

Legge
cantonale di applicazione della legge federale
sulla pianificazione del territorio
(del 23 maggio 1990)

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visti i messaggi 31 marzo 1987 n. 3170 e 22 febbraio 1989 n. 3170 A del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

TITOLO I
Disposizioni generali

Scopo

Art. 1 ¹La presente legge disciplina l'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (in seguito: legge federale).

²Essa promuove e assicura inoltre la realizzazione della pianificazione del territorio nel Cantone tenuto conto dei disposti della Legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980.

Obiettivi della pianificazione del territorio

Art. 2 ¹La pianificazione del territorio promuove e assicura un'utilizzazione funzionale e misurata del suolo e un ordinato insediamento del territorio e coordina le attività d'incidenza territoriale.

²Essa è in particolare intesa a:

- a. proteggere le basi naturali della vita, come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio;
- b. creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- c. contribuire a promuovere la vita sociale, economica e culturale del Cantone e a decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- d. contribuire alla promozione dell'identità cantonale;
- e. garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Cantone;
- f. contribuire a garantire la difesa nazionale.

Obbligo di pianificare

Art. 3 ¹Cantone e Comuni elaborano e coordinano le pianificazioni necessarie ai loro compiti d'incidenza territoriale, provvedendo al coordinamento delle procedure.

²Essi perseguono gli obiettivi e osservano i principi pianificatori della legge federale e della presente legge, tenendo conto delle condizioni naturali, dei bisogni della popolazione, dell'economia e degli interessi delle Regioni.

Mezzi di attuazione

Art. 4 La pianificazione del territorio si attua in particolare mediante:

- a. il piano direttore cantonale;
- b. i piani regolatori comunali;
- c. i piani di utilizzazione cantonali;
- d. i piani particolareggiati;
- e. la ricomposizione particellare;
- f. l'urbanizzazione;
- g. le norme sull'attività edilizia stabilite dalla presente legge, da altre leggi speciali e dalle norme di attuazione dei piani regolatori, dei piani di utilizzazione e dei piani particolareggiati.

Informazione e partecipazione

Art. 5 ¹Cantone e Comuni, nell'ambito della procedura di formazione dei piani previsti dalla presente legge, devono garantire un'adeguata informazione e partecipazione della popolazione.

²I piani previsti dalla presente legge sono pubblici.

Compensazione e indennizzo

Art. 6 ¹ I vantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono compensati attraverso il prelievo delle imposte e dei contributi previsti dalle leggi speciali.
² Gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono indennizzati in quanto la restrizione che li determina equivalga a espropriazione. Restano riservati i sussidi previsti dalle leggi speciali.

Politica fondiaria

Art. 7 Il Cantone e i Comuni possono acquisire terreni da destinare ad uso pubblico, ad un demanio di aree fabbricabili, a zone di riserva, di protezione ambientale, naturalistica, paesaggistica, ricreativa, agricola o forestale.

Tecnici qualificati

Art. 8 ¹ I tecnici preposti all'allestimento dei piani previsti della presente legge devono essere in possesso di qualifiche.
² Il Consiglio di Stato stabilisce i requisiti minimi e le modalità per il riconoscimento della qualifica.
³ Le relative decisioni del Consiglio di Stato sono impugnabili al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dall'intimazione. [\[1\]](#)

Competenze

a) del Consiglio di Stato

Art. 9 [\[2\]](#) Il Consiglio di Stato coordina le attività d'incidenza territoriale dello Stato, elabora gli studi necessari a tale scopo e assicura un'adeguata consulenza agli enti incaricati di compiti pianificatori.

b) del Dipartimento

Art. 10 ¹ Il Dipartimento informa i Comuni, la popolazione e le Regioni sugli scopi e lo sviluppo delle pianificazioni di livello cantonale previsti dalla presente legge.
² Esso promuove e assicura il coordinamento della pianificazione nei confronti della Confederazione, dei Cantoni confinanti, delle Regioni e dei Comuni.

Ufficio competente

Art. 11 ¹ La Sezione della pianificazione urbanistica è l'ufficio tecnico competente in materia di pianificazione del territorio ai sensi della legge federale.
² Essa assicura un'adeguata consulenza agli enti incaricati di compiti pianificatori.

TITOLO II
Disposizioni generali [\[3\]](#)
CAPITOLO I
Piano direttore cantonale

Definizione e relazione con le altre pianificazioni

Art. 12 ¹ Il piano direttore assicura una pianificazione coerente e continua del territorio cantonale ed è inteso in particolare a:
a. determinare le grandi linee dell'organizzazione territoriale e dell'uso del suolo per un armonioso sviluppo socioeconomico ed il rispetto delle esigenze ambientali;
b. garantire il necessario coordinamento delle pianificazioni cantonali, di queste con quelle federali, dei Cantoni e delle Regioni limitrofe e delle pianificazioni regionali e comunali tra di loro.
² Esso si fonda sul rapporto sugli indirizzi di sviluppo socioeconomico, di politica finanziaria e di organizzazione del territorio ed è coordinato con gli altri strumenti previsti dalla legge sulla pianificazione cantonale.

Contenuto

a) formale

Art. 13 ¹ Il piano direttore cantonale è costituito da obiettivi pianificatori cantonali, da schede di coordinamento e da rappresentazioni grafiche.
² Esso è accompagnato da un rapporto esplicativo.

b) materiale

Art. 14 ¹ Gli obiettivi pianificatori cantonali definiscono il modello per l'organizzazione del territorio e stabiliscono gli indirizzi cantonali delle singole politiche settoriali di incidenza territoriale.
² Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche indicano come sono coordinate le attività d'incidenza territoriale e precisano se si tratta di dati acquisiti, risultati intermedi o

informazioni preliminari. Il coordinamento è stabilito in considerazione degli obiettivi e dei principi pianificatori della legge federale, come pure degli obiettivi pianificatori cantonali di cui al capoverso 1.

3...[4]

Procedura di approvazione

I. Allestimento del progetto,

informazione, consultazione e partecipazione

Art. 15[5] ¹Il Consiglio di Stato allestisce il progetto di piano direttore. La popolazione viene periodicamente informata sull'elaborazione dello stesso.

²Nel corso dell'allestimento del progetto di piano direttore devono essere consultati i comuni e le regioni, assegnando loro un termine per presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

La consultazione può svolgersi nell'ambito di analoghe procedure previste da leggi settoriali ed anche essere delegata ad altri enti.

³Gli atti e la documentazione sono depositati, previo avviso all'albo comunale, presso le cancellerie comunali per un periodo di almeno trenta giorni. Durante questo periodo ognuno può presentare osservazioni o proposte pianificatorie al Consiglio di Stato.

⁴Le osservazioni e le proposte pianificatorie sono esaminate dal Consiglio di Stato. In quanto non siano state recepite nel progetto di piano direttore, vi è data risposta, globale o singola, in un rapporto scritto allegato al piano pubblicato.

