

**Legge
sullo sviluppo territoriale
(LST)¹**
del 21 giugno 2011 (stato 1° gennaio 2026)

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

- visto il messaggio 9 dicembre 2009 n. 6309 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 1° marzo 2011 n. 6309R della Commissione speciale pianificazione del territorio,

decreta:

**TITOLO I
Disposizioni generali**

Scopo

Art. 1 ¹Questa legge disciplina lo sviluppo territoriale del Cantone, definendo principi, strumenti e procedure di pianificazione, conformemente alla legge federale sulla pianificazione del territorio.

²Essa mira in particolare a:

- a) promuovere un uso misurato del suolo ed uno sviluppo sostenibile;
- b) favorire insediamenti di qualità e garantire adeguate premesse alle attività economiche;
- c) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente;
- d) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago;
- e) valorizzare il paesaggio in quanto bene comune.

Livelli di pianificazione e competenze

Art. 2 ¹La pianificazione del territorio si suddivide in pianificazione cantonale, di competenza del Cantone e locale, di competenza dei Comuni.

²I Comuni possono svolgere compiti di pianificazione intercomunale, adottando proprie modalità di collaborazione.

³Il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sullo sviluppo territoriale e può istituire commissioni consultive in ambiti settoriali specifici; esso disciplina per regolamento i dettagli della legge.

Obbligo di pianificare e coordinamento

Art. 3 ¹Cantone e Comuni elaborano le pianificazioni necessarie ai loro compiti d'incidenza territoriale e ne coordinano contenuti e procedure.

²Il Cantone assicura in particolare il coordinamento nei confronti della Confederazione, dei Cantoni confinanti, delle Regioni limitrofe e delle pianificazioni comunali fra loro.

³Se i Comuni non adempiono al loro obbligo di pianificare, il Cantone può adottare misure sostitutive.

Informazione

Art. 4 ¹I piani previsti da questa legge sono pubblici.

²Nel corso dell'elaborazione di tali piani, Cantone e Comuni informano la popolazione riguardo agli scopi ed allo svolgimento della procedura.

Partecipazione

Art. 5 ¹Cantone e Comuni garantiscono una tempestiva informazione e partecipazione della popolazione e delle persone interessate alla pianificazione; se essa comporta effetti territorialmente limitati o concerne aspetti settoriali, può essere circoscritta agli interessati.²

²La partecipazione è garantita di principio mediante pubblico deposito degli atti, previo avviso, per trenta giorni presso i Comuni interessati; durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie.³

³La procedura può essere delegata ad altri enti.

Tecnici qualificati

¹ Titolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

² Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

³ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 6 I piani previsti da questa legge sono elaborati da tecnici che dispongono delle qualifiche stabilite dal Consiglio di Stato.

Geodati

Art. 7⁴ Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati.

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

Definizione

Art. 8 ¹Il piano direttore cantonale stabilisce le grandi linee dell'organizzazione del territorio cantonale in un'ottica di sviluppo sostenibile e assicura il coordinamento delle attività di rilevante incidenza territoriale.

²Esso è coordinato con il Rapporto sugli indirizzi, le linee direttive ed il piano finanziario.

Componenti

Art. 9 ¹Il piano direttore si compone di obiettivi pianificatori cantonali, schede e piani.

²Esso è accompagnato da un rapporto esplicativo, di carattere indicativo.

Contenuti

Art. 10 ¹Gli obiettivi pianificatori esprimono gli orientamenti del Cantone e le sue scelte prioritarie.

²Le schede, strutturate in indirizzi, misure e compiti, ed i piani specificano gli obiettivi pianificatori e indicano le modalità e i tempi per l'attuazione.

Procedura d'approvazione

Informazione e partecipazione

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

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

^{3...5}

Obiettivi pianificatori cantonali

Art. 12 ¹Il Consiglio di Stato elabora gli obiettivi pianificatori cantonali.

²Il Gran Consiglio li adotta con decreto legislativo.

Schede e piani

a) dati acquisiti

Art. 13 ¹Il Consiglio di Stato elabora le schede di dato acquisito ed i piani.

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

³Contro il contenuto di schede e piani, i Comuni e gli enti regionali di sviluppo che sono particolarmente toccati e hanno un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica degli stessi possono presentare ricorso al Gran Consiglio entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.⁶

⁴Il Consiglio di Stato trasmette al Gran Consiglio i ricorsi con le sue osservazioni, entro tre mesi; questo li decide in via definitiva entro sei mesi, ma al più tardi entro un anno dalla scadenza del termine di ricorso.

b) risultati intermedi e informazioni preliminari

⁴ Art. reintrodotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2013, 547.

⁵ Cpv. abrogato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

⁶ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 14 1Il Dipartimento elabora le schede di risultato intermedio e informazione preliminare ed i piani.
2Il Consiglio di Stato li adotta.

Entrata in vigore

Art. 15 1Gli obiettivi pianificatori entrano in vigore con l'adozione del Gran Consiglio.
2Le schede di dato acquisito ed i piani entrano in vigore con la loro crescita in giudicato; quelle di risultato intermedio ed informazione preliminare con l'adozione del Consiglio di Stato.
3Gli obiettivi, le schede ed i piani sono in seguito trasmessi al Consiglio federale per approvazione.

Effetti

Art. 16 1Il piano direttore vincola le Autorità e gli enti regionali per lo sviluppo.
2Tutti gli atti pianificatori in contrasto con il piano direttore devono essere a questo conformati entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.
3Il Consiglio di Stato e i Municipi garantiscono, con le misure di salvaguardia della pianificazione, che non vengano intrapresi atti pianificatori o interventi in contrasto con le previsioni del piano.

Verifica e modifiche

Art. 17 1Il piano direttore ha una durata indeterminata; esso è riesaminato globalmente, di regola ogni dieci anni, e se necessario rielaborato.
2Esso può essere adattato, in particolare in caso di mutate circostanze o di nuovi compiti, o quando sia possibile una soluzione complessivamente migliore; la procedura è quella prevista per l'adozione.
3Gli aggiornamenti del piano sono decisi dal Consiglio di Stato e comunicati all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

Sezione 2 Piano regolatore

Principio

Art. 18 1I Comuni adottano un piano regolatore.
2Essi possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettano visioni ed indirizzi della pianificazione futura.
3I Comuni uniformano il piano regolatore alla pianificazione d'ordine superiore e lo coordinano con i piani regolatori dei Comuni vicini.
4Più Comuni possono adottare un piano regolatore intercomunale.

