

**Legge  
sullo sviluppo territoriale  
(LST)<sup>1</sup>**

(del 21 giugno 2011)

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** <sup>1</sup>Questa legge disciplina lo sviluppo territoriale del Cantone, definendo principi, strumenti e procedure di pianificazione, conformemente alla legge federale sulla pianificazione del territorio.

<sup>2</sup>Essa 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** <sup>1</sup>La pianificazione del territorio si suddivide in pianificazione cantonale, di competenza del Cantone e locale, di competenza dei Comuni.

<sup>2</sup>I Comuni possono svolgere compiti di pianificazione intercomunale, adottando proprie modalità di collaborazione.

<sup>3</sup>Il 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** <sup>1</sup>Cantone e Comuni elaborano le pianificazioni necessarie ai loro compiti d'incidenza territoriale e ne coordinano contenuti e procedure.

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

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

**Informazione**

**Art. 4** <sup>1</sup>I piani previsti da questa legge sono pubblici.

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

**Partecipazione**

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

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

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

---

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

### Tecnici qualificati

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

**Art. 7** ...<sup>2</sup>

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

### Definizione

**Art. 8** <sup>1</sup>Il 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.

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

### Componenti

**Art. 9** <sup>1</sup>Il piano direttore si compone di obiettivi pianificatori cantonali, schede e piani.

<sup>2</sup>Esso è accompagnato da un rapporto esplicativo, di carattere indicativo.

### Contenuti

**Art. 10** <sup>1</sup>Gli obiettivi pianificatori esprimono gli orientamenti del Cantone e le sue scelte prioritarie.

<sup>2</sup>Le 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** <sup>1</sup>Nel corso dell'elaborazione di obiettivi pianificatori, schede di dato acquisito e piani ogni persona fisica o giuridica, i Comuni e gli altri enti interessati possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

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

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

### Obiettivi pianificatori cantonali

**Art. 12** <sup>1</sup>Il Consiglio di Stato elabora gli obiettivi pianificatori cantonali.

<sup>2</sup>Il Gran Consiglio li adotta con decreto legislativo.

### Schede e piani

#### a) dati acquisiti

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

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

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

<sup>4</sup>Il 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

**Art. 14** <sup>1</sup>Il Dipartimento elabora le schede di risultato intermedio e informazione preliminare ed i piani.

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato li adotta.

---

<sup>2</sup> Art. abrogato dalla L 28.1.2013; in vigore dal 1.1.2014 - BU 2013, 547.

**Entrata in vigore**

**Art. 15** <sup>1</sup> Gli obiettivi pianificatori entrano in vigore con l'adozione del Gran Consiglio.

<sup>2</sup> Le 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.

<sup>3</sup> Gli obiettivi, le schede ed i piani sono in seguito trasmessi al Consiglio federale per approvazione.

**Effetti**

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

<sup>2</sup> Tutti gli atti pianificatori in contrasto con il piano direttore devono essere a questo conformati entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup> Il 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** <sup>1</sup> Il piano direttore ha una durata indeterminata; esso è riesaminato globalmente, di regola ogni dieci anni, e se necessario rielaborato.

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

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

Sezione 2  
**Piano regolatore**

**Principio**

**Art. 18** <sup>1</sup> I Comuni adottano un piano regolatore.

<sup>2</sup> Essi possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettano visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

<sup>3</sup> I Comuni uniformano il piano regolatore alla pianificazione d'ordine superiore e lo coordinano con i piani regolatori dei Comuni vicini.

<sup>4</sup> Più Comuni possono adottare un piano regolatore intercomunale.

**Definizione e componenti**

**Art. 19** <sup>1</sup> Il Piano regolatore stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo; esso è commisurato alla capacità finanziaria del Comune.

<sup>2</sup> Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- a) piano delle zone,
- b) piano dell'urbanizzazione, corredato dal programma d'urbanizzazione,
- c) regolamento edilizio.

<sup>3</sup> Esso è accompagnato da un rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

**Piano delle zone**

**Art. 20** <sup>1</sup> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone.

<sup>2</sup> Possono 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.

<sup>3</sup> Il Consiglio di Stato stabilisce la definizione delle zone.