II. Adozione degli obiettivi pianificatori cantonali

Art. 16[6] Il Consiglio di Stato sottopone gli obiettivi pianificatori cantonali al Gran Consiglio, il quale li adotta con decreto legislativo di carattere obbligatorio generale, sottoposto a referendum facoltativo.

Art. 17 ...[7]

III. Adozione delle schede di coordinamento

e delle rappresentazione grafiche

1. Dati acquisiti[8]

Art. 18 ¹Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito sono adottate dal Consiglio di Stato e pubblicate per un periodo di trenta giorni presso le cancellerie comunali.[9]

²La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima agli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e attraverso gli organi di informazione pubblica del Cantone.

³I Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni interessate possono presentare ricorso al Gran Consiglio contro il contenuto delle stesse entro trenta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

⁴Il Consiglio di Stato trasmette i ricorsi con le relative osservazioni al Gran Consiglio, al più tardi entro tre mesi dalla scadenza del termine di ricorso.[10]

⁵Il Gran Consiglio li esamina e decide in via definitiva, al più tardi entro sei mesi dalla trasmissione delle osservazioni del Consiglio di Stato e, in ogni caso, entro un anno dalla scadenza del termine di ricorso.[11]

2. Risultati intermedi e informazioni preliminari

Art. 19[12] Le schede di coordinamento e le rappresentazioni di grafiche di categoria risultato intermedio e informazione preliminare sono adottate dal Consiglio di Stato.

IV. Entrata in vigore

Art. 20 ¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum gli obiettivi pianificatori cantonali entrano immediatamente in vigore.

²Le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche di categoria dato acquisito entrano in vigore con la loro crescita in giudicato, quelle di categoria informazione preliminare e risultato intermedio con l'adozione del Consiglio di Stato.[13]

3...[14]

V. Approvazione del Consiglio federale

Art. 21 Gli obiettivi pianificatori cantonali, le schede di coordinamento e le rappresentazioni grafiche sono in seguito sottoposti al Consiglio federale per approvazione.

Effetti e misure di salvaguardia

Art. 22 ¹Il piano direttore vincola le autorità e le Regioni.

²I piani regolatori e i programmi di sviluppo delle Regioni in contrasto con i disposti del piano direttore devono esservi uniformati entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.

3Il Consiglio di Stato può stabilire zone di pianificazione in corrispondenza delle parti di piano regolatore che devono essere modificate, osservando la procedura stabilita dagli articoli 61 e seguenti.

4Nel periodo che intercorre tra la pubblicazione dei documenti che costituiscono il piano direttore e la loro entrata in vigore non possono essere intrapresi atti pianificatori o opere pubbliche in evidente contrasto con le previsioni del piano.

Durata, verifica, modifiche e adattamenti

Art. 23 1Il piano direttore ha una durata indeterminata. Esso è sottoposto a verifica globale, di regola, ogni dieci anni.

2Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l'interesse pubblico lo esige, in particolare in caso di mutate condizioni o di nuovi compiti o quando sia possibile una soluzione complessivamente migliore. La procedura è quella prevista per l'adozione.

3Per modifiche con effetti territorialmente limitati la procedura di consultazione e pubblicazione può essere ristretta ai Comuni, alle Regioni e agli enti direttamente interessati.

4Il Consiglio di Stato riferisce al Gran Consiglio, in sede di aggiornamento delle linee direttive e del piano finanziario, sulla gestione e sull'attuazione del coordinamento. Informa inoltre tempestivamente i Comuni, gli altri enti pubblici e le Regioni direttamente interessati sugli adattamenti delle schede di coordinamento.

CAPITOLO II

Piani regolatori comunali

Definizione e scopi

Art. 24 1Il piano regolatore è lo strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello comunale. Esso deve essere adottato da ogni Comune.

2Il piano regolatore organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni. Esso deve essere commisurato alla capacità finanziaria del Comune.

3Il piano regolatore deve essere uniformato ai piani cantonali e coordinato con i piani regolatori dei Comuni vicini.

4Esso tiene conto dei programmi di sviluppo delle Regioni.

5Più Comuni possono adottare un piano regolatore unico o intercomunale.

Principi generali

Art. 25 Il piano regolatore è inteso in particolare a:

- a. organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
- b. realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della legge federale, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
- c. predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.

Componenti e contenuto:

a) in generale

Art. 26 1Il piano regolatore si compone di un rapporto di pianificazione, di rappresentazioni grafiche, di norme di attuazione e di un programma di realizzazione.

2Il rapporto di pianificazione e il programma di realizzazione hanno valore indicativo.[\[15\]](#)

b) rapporto di pianificazione

Art. 27 Il rapporto di pianificazione espone il riassunto delle analisi, l'elenco dei problemi e degli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore.

c) rappresentazioni grafiche

Art. 28 1Le rappresentazioni grafiche comprendono, di regola, i seguenti documenti in scala adeguata:

- piano del paesaggio
- piano delle zone
- piano del traffico
- piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- piano indicativo dei servizi pubblici.

2Esse fissano in particolare:

- a. le zone edificabili destinate all'abitazione e al lavoro. La destinazione di queste zone può ulteriormente essere precisata e limitata dal Comune; segnatamente possono essere previste zone per residenza esclusivamente o parzialmente primarie o secondarie, zone

industriali o artigianali con adeguati servizi. All'interno delle zone possono essere previsti ulteriori vincoli o agevolazioni per particolari forme di utilizzazione quali quelle destinate al turismo o allo svago;

- b. i fondi destinati a zone edificabili d'interesse comunale, come pure i fondi riservati agli alloggi a carattere sociale e a pigioni moderate;
- c. i fondi la cui utilizzazione è subordinata a un piano particolareggiato, a un piano di quartiere o a un'operazione di ricomposizione particellare;
- d. i fondi destinati a zone per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico di importanza locale, sovracomunale, cantonale o federale;
- e. le zone agricole che comprendono le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC), gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e alla foraggicoltura di prima e di seconda priorità, come pure i terreni agricoli sussidiari che nell'interesse generale devono essere utilizzati dall'agricoltura;
- f. le zone di protezione dei beni naturalistici, paesaggistici e storico-culturali;
- g. le modalità e i vincoli per agevolare il pubblico accesso e percorso delle rive dei laghi e dei fiumi;
- h. i vincoli speciali cui è assoggettata l'utilizzazione di taluni fondi, in particolare per la protezione delle acque, la tutela del paesaggio, dei contenuti naturalistici del paesaggio, degli edifici di pregio storico-culturale o della vista panoramica;
- i. gli oggetti, singolarmente descritti e individuati, che non possono essere distrutti o alternati senza il consenso dell'Autorità cantonale;
- l. le zone che, secondo l'esperienza comune o gli accertamenti tecnici, non offrono sufficienti garanzie di salubrità o di stabilità o che sono soggette a immissioni eccessive o a pericoli naturali, segnatamente a caduta di valanghe, frane o massi, ad alluvioni o inondazioni;
- m. l'area boschiva definita e protetta dalla legislazione forestale;
- n. il territorio senza destinazione specifica;
- o. la rete dei servizi pubblici, in particolare degli acquedotti, fognature ed elettrodotti e per l'approvvigionamento in energia, fissando la distinzione in opere di urbanizzazione generale e particolare;
- p. la rete delle vie di comunicazione per i mezzi di trasporto pubblici e privati con la precisazione delle linee di arretramento, le vie ciclabili e pedonali, i sentieri e i posteggi pubblici;
- q. le misure di protezione dell'ambiente e l'attribuzione, alle singole zone di utilizzazione, dei gradi di sensibilità per la protezione dai rumori;
- r. le zone riservate all'approvvigionamento con vettori energetici in condotta.