Definizione e componenti

Art. 19 1Il Piano regolatore stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo; esso è commisurato alla capacità finanziaria del Comune.
2Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti vincolanti:
a) piano delle zone,
b) piano dell'urbanizzazione, corredata dal programma d'urbanizzazione,
c) regolamento edilizio.
3Esso è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

Piano delle zone

Art. 20 1Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone.
2Possono essere delimitate in particolare le seguenti zone:

- zona per l'abitazione,
- zona per il lavoro,
- zona degli spazi liberi,
- zona per il tempo libero,
- zona per scopi pubblici,
- zona di pericolo,
- zona per estrazioni o discariche,
- zona agricola,
- zona di protezione,
- zona forestale,
- zona di riserva,
- zona senza destinazione specifica.

701.100

³Il Consiglio di Stato stabilisce la definizione delle zone.

⁴Sono ammesse le zone miste e le sovrapposizioni di zona, se conformi agli scopi e ai principi della pianificazione del territorio.

Piano dell'urbanizzazione

Art. 21⁷ Il piano dell'urbanizzazione stabilisce i vincoli della rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, ecc.) con le relative linee d'arretramento.

Programma d'urbanizzazione

Art. 22 ¹Il programma d'urbanizzazione stabilisce i comprensori da urbanizzare con la rete delle vie di comunicazione, con la rete di smaltimento delle acque, con la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie, nonché i termini entro i quali realizzare l'urbanizzazione, tenendo conto dell'evoluzione edilizia del Comune e dello stato dell'urbanizzazione esistente.⁸

²Esso vincola unicamente le Autorità.

Regolamento edilizio

Art. 23 ¹Il regolamento edilizio comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia; in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione.

²Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

Rapporto di pianificazione

Art. 24 ¹Il rapporto di pianificazione informa:

- a) sulle analisi, sugli obiettivi e sulla giustificazione delle scelte,
- b) su come si sia tenuto conto degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio (art. 1 e 3 legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979, LPT), dei suggerimenti provenienti dalla popolazione (art. 4 cpv. 2 LPT), dei piani settoriali e delle concezioni della Confederazione (art. 13 LPT), del piano direttore (art. 8 LPT) e delle altre esigenze poste dal diritto federale, in particolare la ponderazione degli interessi (art. 3 ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000, OPT) e la protezione dell'ambiente (art. 47 OPT),
- c) sui costi delle opere e le relative modalità di finanziamento, come pure sulle priorità di realizzazione.

²Esso ha valore indicativo.

Procedura ordinaria

Elaborazione e esame preliminare

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

²Nel caso di una revisione del piano regolatore e di una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo.⁹

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

Informazione e partecipazione

Art. 26 ¹Il Municipio informa la popolazione riguardo al progetto di piano.

²Ogni cittadino attivo ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

³Il Municipio esamina osservazioni e proposte nell'ambito dell'elaborazione del piano.

Adozione e pubblicazione

Art. 27 ¹Il Consiglio comunale o l'Assemblea adottano il piano regolatore.

²Il Municipio lo pubblica per un periodo di trenta giorni previo avviso, trasmesso anche tramite lettera semplice ai proprietari fondiari direttamente toccati in maniera incisiva dai provvedimenti.¹⁰

⁷ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

⁸ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

⁹ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

¹⁰ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

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

Ricorso al Consiglio di Stato

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

²È legittimo a ricorrere:

- a) ogni cittadino attivo nel Comune,
- b) ogni altra persona o ente particolarmente toccato che abbia un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica del piano.¹¹

³Si applicano inoltre le disposizioni della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAmm) relative al ricorso al Consiglio di Stato.¹²

Approvazione

Art. 29 ¹Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte il piano regolatore; oppure nega l'approvazione.

²Quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda ripetendo la procedura ordinaria; il Consiglio di Stato indica quando si può prescindere dall'esame preliminare o applicare la procedura semplificata.

³La decisione del Consiglio di Stato è intimata al Comune, ai ricorrenti e ai proprietari dei fondi la cui situazione è stata modificata dalla risoluzione ed è pubblicata nella sua parte dispositiva.

Ricorso al Tribunale cantonale amministrativo

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

²Sono legittimi a ricorrere:

- a) il Comune,
- b) i già ricorrenti, per le medesime domande presentate davanti al Consiglio di Stato,¹³
- c) ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

³Per i motivi di ricorso e la procedura si applica la legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013.¹⁴

Entrata in vigore

Art. 31 ¹Il piano regolatore entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

²I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Effetti

Art. 32 ¹Il piano regolatore ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

²Con l'entrata in vigore del piano regolatore è concesso al Comune il diritto di espropriazione segnatamente per l'acquisizione delle superfici e degli altri diritti necessari alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano.

Verifica e modifiche

Art. 33¹⁵ ¹Il Municipio verifica almeno ogni quindici anni il piano regolatore e decide in merito alla necessità di revisione o di adeguamento.

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

³Il Piano regolatore può inoltre essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze.

Procedura semplificata

Principio

¹¹ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

¹² Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

¹³ Lett. modificata dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

¹⁴ Cpv. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 476.

¹⁵ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 34¹⁶ Possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:

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

Procedura

Art. 35¹⁷ 1Il Municipio elabora la modifica.

2Esperita l'informazione e la partecipazione agli interessati, il Municipio adotta e pubblica la modifica per trenta giorni presso la cancelleria comunale.

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

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

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

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

Urbanizzazione

Procedura del programma d'urbanizzazione

Art. 36 1Il Municipio elabora il programma d'urbanizzazione, coordinandolo con il piano finanziario, e lo pubblica per un periodo di trenta giorni presso la cancelleria comunale; durante questo periodo ogni interessato può presentare osservazioni.

2Il Municipio adotta il programma d'urbanizzazione.

3Il programma d'urbanizzazione è modificato in caso di mutate circostanze.