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

### **Piano dell'urbanizzazione**

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

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

### **Programma d'urbanizzazione**

**Art. 22** <sup>1</sup>Il programma d'urbanizzazione stabilisce i comprensori da urbanizzare e i termini entro i quali realizzare l'urbanizzazione, tenendo conto dell'evoluzione edilizia del Comune.

<sup>2</sup>Esso vincola unicamente le Autorità.

### **Regolamento edilizio**

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

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

### **Rapporto di pianificazione**

**Art. 24** <sup>1</sup>Il 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.

<sup>2</sup>Esso ha valore indicativo.

## **Procedura ordinaria**

### **Elaborazione e esame preliminare**

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

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

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

### **Informazione e partecipazione**

**Art. 26** <sup>1</sup>Il Municipio informa la popolazione riguardo al progetto di piano.

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

<sup>3</sup>Il Municipio esamina osservazioni e proposte nell'ambito dell'elaborazione del piano.

### **Adozione e pubblicazione**

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

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

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

### **Ricorso al Consiglio di Stato**

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

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

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

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

### Approvazione

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

<sup>2</sup>Quando 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.

<sup>3</sup>La 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** <sup>1</sup>Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione.

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

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

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

### Entrata in vigore

**Art. 31** <sup>1</sup>Il piano regolatore entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

<sup>2</sup>I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

### Effetti

**Art. 32** <sup>1</sup>Il piano regolatore ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

<sup>2</sup>Con 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. 33** <sup>1</sup>Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola ogni dieci anni.

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

## Procedura semplificata

### Modifiche di poco conto

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

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

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

### Procedura

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

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

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

---

<sup>3</sup> Cpv. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 476.

## 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.

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

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

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

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

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

### 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.

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 legittimati 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.

#### 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.

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

##### Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire

**Art. 53** 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:

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

3Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.

#### 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.

## 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** <sup>1</sup>La 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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>La zona di pianificazione è adottata dal Municipio, sentito il Dipartimento, oppure dal Consiglio di Stato, sentiti i Municipi interessati.

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

#### d) entrata in vigore e proroga

**Art. 60** <sup>1</sup>La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

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

<sup>3</sup>Il 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** <sup>1</sup>La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.

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

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

### Decisione sospensiva

**Art. 62** <sup>1</sup>Il 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.

<sup>2</sup>Il 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

**Art. 63** <sup>1</sup>Dalla 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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>Contro 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.

<sup>2</sup>Sono legittimati 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.

<sup>3</sup>Contro 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** <sup>1</sup>L'edificazione o trasformazione di costruzioni è permessa solo con l'autorizzazione dell'Autorità.

<sup>2</sup>L'autorizzazione è rilasciata solo se:

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

<sup>3</sup>Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

<sup>4</sup>Competenza e procedura sono disciplinate dalle leggi speciali.

**Eccezioni nelle zone edificabili**

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

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

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

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

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

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

**b) deroghe**

**Art. 67** <sup>1</sup>In 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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>In 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.

<sup>2</sup>Può 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).

<sup>3</sup>In 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** <sup>1</sup>Il 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.

<sup>2</sup>Può 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.

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

## **Menzione a registro fondiario**

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

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

## Sezione 2

### **I generatori di traffico**

#### **Definizioni**

**Art. 72** <sup>1</sup>Sono 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.

<sup>2</sup>Per le costruzioni commerciali con una superficie utile lorda di almeno 1500 m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup>Costruzioni 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** <sup>1</sup>Il 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,
- c) gli indirizzi per il resto del territorio cantonale,
- d) le condizioni per l'insediamento a titolo d'eccezione di tali impianti fuori dai comparti stabiliti.

<sup>2</sup>Nei comparti 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.

<sup>3</sup>Nei 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** <sup>1</sup>La costruzione o trasformazione di grandi generatori di traffico è ammessa unicamente nei comparti per grandi generatori di traffico e nei centri dei poli urbani che la pianificazione dell'utilizzazione ha delimitato conformemente alle indicazioni del piano direttore.

<sup>2</sup>L'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.

<sup>3</sup>L'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** <sup>1</sup>Al di fuori dei comparti 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.

<sup>2</sup>In 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** <sup>1</sup>Cantone 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.

<sup>2</sup>Per 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** <sup>1</sup>La ricomposizione particellare consiste in un riordino dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte all'edificazione prevista dal piano.

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

#### **Procedura**

**Art. 78** <sup>1</sup>La ricomposizione particellare è attuata mediante gli strumenti e le procedure della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970 (LRPT).