d) norme di attuazione

Art. 29 ¹Le norme di attuazione stabiliscono:

- a. le regole generali sull'utilizzazione e l'edificabilità del suolo;
- b. le regole particolari sull'utilizzazione e i parametri edilizi per ogni singola zona comprese quelle destinate ad edifici e attrezzature pubbliche;
- c. la regolamentazione dei posteggi privati, delle aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici e delle aree verdi e alberate; rimangono riservate le disposizioni cantonali sui posteggi privati.[\[16\]](#)
- d. l'obbligo di corrispondere un conveniente contributo quando la formazione di posteggi, di aree di svago o di aree a verde fosse oggettivamente impossibile o pianificatoriamente inopportuna;
- e. la distanza minima delle costruzioni dal bosco;
- f. le regole che disciplinano l'occupazione degli spazi sotterranei, segnatamente per permettere una sufficiente penetrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- g. le regole sulla manutenzione degli edifici e dei terreni, sulle opere di cinta e sugli accessi veicolari;
- h. le regole sulla costruzione e la manutenzione di opere di urbanizzazione il cui compimento spetta ai proprietari dei fondi e le condizioni per il trasferimento della loro proprietà al Comune;
- i. le regole tecniche per le singole costruzioni e per l'abitato, in particolare per tutelare la qualità della vita contro le emissioni moleste o nocive.

²Esse possono inoltre segnatamente prevedere:

- a. le caratteristiche urbanistiche per singole zone;
- b. i parametri minimi per lo sfruttamento dei fondi quando una razionale occupazione del suolo e l'ordine urbanistico ne sarebbero altrimenti seriamente compromessi;
- c. le regole relative ai piani di quartiere;
- d. l'obbligo di mantenere costruzioni, singoli alberi, gruppi di essi o siepi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio;

- e. le distanze inferiori a quelle previste dalla legge cantonale di applicazione e complemento del codice civile svizzero per le piante fruttifere e d'alto fusto e le siepi vive limitatamente alle zone edificabili;
- f. la rimozione delle piantagioni in contrasto con le distanze previste, a richiesta del vicino, entro il termine di un anno dal loro collocamento a stabile dimora;
- g. le regole da osservare durante la costruzione per garantire la tutela della sicurezza, della salubrità e della quiete pubblica;
- h. il disciplinamento dell'edificabilità dei centri d'acquisto-vendita con una superficie di vendita inferiore a quella prevista dall'art. 69, se la situazione locale lo esige e se non vi è contrasto con gli obiettivi della pianificazione cantonale.

e) programma di realizzazione

Art. 30 Il programma di realizzazione indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

Vincoli per opere sovracomunali

Art. 31 ¹Il Consiglio di Stato, per il tramite del Dipartimento, può chiedere l'iscrizione nel piano regolatore di speciali vincoli per l'esecuzione di opere di interesse regionale o cantonale come strade, scuole, case per anziani, zone a verde o di svago, impianti per la protezione dell'ambiente, come pure restrizioni per la protezione della natura, del paesaggio e dei monumenti.^[17]

²Il piano regolatore deve menzionare esattamente le restrizioni legali della proprietà costituite a favore dello Stato o di altri enti.

Art. 31a^[18] ¹Al fine di migliorare le condizioni di mobilità e la qualità dell'ambiente, il Cantone emana disposizioni che determinano il numero dei posteggi sui fondi privati.

²Il Consiglio di Stato, sentita un'apposita commissione consultiva, adotta un regolamento cantonale, che viene applicato dai Comuni interessati per nuove edificazioni, le riattazioni e i cambiamenti di destinazione riferiti a singoli edifici ed impianti, ad esclusione degli edifici destinati all'abitazione.

³Il regolamento stabilisce il fabbisogno massimo di riferimento, il numero dei posteggi privati necessari e il numero dei posteggi privati da realizzare di singoli edifici e impianti, determinandoli 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.

⁴Periodicamente il Consiglio di Stato, d'intesa con la commissione consultiva, verifica l'elenco dei comuni interessati, nonché l'attualità dei parametri applicati e li adatta alle mutate condizioni.

⁵Le norme di attuazione di piano regolatore, di piano particolareggiato e di regolamenti dei Comuni interessati che definiscono il fabbisogno di posteggi privati decadono con l'entrata in vigore del regolamento cantonale, eccezion fatta per eventuali norme più restrittive volte alla tutela del paesaggio, del patrimonio architettonico o di altre esigenze specifiche.

Procedura di approvazione

a) formazione, coordinamento, informazione e partecipazione

Art. 32 ¹Il piano regolatore è allestito dal Municipio.

²Il Municipio comunica tempestivamente al Dipartimento e ai Comuni confinanti l'inizio dei lavori e informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire.

³Ogni cittadino residente nel Comune ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il Municipio esamina le osservazioni e le proposte pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione del piano.

b) esame preliminare

Art. 33^[19] ¹Il Municipio sottopone al Dipartimento una proposta d'indirizzo del piano regolatore per una verifica d'ordine generale. Il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il piano direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini.

²Il regolamento fissa la procedura ed indica quali documenti devono essere presentati per l'esame preliminare.

³Il Municipio informa in seguito la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione.

c) adozione e pubblicazione

Art. 34 ¹Il piano regolatore è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale.

²Il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.[\[20\]](#)

³La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima agli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

d) ricorsi al Consiglio di Stato

Art. 35 ¹Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

²Sono legittimati a ricorrere:

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

³I ricorsi devono essere presentati per mezzo del Municipio.

e) trasmissione degli atti

Art. 36[\[21\]](#) ¹Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti relativi al piano regolatore.

²Il regolamento indica quali documenti devono far parte dell'incarto da trasmettere.

³Entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato i ricorsi con le relative osservazioni.

f) approvazione e rinvii

Art. 37 ¹Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte il piano regolatore, oppure nega l'approvazione. Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura prevista dagli articoli da 32 a 35.