Realizzazione dell'urbanizzazione

Art. 37 1Il Comune realizza l'urbanizzazione nei termini stabiliti dal programma d'urbanizzazione.

2I proprietari contribuiscono al finanziamento secondo le leggi speciali.

Mancato rispetto del programma d'urbanizzazione

Art. 38 Se l'urbanizzazione della zona edificabile non è realizzata nei termini previsti dal programma d'urbanizzazione, i proprietari fondiari possono (art. 19 cpv. 3 LPT):

- a) provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati, stabilendo con il Comune per contratto di diritto pubblico segnatamente le modalità d'esecuzione dei lavori, il diritto di proprietà sulle opere, le condizioni per l'allacciamento dei vicini, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi all'ente pubblico,
- b) anticipare i costi dell'urbanizzazione, stabilendo con il Comune mediante contratto di diritto pubblico segnatamente l'importo da anticipare, il rimborso del capitale anticipato e l'interesse dovuto.

Anticipo dell'urbanizzazione

Art. 39 1I proprietari fondiari possono chiedere al Comune di realizzare le opere d'urbanizzazione prima dei termini stabiliti dal programma d'urbanizzazione, anticipando tutte le spese.

2Mediante contratto di diritto pubblico con il Comune va stabilito almeno il rimborso del capitale anticipato.

Norme d'interesse cantonale o sovracomunale

Vincoli per opere sovracomunali

Art. 40 1Il Consiglio di Stato può far iscrivere nel piano regolatore vincoli per l'esecuzione di opere d'interesse cantonale o sovracomunale come scuole, case per anziani, impianti di smaltimento delle acque o dei rifiuti o impianti per la produzione di energia e zone per il tempo libero.

2Il piano regolatore indica i vincoli costituiti a favore del Cantone o di altri enti pubblici.

¹⁶ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

¹⁷ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 41 ...¹⁸

Superfici idonee all'avvicendamento delle colture

Art. 41a¹⁹ ¹Il censimento raccoglie le informazioni relative alle superfici in zona agricola che presentano le caratteristiche pedologiche e morfologiche tali da adempire ai requisiti delle superfici per l'avvicendamento delle colture secondo l'art. 26 OPT e il Piano settoriale delle superfici idonee all'avvicendamento delle colture.

²Esso è allestito dal Consiglio di Stato e costantemente aggiornato.

Regolamento cantonale posteggi privati

a) scopo e contenuti

Art. 42 ¹Allo scopo di migliorare le condizioni di mobilità e di qualità dell'ambiente, il Cantone emana un regolamento che determina il numero dei posteggi sui fondi privati.

²Il Consiglio di Stato lo elabora, sentita una commissione consultiva; esso è applicato dai Comuni interessati alle nuove costruzioni, alle riattazioni ed ai cambiamenti di destinazione; fanno eccezione le costruzioni destinate all'abitazione.

³Esso stabilisce il fabbisogno massimo di riferimento, il numero dei posteggi privati necessari e il numero dei posteggi privati da realizzare, in base alle norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS), tenuto conto delle circostanze locali e in particolare della qualità del trasporto pubblico e del livello dell'inquinamento ambientale.

b) verifica periodica

Art. 43 ¹Il Consiglio di Stato ne verifica periodicamente i parametri del regolamento e l'elenco dei Comuni interessati; li adatta, se del caso, sentita la commissione consultiva.

²Il regolamento abroga tutte le norme comunali che definiscono il fabbisogno di posteggi privati; restano riservate disposizioni più restrittive a tutela dei nuclei o per motivi di mobilità e protezione dell'ambiente.

Sezione 3 Piano d'utilizzazione cantonale

Definizione e componenti

Art. 44 ¹Il piano d'utilizzazione cantonale stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo per aree d'interesse cantonale o sovracomunale.

²Il piano d'utilizzazione promuove l'attuazione degli obiettivi pianificatori del piano direttore e di compiti cantonali, come pure la realizzazione di costruzioni d'interesse cantonale o sovracomunale.

³Esso si compone di norme e piani ed è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

Procedura

a) adozione

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

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

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

b) approvazione e pubblicazione

Art. 46 ¹Il piano di utilizzazione è approvato dal Gran Consiglio.

²Il Dipartimento lo pubblica, previo avviso, per trenta giorni presso i Comuni interessati.

Ricorso al Tribunale cantonale amministrativo

Art. 47 ¹Contro la decisione del Gran Consiglio è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

¹⁸ Art. abrogato dalla L 21.1.2025; in vigore dal 1.1.2026 - BU 2025, 244; precedente modifica: BU 2021, 368.

¹⁹ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²Il ricorso è proponibile contro:

- a) la violazione del diritto, compreso l'eccesso e l'abuso del potere d'apprezzamento,
- b) l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti,
- c) l'inadeguatezza del provvedimento pianificatorio.

³Sono legittimi a ricorrere:

- a) i Comuni interessati,
- b) ogni cittadino attivo nei Comuni interessati,
- c) ogni altra persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione.

Entrata in vigore

Art. 48 ¹Il piano d'utilizzazione entra in vigore con l'approvazione del Gran Consiglio.

²I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

³Il Dipartimento fa menzionare a registro fondiario per ogni singola particella l'esistenza del piano d'utilizzazione.

Effetti

Art. 49 ¹Il piano d'utilizzazione cantonale ha gli stessi effetti del piano regolatore.

²Il piano d'utilizzazione è prevalente rispetto al piano regolatore; questo decade nella misura in cui si trova in contrasto con il piano d'utilizzazione, oppure se il piano d'utilizzazione disciplina l'uso del suolo in modo esclusivo.

Verifica e modifiche

Art. 50 ¹Il piano d'utilizzazione è sottoposto a verifica, di regola ogni dieci anni.

²Esso può essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze con la procedura d'adozione.

Procedura semplificata

Art. 50a²⁰ ¹Possono essere sottoposte a procedura semplificata le modifiche ai sensi dell'art. 34 LST.

²Il Dipartimento elabora la modifica; esperita l'informazione e la partecipazione agli interessati la trasmette al Consiglio di Stato, che la approva.

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

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

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

Sezione 4 Piano particolareggiato

Definizione e scopo

Art. 51 Il piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico.

