b>	
Testo LPT	<p><u>Art. 8c Contenuto del piano direttore in relazione alle zone di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> (cfr. capitoli 2.1 e 2.2)</u></p> <p><u>Art. 18<sup>bis</sup> Zone non edificabili con utilizzazioni soggette a compensazione</u></p> <p><sup>1</sup> Se in virtù dell'articolo 8c sono delimitate zone non edificabili per utilizzazioni a ubicazione non vincolata, occorre creare le premesse affinché dette utilizzazioni:</p> <p>a. siano associate alle necessarie misure di compensazione e di miglioramento; e</p> <p>b. producano nel complesso un miglioramento della situazione generale della struttura insediativa, del paesaggio, della cultura della costruzione, delle superfici coltivate e della biodiversità.</p> <p><sup>2</sup> Non sono necessarie misure di compensazione o di miglioramento se, fuori di tali zone, un'autorizzazione potrebbe essere rilasciata in virtù del diritto vigente.</p> <p><sup>3</sup> In piccoli insediamenti nelle zone di cui al presente articolo le autorizzazioni di modifica o di estensione dell'utilizzazione sono accordate senza che siano necessarie misure di compensazione e di miglioramento.</p> <p><sup>4</sup> Nell'ambito della procedura d'autorizzazione occorre verificare e assicurare che siano adempite le condizioni di cui al capoverso 1.</p>
AP-OPT	Articolo 33a AP-OPT
Definizioni	<u>Utilizzazione più estesa</u> : un'eventuale utilizzazione più estesa deve basarsi sulla strategia territoriale globale, richiede accertamenti e spiegazioni dettagliati e soluzioni



	<p>su misura per il miglioramento della situazione complessiva (miglioramento e compensazione).</p> <p><u>Compensazione</u>: una compensazione deve essere descritta in termini quantitativi, non si può aumentare il volume totale delle costruzioni in superficie, non si può utilizzare ulteriore terreno per scopi edilizi. Inoltre, a favore dell'agricoltura, occorre garantire che le superfici coltivate utilizzate vengano compensate.</p> <p><u>Miglioramento</u>: le misure di miglioramento devono migliorare la situazione complessiva in termini di paesaggio, cultura della costruzione, superfici coltivate o struttura insediativa. Devono essere qualitativamente giustificate. Anche le compensazioni rientrano nei miglioramenti.</p> <p><u>Miglioramento della situazione complessiva</u>: richiede un'ampia ponderazione degli interessi considerando gli obiettivi e i principi della pianificazione del territorio, con particolare attenzione alla struttura degli insediamenti, al paesaggio, alla cultura della costruzione, alle superfici coltivate e alla biodiversità. Occorre attribuire la dovuta importanza ai principi che derivano dal principio di separazione. Ciò significa anche che, in particolare, un'intensificazione di utilizzazioni non conformi alla zona né d'ubicazione vincolata deve venire controbilanciata da sufficienti misure di compensazione o di miglioramento.</p>
Compiti	<p>Il Cantone indica nel piano direttore come attuare concretamente nel rispettivo comprensorio la strategia globale nel piano di utilizzazione e in eventuali altri strumenti. Ciò comprende una definizione oggettiva e territoriale dei tipi di progetti di costruzione da prendere in considerazione per utilizzazioni più estese. Il Cantone deve esporre già a livello di piano direttore i valori di riferimento per l'utilizzazione più estesa, la compensazione e il miglioramento all'interno del comprensorio definito. È necessario definire più dettagliatamente le misure di compensazione e di miglioramento e motivare il modo in cui esse consentono di migliorare la situazione complessiva in tali comprensori. Sebbene ciò avvenga a livello di piano direttore, ci si aspetta che venga descritto concretamente in cosa consistono tali misure e come possano essere garantite in modo vincolante e duraturo.</p> <p>La demolizione di edifici o le misure di miglioramento della natura e del paesaggio, per le quali esiste già un altro mandato legale (ad es. obbligo di smantellamento per le stazioni degli impianti a fune non più in funzione, misure sostitutive ai sensi della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio ecc.) non possono essere computate come compensazione per un'utilizzazione più estesa e non valgono come misure di miglioramento. Naturalmente devono essere incluse nella valutazione complessiva del comprensorio.</p>
Contenuti minimi	<p>1. Per i comprensori in cui l'utilizzazione più estesa, il miglioramento e la compensazione devono essere concentrati sotto il profilo territoriale e gli oggetti in questione sono noti: definizione vincolante nel testo del piano direttore e nella carta dettagliata in esso integrata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- come e dove all'interno del comprensorio sono previste utilizzazioni più estese</li> <li>- come e dove possono essere effettuate compensazioni e miglioramenti all'interno del comprensorio</li> <li>- come si ottiene, in generale, un miglioramento della situazione complessiva della struttura insediativa, del paesaggio, della cultura della costruzione, delle superfici coltivate e della biodiversità all'interno del comprensorio.</li> </ul> <p>Esempio:</p>