²La risoluzione del Consiglio di Stato è intimata al Comune, ai ricorrenti e ai proprietari dei fondi la cui situazione è stata modificata dalla risoluzione. Essa è pubblicata, nella sua parte dispositiva, all'albo comunale e nel Foglio Ufficiale.

g) ricorsi al Tribunale cantonale amministrativo[\[22\]](#)

Art. 38 ¹Contro le decisioni del Consiglio di Stato di cui all'articolo 37 è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione.[\[23\]](#)

²Il ricorso è proponibile contro la violazione del diritto. Costituisce in particolare violazione del diritto:

- a. l'errata o la mancata applicazione di una norma stabilita dalla legge o risultante implicitamente da essa;
- b. l'apprezzamento giuridico erroneo di un fatto;
- c. l'eccesso e l'abuso di potere;
- d. la violazione di una norma essenziale di procedura.[\[24\]](#) [\[25\]](#)

³Con il ricorso in esame può essere impugnato ogni accertamento inesatto o incompleto dei fatti rilevanti per la decisione.[\[26\]](#) [\[27\]](#)

⁴Sono 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.[\[28\]](#)

⁵I ricorsi non hanno effetto sospensivo.[\[29\]](#) [\[30\]](#)

⁶La procedura di ricorso è retta dalla legge di procedura per le cause amministrative.[\[31\]](#) [\[32\]](#)

h) entrata in vigore

Art. 39 ¹Il piano regolatore entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

²Il Municipio fa menzionare sommariamente a registro fondiario per ogni singolo fondo l'esistenza del piano regolatore.

Effetti

Art. 40 ¹Il piano regolatore ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.

²Il piano regolatore crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

Verifica e modifiche

Art. 41 ¹Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni.

²Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l'interesse pubblico lo esige, con la procedura prevista per l'adozione.

³Il Consiglio di Stato fissa la procedura per modifiche di poco conto.

Diritti dei proprietari

Art. 42 Per le limitazioni dei diritti previste dal piano regolatore non è dovuto indennizzo alcuno, eccettuato quando esse equivalgono ad un'espropriazione materiale. Si applica a questo riguardo la legge cantonale di espropriazione.

Manutenzione normale

Art. 43 Sui fondi e fabbricati oggetto di futura espropriazione di piano regolatore, il proprietario potrà sempre compiere le opere determinate dalla necessità dell'uso normale, della conservazione dell'immobile, della tutela dell'igiene e dell'incolumità pubblica, o imposte dalla legge o da provvedimenti amministrativi.

CAPITOLO III

Piani di utilizzazione cantonale

Definizione e scopo

Art. 44 ¹Il piano di utilizzazione cantonale disciplina e organizza l'uso ammissibile del suolo per zone di interesse cantonale o sovracomunale.

²Esso è inteso a promuovere l'attuazione degli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore e di compiti cantonali, come pure la realizzazione di edifici o impianti di interesse cantonale o sovracomunale fissati da leggi speciali.

Componenti e contenuto

Art. 45 ¹Il piano di utilizzazione si compone di un rapporto di pianificazione, di rappresentazioni grafiche, di norme di attuazione e di un programma di realizzazione.

²Per il contenuto fanno stato le disposizioni degli articoli da 27 a 30.

Procedura di approvazione

a) informazione e partecipazione[33]

Art. 46[34] ¹Il piano di utilizzazione è allestito dal Dipartimento, previa informazione sugli obiettivi del Gran Consiglio, degli enti pubblici e delle regioni interessati.

²Il progetto di piano di utilizzazione è depositato presso le cancellerie dei comuni interessati per un periodo di trenta giorni.

³Il deposito è annunciato con un preavviso nel Foglio ufficiale e nei quotidiani cantonali.

⁴Ogni cittadino residente nei comuni interessati ed ogni persona o ente che dimostrino un interesse degno di protezione possono presentare al Dipartimento osservazioni sul progetto.

⁵Il Dipartimento esamina le osservazioni nell'ambito dell'elaborazione del piano.

b) adozione[35]

Art. 47[36] Il Consiglio di Stato adotta il piano di utilizzazione e lo trasmette al Gran Consiglio per l'approvazione.

c) approvazione e pubblicazione[37]

Art. 48[38] ¹Il piano di utilizzazione è approvato dal Gran Consiglio.

²Il Dipartimento procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso le cancellerie dei comuni interessati per il periodo di trenta giorni.

³La pubblicazione è annunciata con un preavviso di almeno dieci giorni agli albi comunali, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani cantonali.

d) ricorsi

Art. 49[39] ¹Contro la decisione del Gran Consiglio è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.[40]

²Il ricorso è proponibile contro:

- a. la violazione del diritto, compreso l'eccesso e l'abuso del potere di apprezzamento;
- b. l'accertamento inesatto o incompleto di fatti rilevanti;
- 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 dimostri un interesse degno di protezione.

⁴Il Tribunale cantonale amministrativo informa immediatamente il Consiglio di Stato della presentazione del ricorso.[41]

e) entrata in vigore[42]

Art. 50^[43] 1Il piano di utilizzazione cantonale entra in vigore con l'approvazione del Gran Consiglio.
2I ricorsi non hanno effetto sospensivo.
3Il Consiglio di Stato fa menzionare sommariamente a registro fondiario per ogni singolo fondo l'esistenza del piano di utilizzazione.

Effetti

Art. 51 1Il piano di utilizzazione ha una durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.
2Il piano di utilizzazione crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.
3Le norme e i piani regolatori comunali in contrasto con il piano di utilizzazione decadono con l'entrata in vigore di quest'ultimo.
4I Comuni il cui territorio è incluso nel piano di utilizzazione sono tenuti ad adottare un piano regolatore conforme o ad uniformare i piani già in vigore entro il termine di due anni dall'entrata in vigore del piano di utilizzazione.

Verifica e modifiche

Art. 52 1Il piano di utilizzazione è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni.
2Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l'interesse pubblico lo esige con la procedura prevista per l'adozione.
3Il Consiglio di Stato fissa la procedura per modifiche di poco conto.

Diritti dei proprietari e manutenzione normale dei fondi

Art. 53 Valgono per analogia le disposizioni degli articoli 42 e 43.

CAPITOLO IV

Piani particolareggiati e piani di quartiere

Piano particolareggiato

a) definizione e scopo

Art. 54 1Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socioeconomica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono.
2Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale.

b) procedura di approvazione e effetti

Art. 55 1Per la procedura di approvazione e gli effetti fanno stato le disposizioni degli articoli da 32 a 43.
2Se gli obiettivi e gli scopi sono già definiti nell'ambito del piano regolatore la procedura di informazione non deve essere ripetuta.

Piano di quartiere

Art. 56 1Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico per un insieme di edifici, inteso a favorire la promozione urbanistica quando sussiste un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal piano regolatore.
2Il piano regolatore stabilisce se l'allestimento del piano di quartiere è obbligatorio o facoltativo. Esso fissa inoltre:
a. la superficie minima dei fondi;
b. i requisiti qualitativi minimi;
c. i parametri edilizi minimi e massimi.
3Il piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione.

TITOLO III

Misure di salvaguardia della pianificazione

Misure

Art. 57 Le seguenti misure stanno a salvaguardia della pianificazione:
a. la zona di pianificazione;
b. la decisione sospensiva;
c. il blocco edilizio.