Procedura d'approvazione

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

²Nei casi in cui il piano regolatore prevede gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata, il piano particolareggiato può essere adottato con la procedura semplificata (art. 35).²¹

Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire

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

²Devono essere adempiute le seguenti condizioni:

²⁰ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²¹ Cpv. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

- a) gli oggetti da approvare devono esser presentati in modo separato dal piano particolareggiato, di principio secondo le prescrizioni delle relative procedure d'autorizzazione a costruire,
- b) la documentazione relativa alla domanda di costruzione non soggiace alla procedura di partecipazione né all'esame preliminare, ma deve essere allegata per conoscenza al piano particolareggiato,
- c) dopo l'adozione del piano particolareggiato da parte del Legislativo comunale, il Municipio procede alla pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione,
- d) il Consiglio di Stato approva il piano particolareggiato, decide i ricorsi, e rilascia l'autorizzazione a costruire con decisione globale. Esso decide i ricorsi contro l'uno e l'altra,²²
- e) per le varianti di progetto che configurano una modifica di secondaria importanza del piano particolareggiato si applica la procedura semplificata (art. 35),²³
- f) le altre varianti di progetto sono decise in base alle relative procedure d'autorizzazione a costruire.

³Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

Tasse di rilascio

Art. 53a²⁴ ¹Per l'esame dei piani particolareggiati quale autorizzazione a costruire, al Cantone e al Comune spetta in parti uguali una tassa del 2 % della spese prevista, ritenuti un minimo di 300 franchi e un massimo di 15'000 franchi.

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

Sezione 5 Piano di quartiere

Definizione e scopo

Art. 54 ¹Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore.

²Il piano di quartiere si compone di una relazione tecnica, di piani e di un modello del progetto.

³Il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi.

Procedura d'approvazione

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

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

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

Sezione 6 Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire²⁵

Principio

Art. 55a²⁶ ¹Il piano cantonale con autorizzazione a costruire costituisce lo strumento per pianificare e autorizzare la costruzione di edifici e impianti d'interesse cantonale o regionale.

²È riservata la legge sulle strade del 23 marzo 1983.

Procedura

²² Lett. modificata dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²³ Lett. modificata dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²⁴ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²⁵ Sezione introdotta dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²⁶ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 55b²⁷ ¹Approvati i crediti necessari ed i relativi piani di finanziamento, il Dipartimento dà avvio alla procedura d'approvazione del piano.

²Per la procedura d'approvazione del piano si applicano per analogia gli articoli da 17 a 23 e 25, 26 della legge sulle strade del 23 marzo 1983; in subordine quelle della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

³Il piano deve rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto di approvazione; il regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst) stabilisce la forma, il contenuto e gli altri dettagli.

**Capitolo secondo
Salvaguardia della pianificazione**

Misure

Art. 56 Sono misure di salvaguardia della pianificazione:

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

Zona di pianificazione

a) definizione e scopo

Art. 57 ¹La zona di pianificazione è stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori.

²Il Consiglio di Stato, in particolare, stabilisce zone di pianificazione a salvaguardia di obiettivi di sviluppo territoriale e per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali.

b) componenti

Art. 58 La zona di pianificazione si compone di un piano che ne delimita il comprensorio e di una scheda descrittiva che ne stabilisce i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata.

c) adozione

Art. 59 ¹La zona di pianificazione è adottata dal Municipio, sentito il Dipartimento, oppure dal Consiglio di Stato, sentiti i Municipi interessati.

²Essa è pubblicata, previo avviso, per un periodo di trenta giorni presso i Comuni interessati.

d) entrata in vigore e proroga

Art. 60 ¹La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

²Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo; comunque non oltre cinque anni, riservata una possibilità di proroga.

³Il Consiglio di Stato può concedere una proroga della zona di pianificazione di due anni al massimo, per fondati motivi; la proroga soggiace alla procedura d'adozione.

e) effetti

Art. 61 ¹La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.

²Al suo interno nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.

³Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente.

Decisione sospensiva

Art. 62 ¹Il Municipio o il Dipartimento sospendono per due anni al massimo le proprie decisioni se, in assenza di una zona di pianificazione, la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

²Il Municipio o il Dipartimento decidono immediatamente sull'oggetto sospeso oppure danno avvio alla procedura d'espropriazione, se alla scadenza dei due anni il piano regolatore o il piano particolareggiato non sono stati pubblicati, o il piano d'utilizzazione cantonale non è stato adottato.

Blocco edilizio

²⁷ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

Art. 63 ¹Dalla data di pubblicazione del piano regolatore o del piano particolareggiato di cui all'articolo 27 e sino all'approvazione del Consiglio di Stato, come pure dalla data di adozione del piano di utilizzazione cantonale di cui all'articolo 45 e sino all'approvazione del Gran Consiglio, non si possono attuare modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano.

²Il blocco edilizio decade se il Consiglio di Stato, rispettivamente il Gran Consiglio, non approvano il piano entro due anni dalla scadenza del termine di pubblicazione, rispettivamente di adozione.

Ricorsi

Art. 64 ¹Contro la zona di pianificazione e la sua proroga è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione; il ricorso non ha effetto sospensivo.

²Sono legittimi a ricorrere:

- a) ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione,
- b) il Comune, contro la zona di pianificazione stabilita dal Consiglio di Stato.

³Contro le decisioni di sospensione o di blocco edilizio è dato ricorso ai sensi della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE).

Capitolo terzo
Edificabilità dei fondi
Sezione 1
Principio e eccezioni

Autorizzazione edilizia

Art. 65 ¹L'edificazione o trasformazione di costruzioni è permessa solo con l'autorizzazione dell'Autorità.

²L'autorizzazione è rilasciata solo se:

- a) le costruzioni sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e
- b) il fondo è urbanizzato.

³Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

⁴Competenza e procedura sono disciplinate dalle leggi speciali.

Eccezioni nelle zone edificabili

a) costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto

Art. 66 ¹È permessa la conservazione e la manutenzione di costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto.

²Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:

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

³Il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva.

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

b) deroghe

Art. 67 ¹In situazioni eccezionali e se l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, possono essere concesse deroghe alla conformità di zona o a singole norme edilizie, purché ciò non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini.