<sup>2</sup>Essa può concernere tutta la zona edificabile o sue parti; il piano regolatore ne stabilisce il perimetro.

<sup>3</sup>I 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** Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.

**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** <sup>1</sup>Il Comune assegna il terreno destinato alla residenza primaria alle persone fisiche che ne fanno richiesta.

<sup>2</sup>Esse 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** <sup>1</sup>Il Comune assegna il terreno destinato ad aziende alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta.

<sup>2</sup>Esse 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** <sup>1</sup>Se 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
- 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.

<sup>2</sup>Se 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** <sup>1</sup>L'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.

<sup>2</sup>Il 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** <sup>1</sup>Il Comune ha un diritto di recupera sul terreno assegnato in caso di inosservanza delle condizioni d'assegnazione.

<sup>2</sup>Il Comune ha anche un diritto di prelazione sui terreni assegnati.

<sup>3</sup>L'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.

<sup>4</sup>I 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.

### TITOLO IV **Finanziamento della pianificazione** Capitolo primo<sup>4</sup> **Norme generali**

#### **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** <sup>1</sup>Il contributo cantonale è stabilito in base alla capacità finanziaria dei Comuni.<sup>5</sup>

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

<sup>3</sup>Il contributo è subordinato alla disponibilità dei relativi crediti.

#### **Contributo comunale**

**Art. 91** <sup>1</sup>I 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%.

<sup>2</sup>Sentiti 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.

<sup>3</sup>Contro le decisioni sul contributo è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

### Capitolo secondo<sup>6</sup> **Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione**

#### **Principio<sup>7</sup>**

**Art. 92<sup>8</sup>** I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

#### **Compensazione di vantaggi rilevanti<sup>9</sup>**

---

<sup>4</sup> Capitolo introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>5</sup> Cpv. modificato dal DL 4.11.2013; in vigore dal 1.2.2014 - BU 2014, 14.

<sup>6</sup> Capitolo introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>7</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>8</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>9</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

**Art. 93**<sup>10</sup> 1È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno 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.<sup>11</sup>
- 2...<sup>12</sup>

#### Contributo di plusvalore<sup>13</sup>

**Art. 94**<sup>14</sup> 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 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<sup>15</sup>

**Art. 95**<sup>16</sup> 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<sup>17</sup>

**Art. 96**<sup>18</sup> 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<sup>19</sup>

**Art. 97**<sup>20</sup> 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 impiego<sup>21</sup>

**Art. 98**<sup>22</sup> 1I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra Comune di situazione del terreno per i 2/3 e Cantone per 1/3.

2Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

<sup>10</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>11</sup> Cpv. modificato dalla sentenza del 16 agosto 2017 del Tribunale federale; in vigore dal 16.8.2017 - BU 2017, 308.

<sup>12</sup> Cpv. annullato dalla sentenza del 16 agosto 2017 del Tribunale federale; in vigore dal 16.8.2017 - BU 2017, 308.

<sup>13</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>14</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>15</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>16</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>17</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>18</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>19</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>20</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>21</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>22</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>3</sup>Il Comune di situazione del terreno ed il Cantone allestiscono periodicamente un rapporto.

#### **Rapporti con altri tributi<sup>23</sup>**

**Art. 99<sup>24</sup>** <sup>1</sup>Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.

<sup>2</sup>Restano riservati i contributi di migliona e di costruzione.

<sup>3</sup>Il 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<sup>25</sup>**

**Art. 100<sup>26</sup>** <sup>1</sup>A 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.

<sup>2</sup>Si applicano gli articoli 183 - 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

#### **Indennizzo di svantaggi rilevanti<sup>27</sup>**

**Art. 101<sup>28</sup>** <sup>1</sup>È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.

<sup>2</sup>Si applica la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

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

#### **Obiettivi**

**Art. 102<sup>29</sup>** Il paesaggio cantonale va rispettato, tutelato e valorizzato, garantendone in particolare la varietà, la qualità e il carattere.

#### **Indirizzi**

**Art. 103<sup>30</sup>** Le schede di piano direttore esprimono gli indirizzi generali e particolari di tutela e valorizzazione del paesaggio.

#### **Principi operativi**

**Art. 104<sup>31</sup>** <sup>1</sup>Le attività d'incidenza territoriale vanno armonizzate con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio.