Zona di pianificazione

a) definizione e scopo

Art. 58 ¹La zona di pianificazione può essere stabilita per comprensori esattamente delimitati se conflitti con i principi pianificatori o problemi particolari relativi all'uso del territorio lo giustificano.

²Essa può essere in particolare stabilita se i piani mancano o se devono essere modificati.

b) componenti e contenuto

Art. 59 La zona di pianificazione si compone di una rappresentazione grafica che ne delimita il comprensorio e di una descrizione che ne specifica le finalità, gli effetti e la durata.

c) competenze e adozione

Art. 60 ¹La zona di pianificazione è stabilita e adottata, nell'ambito delle relative competenze pianificatorie, dal Municipio sentito il Dipartimento oppure dal Consiglio di Stato sentiti i Municipi interessati.

²Il Consiglio di Stato può stabilire zone di pianificazione a salvaguardia degli obiettivi della pianificazione del territorio e della protezione dell'ambiente, così come per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali.[\[44\]](#)

d) pubblicazione

Art. 61 ¹La zona di pianificazione è pubblicata per il periodo di trenta giorni presso la cancelleria del Comune interessato.

²La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima all'albo comunale, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

e) entrata in vigore[\[45\]](#)

Art. 62 ¹La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

²Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo e comunque non oltre i cinque anni, riservata la proroga di cui all'articolo seguente.[\[46\]](#)

³Il Consiglio di Stato, per fondati motivi, può concedere una proroga del termine di scadenza della zona di pianificazione. La proroga può essere concessa per ulteriori due anni al massimo; essa è intimata ai proprietari interessati, al Comune ed è annunciata all'albo comunale, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.[\[47\]](#) [\[48\]](#)

f) proroga

Art. 62a[\[49\]](#) ¹Il Consiglio di Stato, per fondati motivi, può concedere una proroga del termine di validità della zona di pianificazione.

²La proroga può essere concessa per ulteriori due anni al massimo.

³L'istanza di proroga deve essere presentata almeno sessanta giorni prima della scadenza della validità della zona di pianificazione.

⁴E' applicabile la procedura di pubblicazione di cui all'art. 61.

g) effetti

Art. 63 ¹La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.

²All'interno della zona di pianificazione è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.

³Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano sono decise negativamente oppure sono sospese, al massimo fino alla scadenza della zona di pianificazione.[\[50\]](#)

h) ricorsi

Art. 64 ¹Contro la zona di pianificazione stabilita dal comune, contro quella stabilita dal Consiglio di Stato e contro la proroga è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.[\[51\]](#)

²È legittimato a ricorrere chi dimostra un interesse degno di protezione e, nel caso della zona di pianificazione stabilita dal Consiglio di Stato, anche il Comune.

³Il ricorso non ha effetto sospensivo.

Decisione sospensiva

Art. 65 ¹In mancanza di una zona di pianificazione l'autorità cantonale o il Municipio deve sospendere per due anni al massimo la sua decisione quando la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

²La decisione di sospensione dev'essere motivata.

³Contro la decisione di sospensione è dato ricorso ai sensi della legge edilizia.

⁴Trascorso il periodo di sospensione senza che il piano regolatore, il piano particolareggiato comunale o la zona di pianificazione siano stati pubblicati o che il piano di utilizzazione cantonale sia stato adottato, l'autorità è tenuta a emanare la decisione secondo il diritto in vigore al momento della decisione stessa, oppure a dare immediato avvio alla procedura di

espropriazione per l'acquisto dei diritti necessari.

Blocco edilizio

Art. 66 ¹Dalla data di pubblicazione del piano regolatore o del piano particolareggiato giusta l'articolo 34 e fino all'approvazione del Consiglio di Stato, come pure dalla data di adozione del piano di utilizzazione cantonale giusta l'articolo 48 e fino all'approvazione del Gran Consiglio, non si possono attuare modifiche edilizie o altri provvedimenti contrari alle previsioni del piano.

²Le decisioni del Municipio in applicazione del primo capoverso devono essere motivate; contro le stesse è dato ricorso ai sensi della legge edilizia cantonale.

³La validità delle restrizioni di cui al capoverso 1 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.

TITOLO IV

Definizioni di zona e edificabilità dei fondi[\[52\]](#)

Zone edificabili (art. 15 LPT)[\[53\]](#)

Art. 67[\[54\]](#) Le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione:

- a. già edificati in larga misura o
- b. prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni.

Zone agricole (art. 16 LPT)[\[55\]](#)

Art. 68[\[56\]](#) ¹Le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica; devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni, in sintonia con le loro differenti funzioni e comprendono:

- a) i terreni idonei alla coltivazione agricola o all'orticoltura produttiva (giardinaggio produttivo) necessari all'adempimento dei vari compiti dell'agricoltura e fra questi, segnatamente, le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
- b) i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

²I Comuni possono istituire nel loro piano regolatore una zona agricola intensiva (art. 16a cpv. 3 LPT), da delimitare in base ai criteri vincolanti fissati dal piano direttore.

Zone protette (art. 17 LPT)[\[57\]](#)

Art. 69[\[58\]](#) Le zone protette comprendono:

- a) i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive;
- b) i paesaggi particolarmente belli e quelli con valore naturalistico o storico-culturale;
- c) i siti caratteristici, i luoghi storici e i monumenti naturali e culturali;
- d) i biotopi per gli animali e vegetali degni di protezione.

Autorizzazione edilizia (art. 22 LPT)[\[59\]](#)

Art. 70[\[60\]](#) ¹Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità.

²L'autorizzazione è rilasciata solo se:

- a) gli edifici o gli impianti 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 dalla legge edilizia.

Edifici e impianti con rilevante incidenza sull'organizzazione territoriale[\[61\]](#)

Art. 71[\[62\]](#) Per la costruzione, l'ampliamento o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti con rilevante incidenza sull'organizzazione territoriale non previsti esplicitamente dal piano direttore o da un piano di utilizzazione, l'autorizzazione è rilasciata solo se:

- a) non v'è contrasto con gli obiettivi delle pianificazioni cantonale, regionale e locale e
- b) il carico ambientale globale riscontrato nella regione consente gli ulteriori carichi attribuibili all'opera in oggetto e
- c) non viene sensibilmente turbata la funzionalità delle infrastrutture esistenti o previste e in caso di necessità il promotore dell'opera è disposto ad assumersi una congrua parte delle spese per il loro potenziamento e
- d) è garantita un'adeguata accessibilità con mezzi di trasporto pubblico o collettivi.

Grandi superfici di vendita[\[63\]](#)

Art. 71a[64] ¹La costruzione, l'ampliamento o i cambiamenti di destinazione intesi a realizzare centri di acquisto-vendita con una superficie utile lorda di almeno m² 1000 sono considerati interventi edilizi con rilevante incidenza sull'organizzazione territoriale.
²L'autorizzazione è rilasciata se sono ottemperati i requisiti di cui all'articolo 68 e se non è pregiudicato l'approvvigionamento in beni di consumo della popolazione con particolare riguardo a quella degli insediamenti periferici.