²Il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva.

Eccezioni di diritto federale fuori delle zone edificabili

Art. 68 Nei seguenti casi il rilascio di un'autorizzazione per l'edificazione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di costruzioni è disciplinato dal diritto federale:

- a) costruzioni ad ubicazione vincolata (art. 24 LPT),
- b) cambiamenti di destinazione senza lavori di trasformazione (art. 24a LPT),
- c) aziende accessorie non agricole (art. 24b LPT),
- d) costruzioni esistenti non conformi alla destinazione della zona (art. 24c LPT),
- e) costruzioni utilizzate a scopi commerciali non conformi alla destinazione della zona (art. 37a LPT).

Eccezioni di diritto cantonale fuori delle zone edificabili

a) edifici abitativi agricoli ed edifici e impianti degni di protezione

(art. 24d LPT)

Art. 69 ¹In edifici abitativi agricoli conservati nella loro sostanza può essere autorizzata un'utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli ai sensi dell'art. 24d cpv. 1 LPT.

²Può essere autorizzato il cambiamento totale di destinazione di costruzioni degne di protezione, la cui conservazione a lungo termine non può essere assicurata in altro modo, se per le stesse è stata istituita una apposita protezione in via pianificatoria secondo l'art. 20 della legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 24d cpv. 2 LPT).

³In tutti i casi devono essere adempiute le condizioni dell'art. 24d cpv. 3 LPT.

b) edifici in comprensori con insediamenti sparsi ed edifici tipici del paesaggio

(art. 39 OPT)

Art. 70 ¹Il piano direttore designa i comprensori con abitati tradizionalmente sparsi nei quali l'insediamento duraturo dev'essere rafforzato in vista dello sviluppo auspicabile del territorio ai sensi dell'art. 39 cpv. 1 OPT.

²Può essere autorizzata, siccome d'ubicazione vincolata, la modifica dell'utilizzazione di edifici esistenti, protetti perché elementi tipici del paesaggio ai sensi dell'art. 39 cpv. 2 OPT; il piano direttore indica i criteri secondo i quali va valutato il carattere degno di protezione dei paesaggi e degli edifici tipici ai sensi di tale norma. Devono essere adempiute le condizioni dell'art. 39 cpv. 3 OPT.

³All'interno dei paesaggi ai sensi dell'art. 39 cpv. 2 OPT il piano regolatore designa in particolare i rustici meritevoli di conservazione.

c) eccezioni di diritto cantonale

Art. 70a²⁸ Il piano di utilizzazione cantonale può limitare o escludere l'applicazione degli art. 24c cpv. 2 e 3 LPT e 37a LPT.

Menzione a registro fondiario

Art. 71²⁹ L'autorità competente per la restrizione fa menzionare sul fondo interessato a registro fondiario:

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

**Sezione 2
I generatori di traffico**

Definizioni

Art. 72 ¹Sono grandi generatori di traffico le costruzioni che generano un traffico giornaliero medio di visitatori, nei giorni di apertura di almeno 1000 movimenti, segnatamente:

- costruzioni commerciali (centri commerciali, mercati specializzati, factory outlets),
- centri turistici attrezzati,
- attrezzature di svago intensive,
- cinema multisala.

²Per le costruzioni commerciali con una superficie utile lorda di almeno 1500 m² vige la presunzione che configurino un grande generatore di traffico; è conferita facoltà all'istante di dimostrare mediante stima del traffico indotto che la costruzione genera un traffico giornaliero medio inferiore a 1000 movimenti.

³Costruzioni commerciali che singolarmente non adempiono i requisiti del grande generatore di traffico, possono essere considerati tali se tra loro sussiste una connessione funzionale e congiuntamente generano un traffico giornaliero medio superiore a 2000 movimenti.

Indirizzi pianificatori

Art. 73 ¹Il piano direttore stabilisce la politica cantonale dei grandi generatori di traffico e definisce in particolare:

- a) le ubicazioni potenzialmente idonee per i grandi generatori di traffico,
- b) le condizioni della pianificazione delle utilizzazioni nei comparti per grandi generatori di traffico e nei centri dei poli urbani,

²⁸ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

²⁹ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

- c) gli indirizzi per il resto del territorio cantonale,
 - d) le condizioni per l'insediamento a titolo d'eccezione di tali impianti fuori dai compatti stabiliti.
- ²Nei compatti per grandi generatori di traffico la pianificazione delle utilizzazioni definisce almeno:
- a) la delimitazione del comparto con le attività consentite e i parametri edificatori,
 - b) l'assetto urbanistico,
 - c) il volume di traffico medio che il comparto può generare nei giorni di apertura,
 - d) un adeguato allacciamento alla rete viaria,
 - e) l'integrazione nella rete dei trasporti pubblici con un servizio commisurato all'affluenza di pubblico,
 - f) la regolamentazione dei posteggi.

- ³Nei centri dei poli urbani la pianificazione delle utilizzazioni:
- a) stabilisce dove sono ammessi i grandi generatori di traffico,
 - b) ne favorisce la collocazione nel contesto di concentrazioni d'attività commerciali, amministrative e produttive ben servite dal trasporto pubblico,
 - c) si orienta agli indirizzi del cpv. 2.

Regime d'autorizzazione

Art. 74 ¹La costruzione o trasformazione di grandi generatori di traffico è ammessa unicamente nei compatti per grandi generatori di traffico e nei centri dei poli urbani che la pianificazione dell'utilizzazione ha delimitato conformemente alle indicazioni del piano direttore.

²L'autorizzazione alla costruzione o trasformazione di grandi generatori di traffico è rilasciata:

- a) se il progetto è conforme ad una zona ai sensi dell'art. 73 cpv. 2 o cpv. 3 e
- b) se il proprietario assume proporzionalmente le spese di costruzione ed esercizio delle infrastrutture di mobilità e quelle di sistemazione urbanistica; gli oneri sono stabiliti dall'autorizzazione edilizia o da un contratto di diritto pubblico.

³L'autorizzazione alla costruzione o trasformazione di grandi generatori di traffico stabilisce che l'allacciamento alla rete viaria e l'integrazione nella rete dei trasporti pubblici siano realizzati al più tardi con l'entrata in esercizio dell'impianto.