	 <p>Se si rinuncia a una definizione cartografica dettagliata dell'utilizzazione più estesa e delle misure di compensazione e di miglioramento, per la pianificazione successiva devono essere previsti principi e criteri rigorosi. Deve essere possibile dimostrare concretamente sul piano territoriale già a livello di piano direttore come ottenere un miglioramento della situazione complessiva.</p> <p>Un esempio potrebbe essere il caso in cui in un comprensorio sia prevista un'utilizzazione più estesa delle dieci stalle più belle e disponibili (non più utilizzate a scopi agricoli).</p> <p>2. Principi e disposizioni per la pianificazione delle utilizzazioni (come ad es. la delimitazione delle zone di cui all'art. 18<sup>bis</sup> LPT o delle zone protette), per la garanzia vincolante delle misure di compensazione e di miglioramento e per altre misure, come ad es. contratti di diritto pubblico, iscrizioni nel registro fondiario, migliorie fondiarie o rinaturazione delle acque.</p>
Fondamenti del Cantone specifici per le singole tematiche	
Criteri di valutazione della Confederazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I valori di riferimento per l'attuazione dell'approccio territoriale nella pianificazione successiva sono definiti in modo esauriente e specifico dal punto di vista territoriale e adeguato a livello di autorità?</li> <li>- I principi e i criteri sono sufficientemente precisi in assenza di una definizione cartografica dettagliata nel piano direttore?</li> <li>- Sono stati conferiti i mandati o le prescrizioni necessari con responsabilità per la pianificazione delle utilizzazioni e ulteriori strumenti/misure?</li> <li>- È stato dimostrato in modo plausibile che il progetto possa essere presumibilmente attuato nella pianificazione delle utilizzazioni?</li> <li>- la strategia territoriale globale (fondamenti) descrive qualitativamente e quantitativamente in che modo si intende migliorare la situazione complessiva nel comprensorio in questione?</li> </ul>

## 2.4. Procedura e prospettive di pianificazione delle utilizzazioni

L'approccio territoriale è disciplinato negli articoli 8c e 18<sup>bis</sup> LPT. Prima che un Cantone possa applicare l'approccio territoriale, è necessaria l'approvazione dell'adeguamento del piano direttore concernente l'obiettivo di stabilizzazione di cui all'articolo 8d LPT. Gli adeguamenti e le approvazioni del piano direttore in base agli articoli 8c e 8d LPT possono eventualmente avvenire in parallelo.

Un Cantone può definire nel piano direttore le condizioni quadro per l'approccio territoriale prima dei singoli comprensori oppure considerare una prima approvazione congiunta delle condizioni quadro e dei primi comprensori. La procedura di pianificazione per un comprensorio comprende tre fasi: nella

prima fase il Cantone, eventualmente insieme ai promotori del progetto, avvia l'elaborazione delle necessarie basi di pianificazione (analisi, strategia territoriale globale per il comprensorio [art. 8c cpv. 1 LPT frase introduttiva], coordinamento con i fondamenti e i concetti esistenti). Nella seconda fase, non appena i fondamenti hanno raggiunto lo stato necessario, vengono elaborati, decisi e sottoposti all'approvazione della Confederazione i contenuti necessari del piano direttore (perimetro del comprensorio, obiettivo e valori di riferimento). Ciò avviene secondo la procedura ordinaria della pianificazione direttrice. Nella terza fase di pianificazione, tali contenuti del piano direttore vengono attuati, sulla base della strategia globale ulteriormente approfondita, nel piano di utilizzazione, che deve inoltre soddisfare i requisiti di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> capoversi 1–3 LPT. Il piano di utilizzazione disciplina il contenuto e la garanzia delle compensazioni e dei miglioramenti necessari nel modo più dettagliato possibile. Anche altre misure incluse nella strategia globale vengono attuate nei rispettivi strumenti. Sebbene la terza fase di pianificazione sia subordinata alla seconda, i relativi lavori possono essere svolti già parallelamente alla prima e alla seconda fase di pianificazione. In questo modo è possibile guadagnare tempo. Non appena il piano di utilizzazione di cui all'articolo 18<sup>bis</sup> LPT sarà approvato dall'autorità cantonale competente (art. 26 LPT) e il piano di utilizzazione entrerà in vigore, nelle rispettive zone di utilizzazione potranno essere rilasciate autorizzazioni edilizie per utilizzazioni soggette all'obbligo di compensazione (cfr. figura nel capitolo 2).

Nell'ambito della procedura di autorizzazione edilizia per utilizzazioni soggette all'obbligo di compensazione, ai sensi dell'articolo 18<sup>bis</sup> capoverso 4 LPT occorre in particolare verificare e garantire che tali utilizzazioni siano collegate alle necessarie misure di compensazione e di miglioramento e che pertanto contribuiscano complessivamente al miglioramento della struttura insediativa, del paesaggio, della cultura della costruzione, delle superfici coltivate o alla tutela della biodiversità. Le autorizzazioni edilizie nell'ambito dell'approccio territoriale devono essere concesse dall'autorità cantonale competente per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Utilizzazioni soggette all'obbligo di compensazione possono essere gestite solamente se e fintantoché sono effettuate le necessarie compensazioni e miglioramenti.

Nell'ambito del rapporto di cui all'articolo 9 OPT, il Cantone fornisce informazioni sull'ulteriore attuazione dell'approccio territoriale a livello di pianificazione delle utilizzazioni e autorizzazione edilizia.