Eccezioni nelle zone edificabili[65]

Art. 72[66] ¹Edifici o impianti la cui destinazione non è conforme alla funzione prevista per la zona di utilizzazione possono essere conservati. Sono autorizzati solo lavori di manutenzione indispensabili.

²Ampliamenti e migliorie tecniche nel processo produttivo possono essere eccezionalmente autorizzati a condizione che la destinazione non sia di grave pregiudizio alla zona di utilizzazione e che siano rispettate le altre disposizioni del piano.

³Il piano regolatore o il piano di utilizzazione cantonale può, per motivi di interesse pubblico, prevedere misure più restrittive.

⁴Qualora il contrasto con la destinazione della zona di utilizzazione sia grave e non diversamente sanabile può essere ordinata la cessazione dell'attività.

Eccezioni di diritto federale fuori dalle zone edificabili[67]

Art. 73[68] Nei seguenti casi il rilascio di autorizzazioni per la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione di edifici e impianti è disciplinato dal diritto federale:

- a) edifici e impianti 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) edifici e impianti esistenti non conformi alla destinazione della zona (art. 24c LPT)
- e) edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali non conformi alla destinazione della zona (art. 37a LPT).

Eccezioni di diritto cantonale fuori dalle zone edificabili

a) edifici abitativi agricoli ed edifici e impianti degni di protezione (art. 24 d LPT)[69]

Art. 74[70] 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 edifici e impianti degni di protezione, la cui conservazione a lungo termine non può essere assicurata in altro modo, se per gli stessi è stata istituita una apposita protezione in via pianificatoria secondo l'art. 20 LBC (art. 24d cpv. 2 LPT).

³In entrambi 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)[71]

Art. 75[72] 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.

Menzione a registro fondiario[73]

Art. 76[74] 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.

Definizione

Art. 77 ¹Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

²Al di fuori delle zone edificabili le opere di urbanizzazione devono essere sufficienti affinché l'uso dell'edificio o dell'impianto sia compatibile con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

Progetti generali

Art. 78 ¹Il Municipio nell'ambito dell'attuazione del piano regolatore o del piano particolareggiato, o il Consiglio di Stato, nell'ambito dell'attuazione del piano di utilizzazione cantonale, allestisce i progetti generali delle opere di urbanizzazione e fissa le tappe della loro realizzazione.

²I progetti generali, che comprendono il piano tecnico, il piano di attuazione e il programma di realizzazione, devono essere adottati al più tardi entro tre anni dall'entrata in vigore dei piani.

³L'adozione dei progetti generali soggiace alla procedura prevista dalle leggi speciali.

Realizzazione

Art. 79 ¹Il Comune, rispettivamente il Cantone, realizza le opere di urbanizzazione nell'ordine e nei termini fissati dal programma di realizzazione e secondo le modalità dei progetti generali.

²I proprietari contribuiscono al finanziamento secondo le leggi speciali.

Anticipazione

a) delle opere

Art. 80 ¹Il proprietario di un fondo incluso in una zona edificabile, ma non nel programma immediato di realizzazione delle opere di urbanizzazione, può chiedere al Comune, rispettivamente al Cantone, di anticipare l'esecuzione dell'urbanizzazione secondo il progetto generale. Analoga facoltà spetta ai Comuni il cui territorio è toccato da un piano di utilizzazione cantonale.

²Il Comune, rispettivamente il Cantone, può negare questa facoltà quando la pianificazione fissa precise tappe per l'utilizzazione razionale del territorio.

b) delle spese

³In caso di anticipazione delle opere di urbanizzazione il privato, rispettivamente il Comune, deve anticipare le spese. Esse comprendono i costi di progettazione, di esecuzione, di direzione dei lavori e di finanziamento compresi gli interessi, nonché le indennità di espropriazione e le spese di procedura.

⁴Il pagamento delle spese deve essere assicurato con adeguate garanzie.

⁵Il Comune, rispettivamente il Cantone, fissa il termine di rimborso dell'anticipo nel rispetto del programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

⁶Le opere sono di proprietà del Comune, rispettivamente del Cantone, cui incombe la manutenzione.

Contributi privati

Art. 81 I contributi prelevati dal proprietario dell'opera sono subito riversati a chi ha anticipato le spese, integralmente o in una percentuale fissata dal Municipio, rispettivamente dal Consiglio di Stato.

Rimborso delle spese

Art. 82 Il Comune, rispettivamente il Cantone, rimborsa al proprietario le spese da lui anticipate senza gli interessi e dedotti i contributi già riversatigli e quelli da lui dovuti.

TITOLO VI

Ricomposizione particellare

Definizione e scopo

Art. 83 ¹La ricomposizione particellare ha lo scopo di migliorare e razionalizzare l'utilizzazione del suolo edificabile.

²Essa consiste in un riordinamento dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte o più idonee all'edificazione prevista dai piani e promuovere la realizzazione degli intenti pianificatori.

³La ricomposizione particellare può concernere tutta la zona edificabile o sue parti.

Legge applicabile

Art. 84 La ricomposizione particellare soggiace ai principi e alla procedura stabiliti dalla

legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.

TITOLO VII Zone edificabili di interesse comunale

Definizione e scopo

Art. 85 ¹Quando sia imposto dalla necessità di realizzare gli obiettivi di sviluppo demografico, sociale e economico e i fini del piano regolatore o del piano particolareggiato, il Comune può creare zone edificabili d'interesse comunale riservate alla residenza primaria. Esse devono essere commisurate ai bisogni e organizzate per un razionale sviluppo urbanistico.

²Le zone edificabili di interesse comunale sono destinate innanzitutto a favorire l'insediamento di persone che intendono costruirvi la propria abitazione e che non troverebbero altrimenti, per la particolare situazione del mercato immobiliare del Comune, terreni per loro disponibili.

³Zone edificabili di interesse comunale possono pure essere destinate a favorire l'insediamento di aziende.

Acquisizione

Art. 86 Il Comune si procura le zone edificabili di interesse comunale attraverso la libera acquisizione o seguendo la procedura d'espropriazione. In quest'ultimo caso il proprietario colpito ha diritto a piena indennità.

Condizioni di assegnazione

a) fondi per l'abitazione

Art. 87 ¹I fondi destinati all'abitazione sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche che ne fanno richiesta e adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:

- a. sono state domiciliate nel Comune per almeno cinque anni o ne sono originarie;
- b. hanno intenzione di rimanere domiciliate nel Comune per un tempo indeterminato;
- c. si impegnano a realizzare, entro un periodo di tre anni, la propria abitazione;
- d. non hanno già in proprietà altra abitazione o terreno edificabile nel Comune stesso o in quelli vicini.

²Nel caso di edifici a più appartamenti, tutti gli appartamenti, compreso quello del proprietario, devono essere destinati alla residenza primaria.