Eccezioni per grandi generatori di traffico

Art. 75 ¹Al di fuori dei compatti per grandi generatori di traffico e dei centri dei poli urbani che la pianificazione dell'utilizzazione ha delimitato conformemente alle indicazioni del piano direttore può eccezionalmente essere autorizzata la costruzione di singoli grandi generatori di traffico di tipo non commerciale se:

- a) la pianificazione dell'utilizzazione adempie le condizioni dell'articolo 73 cpv. 2,
- b) l'impianto risponde a importanti bisogni d'interesse cantonale o di sviluppo regionale.

²In questo caso il proprietario del terreno assume proporzionalmente le spese di costruzione ed esercizio delle infrastrutture di mobilità e quelle di sistemazione urbanistica.

TITOLO III

Strumenti di politica fondiaria e promozionale

Capitolo primo

Contratti

Contratti di diritto pubblico

Art. 76 ¹Cantone e Comuni possono stipulare contratti di diritto pubblico se:

- a) dispongono di un margine di apprezzamento riguardo all'oggetto del contratto,
- b) la forma contrattuale risulta la più adatta,
- c) il contenuto del contratto non viola norme legislative.

²Per i Comuni la competenza di contrarre è disciplinata dalla legge organica comunale.

Capitolo secondo

Politica fondiaria

Sezione 1

Ricomposizione particellare

Definizione e scopo

Art. 77 ¹La ricomposizione particellare consiste in un riordino dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte all'edificazione prevista dal piano.

²Essa ha lo scopo di migliorare e razionalizzare l'uso del suolo edificabile e di concretizzare gli obiettivi del piano regolatore.

Procedura

- Art. 78** ¹La ricomposizione particolare è attuata mediante gli strumenti e le procedure della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970 (LRPT).
²Essa può concernere tutta la zona edificabile o sue parti; il piano regolatore ne stabilisce il perimetro.
³I principi su cui si fonda la permuta generale (art. 83a LRPT) sono definiti nella procedura di approvazione del piano regolatore.

Sezione 2 **Acquisizione di terreni e zona edificabile d'interesse comunale**

Acquisizione di terreni

- Art. 79**³⁰ ¹Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.
²Il Cantone può concedere ai Comuni un contributo per l'acquisto e la sistemazione di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare a uso pubblico.
³Il contributo può ammontare:
a) al massimo al 70% delle spese per l'acquisto di terreni destinati alla realizzazione o al completamento di passeggiate o sentieri a lago definiti dal piano direttore;
b) al massimo al 50% negli altri casi.
⁴Le condizioni del contributo cantonale sono stabilite all'art. 116.

Zona edificabile d'interesse comunale

a) definizione e scopo

- Art. 80** Il Comune può delimitare zone edificabili d'interesse comunale (ZEIC), nelle quali mette a disposizione delle persone fisiche o giuridiche che adempiono i requisiti legali terreni destinati alla residenza primaria o all'attività di produzione non intensiva di beni, al fine di realizzare gli obiettivi di sviluppo socio-economico del piano regolatore.

b) acquisizione

- Art. 81** Il Comune acquisisce i terreni necessari in via contrattuale o mediante espropriazione, al valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile d'interesse comunale.

c) assegnazione di terreni destinati alla residenza primaria

- Art. 82** ¹Il Comune assegna il terreno destinato alla residenza primaria alle persone fisiche che ne fanno richiesta.
²Esse devono adempiere le seguenti condizioni:
a) essere o essere state domiciliate nel Comune per almeno cinque anni o esserne originarie,
b) voler mantenere durevolmente il domicilio nel Comune,
c) impegnarsi a costruire la propria abitazione entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,
d) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

d) assegnazione di terreni destinati ad aziende

- Art. 83** ¹Il Comune assegna il terreno destinato ad aziende alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta.
²Esse devono adempiere le seguenti condizioni:
a) possedere il domicilio o la sede nel Comune o volerli costituire durevolmente,
b) impegnarsi a costruire la propria azienda entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,
c) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

e) estensione della cerchia degli assegnatari

- Art. 84** ¹Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per la residenza primaria:
a) ampliando la cerchia di persone fisiche di cui all'art. 82 cpv. 2 lett. a, oppure

³⁰ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

- b) considerando in particolare persone giuridiche (segnatamente cooperative), che si impegnino a costruire, entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale, edifici d'appartamenti destinati alla residenza primaria.

²Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per le aziende.

f) forma e prezzo di assegnazione

Art. 85 ¹L'assegnazione dei terreni avviene mediante contratto di compravendita o costituzione di diritto di superficie; in ambo i casi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'articolo 180 della legge organica comunale.

²Il Comune stabilisce per regolamento il prezzo di alienazione, rispettivamente il canone per il diritto di superficie, tenuto conto dei costi di acquisizione dei terreni, delle spese di riordino fondiario, progettazione ed urbanizzazione, dedotti eventuali sussidi.

g) diritto di recupera e di prelazione

Art. 86 ¹Il Comune ha un diritto di recupera sul terreno assegnato in caso di inosservanza delle condizioni d'assegnazione.

²Il Comune ha anche un diritto di prelazione sui terreni assegnati.

³L'esercizio del diritto di recupera e prelazione avviene al prezzo di assegnazione del terreno, aumentato, se del caso, del plusvalore del capitale investito nell'immobile.

⁴I diritti di recupera e di prelazione, di regola della durata di almeno 10 anni, sono menzionati a registro fondiario.

h) regolamento della zona edificabile d'interesse comunale

Art. 87 Il regolamento disciplina e dettaglia:

- a) l'acquisizione dei terreni,
- b) l'eventuale riordino fondiario,
- c) le condizioni di assegnazione dei fondi,
- d) la forma, il prezzo d'assegnazione e le condizioni di pagamento,
- e) le condizioni dell'esercizio del diritto di recupera e prelazione e il calcolo del plusvalore.