<sup>2</sup>Le 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. 105<sup>32</sup>** <sup>1</sup>I paesaggi con contenuti e valori importanti sono oggetto di tutela; essi sono classificati in oggetti d'importanza nazionale, cantonale o locale.

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

---

<sup>23</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>24</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>25</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>26</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>27</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>28</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>29</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>30</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>31</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>32</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

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

#### b) istituzione della tutela

**Art. 106<sup>33</sup>** Gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono contenuti e modalità della tutela.

### Sezione 2 Misure di valorizzazione

#### Progetto di paesaggio

##### a) contenuti

**Art. 107<sup>34</sup>** <sup>1</sup>Il progetto di paesaggio programma interventi mirati di valorizzazione del paesaggio.

<sup>2</sup>Esso è di tipo comprensoriale o locale.

<sup>3</sup>Il Consiglio di Stato definisce le modalità di elaborazione ed attuazione del progetto.

##### b) ripartizione dei compiti

**Art. 108<sup>35</sup>** <sup>1</sup>I 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 di regola da promotori.

<sup>2</sup>Essi coinvolgono la popolazione locale nell'elaborazione del progetto.

<sup>3</sup>Il 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. 109<sup>36</sup>** <sup>1</sup>Il Cantone applica il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:

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

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

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

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

### Sezione 3 Commissione del paesaggio

#### Commissione del paesaggio

**Art. 110<sup>37</sup>** <sup>1</sup>Il Consiglio di Stato istituisce una Commissione del paesaggio quale organo consultivo.

<sup>2</sup>Essa è composta da sette a nove membri nominati dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup>Nella Commissione sono rappresentati i settori interessati alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio.

#### Compiti

**Art. 111<sup>38</sup>** La Commissione del paesaggio esprime un giudizio di qualità paesaggistica sugli strumenti della pianificazione territoriale, sui progetti di paesaggio e su progetti di grande rilevanza territoriale.

### Capitolo terzo Finanziamento

#### Principio

<sup>33</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>34</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>35</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>36</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>37</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>38</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

**Art. 112<sup>39</sup>** 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. 113<sup>40</sup>** 1 Il Cantone finanzia misure di tutela di oggetti d'importanza nazionale e cantonale.

<sup>2</sup>Per 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. 114<sup>41</sup>** 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. 115<sup>42</sup>** 1 I Comuni finanziano l'elaborazione del progetto di paesaggio comprensoriale, cui il Cantone può contribuire nella misura del 50% della spesa.

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

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

#### Condizioni del contributo cantonale

**Art. 116** <sup>1</sup>Sino ad un importo di fr. 500.000.–, il contributo cantonale è stabilito dal Consiglio di Stato.<sup>43</sup>

<sup>2</sup>Esso 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 finali<sup>44</sup>

#### Procedure in corso

**Art. 117<sup>45</sup>** Le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge sono concluse secondo il diritto anteriore.

#### Tecnici qualificati

**Art. 118<sup>46</sup>** Per il riconoscimento della qualifica di tecnici restano riservati i diritti acquisiti.

#### Geodati

**Art. 119<sup>47</sup>** Per un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge, il Consiglio di Stato può rinunciare all'obbligo di elaborare i piani in forma di geodati digitali.

#### Urbanizzazione

**Art. 120<sup>48</sup>** 1 Il piano e il programma dell'urbanizzazione di cui agli articoli 21 e 22 devono essere adottati al più tardi entro cinque anni dall'entrata in vigore di questa legge.

---

<sup>39</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>40</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>41</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>42</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>43</sup> Cpv. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40; precedente modifica: BU 2014, 14.

<sup>44</sup> Titolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>45</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>46</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>47</sup> Art. reintrodotta dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40; precedente modifica: BU 2013, 547.

<sup>48</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

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

#### **Piano di quartiere facoltativo**

**Art. 121<sup>49</sup>** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Le 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. 122<sup>50</sup>** 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**

**Art. 123<sup>51</sup>** <sup>1</sup>Trascorsi 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.

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.<sup>52</sup>

Pubblicata nel BU **2011**, 525.

---

<sup>49</sup> Numero dell'articolo modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>50</sup> Art. introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

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

<sup>52</sup> Entrata in vigore: 1° gennaio 2012 - BU 2011, 525.