³Se interessi di sviluppo comunale o regionale lo giustificano, il Comune, per regolamento, può estendere la cerchia dei destinatari del terreno comunale:

- a. ad una cerchia di persone fisiche più ampia di quella menzionata al capoverso 1 lett. a);
- b. eccezionalmente, alle persone giuridiche, in particolare alle cooperative, se le stesse si impegnano a realizzare, entro 4 anni, edifici con più appartamenti, tutti destinati alla residenza primaria.

b) fondi per l'artigianato

Art. 88 ¹I fondi destinati ad aziende sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta e che adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:

- a. hanno o intendono costituire il domicilio o la sede nel Comune;
- b. si impegnano a realizzare entro un periodo di tre anni il proprio opificio;
- c. non hanno già in proprietà altro edificio o terreno edificabile confacente nel Comune stesso o in quelli vicini.

²Il Comune può estendere per regolamento, quando motivi particolari lo giustificano, la cerchia delle persone cui può essere messo a disposizione il terreno edificabile comunale.

Forme di assegnazione, competenza

Art. 89 ¹L'assegnazione dei fondi della zona edificabile d'interesse comunale avviene mediante costituzione di un diritto di superficie o mediante contratto di compravendita.

²Nell'assegnazione il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'articolo 180 della legge organica comunale.

Prezzo

Art. 90 Il canone per il diritto di superficie, rispettivamente il prezzo dell'alienazione, sono fissati dal Comune per regolamento, tenendo conto dei costi per l'acquisto dei terreni e delle spese per la loro urbanizzazione, dedotti i sussidi.

Diritto di recupera, di prelazione, prezzo

Art. 91 ¹Il Comune ha un diritto di recupera sui fondi assegnati ai sensi delle norme precedenti in quanto essi siano stati attribuiti sulla base di informazioni inveritiere o siano usati in modo non conforme alle condizioni di assegnazione.

²Il Comune ha egualmente un diritto di prelazione sui fondi assegnati ai sensi delle norme precedenti.

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

⁴I diritti di recupero e di prelazione vengono menzionati a registro fondiario.

Regolamento comunale

Art. 92 Il regolamento comunale disciplina:

- a. la forma e i criteri di assegnazione dei fondi;
- b. il canone per il diritto di superficie, rispettivamente il prezzo dell'alienazione;
- c. le condizioni di pagamento;
- d. il calcolo del plusvalore ai sensi dell'articolo 91 capoverso 3.

TITOLO VIII

Finanziamento della pianificazione

Principio

Art. 93 Il Cantone e i Comuni promuovono e finanziano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'allestimento e l'attuazione dei piani previsti dalla legge.

Partecipazione alle spese di Gruppi di pianificazione

Art. 93a^[75] ¹Il Cantone può costituire Gruppi di pianificazione, chiamando uno o più comuni, associazioni di comuni, regioni, ecc. a partecipare a studi pianificatori che rivestano per loro un interesse particolare.

²In casi particolari possono partecipare anche persone fisiche o giuridiche.

³I partecipanti contribuiscono al finanziamento degli studi in ragione del loro interesse e della loro capacità finanziaria.

⁴Di regola, il contributo del Cantone è pari almeno al 50% della spesa totale.

⁵La ripartizione del finanziamento è preventivata dal Cantone al momento della formazione del Gruppo di pianificazione ed è fissata in modo definitivo da quest'ultimo. In mancanza di accordo fra i partecipanti, decide il Consiglio di Stato, con decisione impugnabile presso il Gran Consiglio.

⁶Le medesime disposizioni sono applicabili anche a livello comunale, con l'attribuzione delle competenze al comune in luogo del Cantone. In tal caso, la decisione sul riparto delle spese è affidata al Municipio ed è impugnabile presso il Consiglio di Stato.

Art. 94 ...^[76]

Beneficiari

Art. 95 Il sussidio è accordato ai Comuni o, in caso di consorzio, ai Consorzi.

Condizioni

Art. 96 Le condizioni per l'ottenimento dei sussidi sono stabilite dal Consiglio di Stato.

Autorità competente

Art. 97 ¹Il sussidio è accordato dal Consiglio di Stato quando non superi i franchi 200'000.-, negli altri casi dal Gran Consiglio.

²Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.^[77]

Contributo comunale

Art. 98 ¹I Comuni possono essere tenuti a contribuire al finanziamento delle spese di attuazione dei piani di utilizzazione cantonali in ragione del loro interesse e della loro capacità finanziaria.

²I contributi comunali, complessivamente, non possono, di regola, superare il 50% della spesa a carico del Cantone.

³Il contributo è fissato dal Consiglio di Stato, sentito il Comune interessato, nel programma di realizzazione. La decisione può essere impugnata dal Comune al Gran Consiglio.^[78]

TITOLO IX

Norme transitorie e finali

Zone edificabili provvisorie e zone di pianificazione

Art. 99 ¹Le zone edificabili provvisorie, stabilite dal Dipartimento in applicazione dell'articolo 8 del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione

del territorio del 29 gennaio 1980, mantengono la loro validità fino all'entrata in vigore del piano regolatore.

²Le zone di pianificazione, stabilite dal Dipartimento in applicazione dell'articolo 16 del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980, mantengono la loro validità entro i limiti di durata previsti dall'articolo 62.

³È riservata la facoltà di un intervento coattivo del Consiglio di Stato ai sensi dell'articolo 105.

Termine per l'adozione dei piani regolatori

Art. 100 Il Consiglio di Stato stabilisce, per categorie di Comuni e in ordine di urgenza, i termini per l'adozione del piano regolatore.

Adattamento del diritto pianificatorio comunale

a) piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti

Art. 101 ¹I piani regolatori e i regolamenti edilizi vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge devono uniformarsi entro la scadenza del loro termine di attuazione e comunque al più tardi entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato in virtù dell'articolo 100.

²Scaduto infruttuosamente il termine di adattamento, sono applicabili le norme coattive dell'articolo 105.

b) piani regolatori pubblicati

Art. 102 I piani regolatori pubblicati e i ricorsi pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge vengono istruiti e decisi conformemente alle leggi finora in vigore e davanti alle autorità finora competenti.

c) piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento

Art. 103 I piani regolatori esaminati preliminarmente dal Dipartimento al momento dell'entrata in vigore della legge sottostanno alla procedura di approvazione prevista dagli articoli 33 capoverso 2 e seguenti.

Ricorsi di seconda istanza contro i piani regolatori

Art. 104 ¹Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge il Consiglio di Stato propone al Gran Consiglio le norme legislative regolamentanti l'istituzione ed il funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio di cui all'articolo 38.

²Fino all'entrata in vigore delle norme di legge sull'istituzione e il funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio, il Comune e i già ricorrenti mantengono, come all'articolo 22 capoverso 2 della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 finora in vigore, la facoltà di ricorso in seconda istanza al Gran Consiglio entro trenta giorni dall'intimazione della decisione del Consiglio di Stato.