Sezione 3

Garanzia della disponibilità di terreni edificabili³¹

Termine per l'edificazione

a) principio

Art. 87a³² Il Comune può prevedere a piano regolatore luoghi strategici per lo sviluppo insediativo ai sensi del piano direttore con l'obbligo per i proprietari di costruire entro un determinato termine.

b) attuazione

Art. 87b³³ ¹Le condizioni e i tempi di costruzione sono stabiliti in un contratto di diritto pubblico ai sensi dell'art. 76 LST concluso tra il Comune e il proprietario.

²In caso di mancato accordo, al Comune è conferito il diritto di espropriazione ai sensi della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, da far valere entro due anni dalla chiusura della negoziazione.

c) inadempimento

Art. 87c³⁴ In caso di inadempimento del contratto entro il termine fissato, al Comune spetta il diritto di espropriazione ai sensi della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 da far valere entro due anni dal termine fissato dal contratto di diritto pubblico.

TITOLO IV

Finanziamento della pianificazione

Capitolo primo³⁵

Norme generali

³¹ Sezione introdotta dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

³² Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

³³ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

³⁴ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

³⁵ Capitolo introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

Principio

Art. 88 Il Cantone ed i Comuni finanziano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'elaborazione e l'attuazione dei piani previsti da questa legge.

Contributo cantonale

Art. 89 Il Cantone può partecipare alle spese della pianificazione locale:

- a) sino ad un massimo del 30% per i piani regolatori intercomunali e per i piani regolatori di Comuni aggregati,
- b) sino ad un massimo del 50% per una pianificazione che dipende da progetti di valenza regionale o cantonale.

Condizioni del contributo

Art. 90 ¹Il contributo cantonale è stabilito in base alla capacità finanziaria dei Comuni.³⁶

²Per il calcolo del contributo sono computati tutti i costi effettivi necessari alla revisione della pianificazione locale.

³Il contributo è subordinato alla disponibilità dei relativi crediti.

Contributo comunale

Art. 91 ¹I Comuni possono essere chiamati a partecipare alle spese:

- a) di elaborazione di schede comprensoriali della pianificazione direttrice, sino ad un massimo del 30%;
- b) di elaborazione ed attuazione di piani di utilizzazione cantonali, sino ad un massimo del 50%.

²Sentiti i Comuni interessati, il contributo comunale è stabilito dal Gran Consiglio per le schede e dal Consiglio di Stato per i piani di utilizzazione cantonali, in base al loro interesse e alla loro capacità finanziaria.

³Contro le decisioni sul contributo è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

Capitolo secondo³⁷

Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Principio

Art. 92³⁸ I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

Compensazione di vantaggi rilevanti³⁹

Art. 93⁴⁰ ¹È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.– che deriva:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

²L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 30'000.– è esente da contributo.

Contributo di plusvalore

Art. 94⁴¹ ¹Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:

- a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,
- b) al 20% del plusvalore:
 - nei casi di modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
 - nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

²Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

Procedura

³⁶ Cpv. modificato dal DL 4.11.2013; in vigore dal 1.2.2014 - BU 2014, 14.

³⁷ Capitolo introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

³⁸ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

³⁹ Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴⁰ Art. modificato dalla L 21.1.2019; in vigore dal 1.4.2019 - BU 2019, 107; precedenti modifiche: BU 2015, 40; BU 2017, 308.

⁴¹ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

Art. 95⁴² 1Il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno; il regolamento disciplina i dettagli.
 2Il Municipio incarica un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo; esso notifica ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto.
 3Contro la decisione sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo.
 4Per la procedura si applicano gli articoli 37 ss. della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996.

Esenzione

Art. 96⁴³ La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

Esigibilità e prelievo

Art. 97⁴⁴ 1Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno.
 2Esso è prelevato dal Comune di situazione del terreno ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli.
 3Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità.

Titolarità e impiego⁴⁵

Art. 98⁴⁶ 1I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra Comune di situazione del terreno e il fondo cantonale ai sensi dell'art. 98a nella misura del 50% ciascuno.
 2Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.
 3Il Comune di situazione del terreno ed il Cantone allestiscono periodicamente un rapporto.

Fondo cantonale per lo sviluppo centripeto

Art. 98a⁴⁷ 1È istituito un fondo cantonale per lo sviluppo centripeto allo scopo di sostenere finanziariamente i Comuni nei casi previsti dall'art. 98 cpv. 2.
 2Il fondo ha una dotazione iniziale versata dal Cantone ed è alimentato con i proventi del contributo di plusvalore ai sensi dell'art. 94.
 3Eventuali aumenti della dotazione iniziale del fondo sono decisi dal Parlamento in funzione dell'andamento delle entrate e delle uscite.
 4I Comuni beneficiano di un contributo del 50% proveniente dal fondo cantonale quale partecipazione ai costi derivanti da indennità di espropriazione materiale per dezonamenti o riduzioni di parametri edilizi. Le ulteriori condizioni d'accesso al fondo sono specificate tramite RLst.

Rapporti con altri tributi

Art. 99⁴⁸ 1Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.
 2Restano riservati i contributi di miglioramento e di costruzione.
 3Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è detratto dal plusvalore.

Garanzia

Art. 100⁴⁹ 1A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.
 2Si applicano gli articoli 183 - 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

⁴² Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴³ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴⁴ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴⁵ Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴⁶ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2015, 40.

⁴⁷ Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

⁴⁸ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁴⁹ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

Indennizzo di svantaggi rilevanti

Art. 101⁵⁰ ¹È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.

²Si applica la legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

**TITOLO V
Paesaggio
Capitolo primo
Obiettivi e principi**

Obiettivi

Art. 102⁵¹ Il paesaggio cantonale va rispettato, tutelato e valorizzato, garantendone in particolare la varietà, la qualità e il carattere.

Indirizzi

Art. 103⁵² Le schede di piano direttore esprimono gli indirizzi generali e particolari di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Principi operativi

Art. 104⁵³ ¹Le attività d'incidenza territoriale vanno armonizzate con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio.

²Le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa.

**Capitolo secondo
Misure
Sezione 1
Misure di tutela**

Paesaggi con contenuti e valori importanti

a) classificazione e inventari

Art. 105⁵⁴ ¹I paesaggi con contenuti e valori importanti sono oggetto di tutela; essi sono classificati in oggetti d'importanza nazionale, cantonale o locale.

²Il Cantone elabora l'inventario dei paesaggi d'importanza cantonale, i quali vanno per quanto possibile conservati nelle loro caratteristiche.