Norme coattive

Art. 105 ¹Il Consiglio di Stato, scaduto infruttuosamente il termine per l'adozione o l'uniformazione dei piani regolatori alla presente legge, al piano direttore e alle decisioni emanate dal Consiglio di Stato in sede di approvazione dei PR, stabilisce una zona di pianificazione, osservando la procedura degli articoli 61 e seguenti.[\[79\]](#)

²Il Consiglio di Stato ha inoltre la facoltà di far allestire un piano regolatore o una variante dello stesso a spese del Comune.[\[80\]](#)

³Il piano, allestito dal Dipartimento seguendo la procedura stabilita dall'articolo 32, viene sottoposto al Comune con l'invito a prendere le proprie conclusioni entro un congruo termine.

⁴Il Dipartimento pubblica il piano, osservando la procedura prevista dall'articolo 34, quando il Comune non decide di provvedervi direttamente.

⁵Le procedure di ricorso e di approvazione sono regolate dagli articoli da 35 a 38.

Modifiche di leggi esistenti

Art. 106[\[81\]](#) ¹La legge concernente il sussidiamento dei piani regolatori del 19 dicembre 1960 è abrogata.

²La legge sulla protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 è così modificata:

Art. 5 bis[\[82\]](#)

³La legge sulle strade del 23 marzo 1983 è così modificata:

Art. 8, 10, 52[\[83\]](#)

⁴La legge sulla pianificazione cantonale del 10 dicembre 1980 è così modificata:

Art. 3, 4[\[84\]](#)

⁵La legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è così modificata:
Art. 3 b)[85]

⁶La legge forestale cantonale del 26 giugno 1912 è così modificata:

Art. 18a (nuovo) Le norme d'attuazione di piano regolatore stabiliscono la distanza delle costruzioni dal bosco, ritenuta una distanza minima di 10m, con facoltà di deroga fino a 6m in casi eccezionali.

Entrata in vigore

Art. 107 ¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

²Il Consiglio di Stato fissa la data dell'entrata in vigore[86] della legge.

N.B. NORMA TRANSITORIA

- BU **1992**, 210 (18 maggio 1992)

¹Con l'entrata in vigore della presente legge, i ricorsi già presentati al Gran Consiglio per i quali non è ancora stato fatto alcun atto istruttorio sono demandati al Tribunale della pianificazione del territorio; gli altri ricorsi saranno decisi dal Gran Consiglio.

²Sono inoltre demandati al Tribunale della pianificazione del territorio tutti i ricorsi sulle residenze secondarie, indipendentemente dallo stadio in cui si trova la procedura.

Pubblicata nel BU **1990**, 365.

-
- [1] Cpv. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [2] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [3] Titolo modificato dalla L 4.12.2000; in vigore dal 1.3.2001 - BU 2001, 54.
 - [4] Cpv. abrogato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [5] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [6] Art. modificato dalla L 4.12.2000; in vigore dal 1.3.2001 - BU 2001, 54; precedente modifica: BU 1995, 153.
 - [7] Art. abrogato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [8] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [9] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [10] Cpv. modificato dalla L 4.12.2000; in vigore dal 1.3.2001 - BU 2001, 54.
 - [11] Cpv. introdotto dalla L 4.12.2000; in vigore dal 1.3.2001 - BU 2001, 54.
 - [12] Art. modificato dalla L 4.12.2000; in vigore dal 1.3.2001 - BU 2001, 54; precedente modifica: BU 1995, 153.
 - [13] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [14] Cpv. abrogato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [15] Cpv. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [16] Lett. modificata dalla L 15.9.2003; in vigore dal 1.1.2004 - BU 2003, 311.
 - [17] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [18] Art. introdotto dalla L 15.9.2003; in vigore dal 1.1.2004 - BU 2003, 311.
- Norma transitoria:**
Le norme di attuazione di piano regolatore, di piano particolareggiato e di regolamenti dei Comuni interessati devono essere uniformati all' art. 31a entro 3 anni.
- [19] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [20] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [21] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
 - [22] Nota marginale modificata dalla L 10.5.2006; in vigore dal 14.7.2006 - BU 2006, 233.
 - [23] Cpv. modificato dalla L 10.5.2006; in vigore dal 14.7.2006 - BU 2006, 233.
 - [24] Cpv. modificato dalla L 18.5.1992; in vigore dal 1.10.1992 - BU 1992, 208.
 - [25] Norma transitoria: v. BU 1992, 210; testo completo, nota a fine legge.
 - [26] Cpv. modificato dalla L 18.5.1992; in vigore dal 1.10.1992 - BU 1992, 208.
 - [27] Norma transitoria: v. BU 1992, 210; testo completo, nota a fine legge.
 - [28] Lett. modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153; precedente modifica: BU 1992, 208 e 210.
 - [29] Cpv. modificato dalla L 18.5.1992; in vigore dal 1.10.1992 - BU 1992, 208.
 - [30] Norma transitoria: v. BU 1992, 210; testo completo, nota a fine legge.
 - [31] Cpv. modificato dalla L 18.5.1992; in vigore dal 1.10.1992 - BU 1992, 208.

- [32] Norma transitoria: v. BU 1992, 210; testo completo, nota a fine legge.
- [33] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [34] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [35] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [36] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [37] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [38] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [39] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [40] Cpv. modificato dalla L 10.5.2006; in vigore dal 14.7.2006 - BU 2006, 233.
- [41] Cpv. modificato dalla L 10.5.2006; in vigore dal 14.7.2006 - BU 2006, 233.
- [42] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [43] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [44] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [45] Nota marginale modificata dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [46] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [47] Cpv. modificato dalla L 18.5.1992; in vigore dal 1.10.1992 - BU 1992, 208.
- [48] Norma transitoria: v. BU 1992, 210; testo completo, nota a fine legge.
- [49] Art. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [50] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [51] Cpv. modificato dalla L 10.5.2006; in vigore dal 14.7.2006 - BU 2006, 233; precedenti modifiche: BU 1992, 208; BU 1995, 153.
- [52] Titolo modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [53] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [54] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [55] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [56] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [57] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [58] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [59] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [60] Numero dell' art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [61] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [62] Numero dell' art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [63] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [64] Numero dell' art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [65] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [66] Numero dell' art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [67] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [68] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [69] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [70] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [71] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [72] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [73] Nota marginale modificata dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [74] Art. modificato dalla L 25.2.2003; in vigore dal 1.6.2003 - BU 2003, 183.
- [75] Art. introdotto dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [76] Art. abrogato dalla L 18.12.2003; in vigore dal 1.1.2006 - BU 2004, 64; precedente modifica: BU 2003, 183.
- [77] Cpv. introdotto dalla L 2.12.2008; in vigore dal 27.1.2009 - BU 2009, 33.
- [78] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [79] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [80] Cpv. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [81] Art. modificato dalla L 6.2.1995; in vigore dal 15.3.1995 - BU 1995, 153.
- [82] Le modifiche qui apprese sono inserite nella L menzionata.
- [83] Le modifiche qui apprese sono inserite nella L menzionata.
- [84] Le modifiche qui apprese sono inserite nella L menzionata.
- [85] Le modifiche qui apprese sono inserite nella L menzionata.
- [86] Entrata in vigore: 13 novembre 1990 - BU 1990, 365.