³I Comuni rilevano i paesaggi d'importanza locale nella procedura di pianificazione dell'utilizzazione.

b) istituzione della tutela

Art. 106⁵⁵ Gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono contenuti e modalità della tutela.

**Sezione 2
Misure di valorizzazione**

Progetto di paesaggio

a) contenuti

Art. 107⁵⁶ ¹Il progetto di paesaggio programma interventi mirati di valorizzazione del paesaggio.

²Esso è di tipo comprensoriale o locale.

³Il Consiglio di Stato definisce le modalità di elaborazione ed attuazione del progetto.

b) ripartizione dei compiti

Art. 108⁵⁷ ¹I Comuni, che possono costituirsi in associazione aperta ad altri enti pubblici, persone giuridiche o privati, o i Patriziati per il progetto di paesaggio locale, fungono da promotori.

⁵⁰ Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵¹ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵² Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵³ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵⁴ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵⁵ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵⁶ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵⁷ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

²Essi coinvolgono la popolazione locale nell'elaborazione del progetto.

³Il Cantone fornisce consulenza ai promotori, coordina i progetti di paesaggio comprensoriali e verifica la conformità dei progetti di paesaggio locali; eccezionalmente può fungere da promotore.

Applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso

Art. 109⁵⁸ ¹Il Cantone applica il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:

- a) i progetti edilizi fuori dalle zone edificabili (art. 24 e 25 LPT),
- b) i nuclei, le rive dei laghi, nonché i paesaggi e gli insediamenti d'importanza federale e cantonale,⁵⁹
- c) le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo.

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

Sezione 3 Commissione del paesaggio

Commissione del paesaggio

Art. 110⁶⁰ ¹Il Consiglio di Stato istituisce una Commissione del paesaggio quale organo consultivo.

²Essa è composta da sette a nove membri nominati dal Consiglio di Stato.

³Nella Commissione sono rappresentati i settori interessati alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio.

Compiti

Art. 111⁶¹ La Commissione del paesaggio si esprime nei casi previsti dal regolamento o su richiesta del Consiglio di Stato.

Capitolo terzo Finanziamento

Principio

Art. 112⁶² Il Cantone e i Comuni finanziano, nell'ambito delle rispettive competenze, misure di tutela e di valorizzazione del paesaggio, beneficiando dei sussidi in base alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

Misure di tutela

a) oggetti d'importanza nazionale e cantonale

Art. 113⁶³ ¹Il Cantone finanzia misure di tutela di oggetti d'importanza nazionale e cantonale.

²Per gli oggetti d'importanza cantonale i Comuni, dopo essere stati sentiti, possono essere chiamati a partecipare alla spesa in base alla loro capacità finanziaria, sino ad un massimo del 25%; il contributo è stabilito dal Consiglio di Stato.

b) oggetti d'importanza locale

Art. 114⁶⁴ I Comuni finanziano misure di tutela di oggetti d'importanza locale, cui il Cantone può partecipare accordando contributi sino ad un massimo del 50% della spesa.

Misure di valorizzazione

Art. 115⁶⁵ ¹I Comuni finanziano l'elaborazione del progetto di paesaggio comprensoriale, cui il Cantone può contribuire nella misura del 50% della spesa.

⁵⁸ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁵⁹ Lett. modificata dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

⁶⁰ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁶¹ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2015, 40.

⁶² Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁶³ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁶⁴ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁶⁵ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

701.100

²L'attuazione delle misure decise nel quadro del progetto di paesaggio è finanziata in base alle leggi settoriali.

³Il Cantone può eccezionalmente finanziare misure di valorizzazione di oggetti meritevoli, con un contributo massimo del 50% della spesa.

Condizioni del contributo cantonale

Art. 116 ¹Sino ad un importo di fr. 500.000.–, il contributo cantonale è stabilito dal Consiglio di Stato.⁶⁶

²Esso è stabilito in base al tipo di intervento, alla capacità finanziaria del beneficiario ed alla copertura proveniente da altre fonti, alla partecipazione della Confederazione ed alla disponibilità dei relativi crediti.

TITOLO VI Norme transitorie e finali⁶⁷

Procedure in corso

Art. 117⁶⁸ ¹Le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge sono conclusive secondo il diritto anteriore.

²Le procedure semplificate ai sensi dell'art. 35 approvate dal Dipartimento al momento dell'entrata in vigore della modifica legislativa del 21 giugno 2021, sono conclusive in applicazione del diritto anteriore.

Tecnici qualificati

Art. 118⁶⁹ Per il riconoscimento della qualifica di tecnici restano riservati i diritti acquisiti.

Geodati

Art. 119⁷⁰ I Comuni si devono dotare di piani regolatori in forma di geodati digitali entro il 1° gennaio 2025.

Adeguamento alla legge

Art. 120⁷¹ I Comuni devono adattare i loro piani regolatori alla presente legge entro il 1° gennaio 2025.

Piano di quartiere facoltativo

Art. 121⁷² ¹Le norme d'attuazione di piano regolatore in vigore o già adottate e pubblicate dal legislativo, che contemplano un piano di quartiere facoltativo ed enunciano chiari requisiti di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica vanno uniformate al nuovo diritto entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.

²Le domande di piano di quartiere facoltativo pubblicate prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa del 19 ottobre 2009 sono decise in base al diritto previgente.

Contributo di plusvalore

Art. 122⁷³ La compensazione di vantaggi rilevanti si applica alle misure pianificatorie dell'art. 93 adottate dal Legislativo comunale dopo l'entrata in vigore degli articoli 92 - 101 LST.

Entrata in vigore

⁶⁶ Cpv. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40; precedente modifica: BU 2014, 14.

⁶⁷ Titolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁶⁸ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2015, 40.

⁶⁹ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁷⁰ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedenti modifiche: BU 2013, 547; BU 2015, 40.

⁷¹ Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2015, 40.

⁷² Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁷³ Art. introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

Art. 123⁷⁴ ¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, questa legge ed il suo allegato di abrogazione e modifica di leggi sono pubblicati nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

²Il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.⁷⁵

Pubblicata nel BU **2011**, 525.

⁷⁴ Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

⁷⁵ Entrata in vigore: 1° gennaio 2012 - BU 2011, 525.