



Maggio 2013

---

# **Abitazioni secondarie articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT: Esigenze dei piani direttori cantionali**

---

## **Impressum**

### **Gruppo d'accompagnamento**

Katalin Hunyady, AGR Cantone BE  
Erich Linder, AGR Cantone BE  
Philippe Gmür, SDT Cantone VD  
Paolo Poggiati, SST Cantone TI  
Nicolas Summermatter, SAT Cantone VS  
Martin Vinzens, ARE  
Maria-Pia Gennaio, ARE  
Giovanni Danielli, ARE  
Ueli Wittwer, ARE  
Gabriel Hefti, ARE

### **Supervisione esterna e dati di pianificazione**

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coira  
Andrea Kurzbein, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coira

# **Abitazioni secondarie: articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT**

## **Esigenze dei piani direttori cantonali**

### **Indice**

<b>1</b>	<b>Introduzione</b>	<b>4</b>
1.1	Condizioni quadro legali	4
1.2	Abitazioni secondarie: Guida alla pianificazione 2010	5
1.3	Obiettivo del documento	6
<b>2</b>	<b>Confronto tra l'articolo 8 LPT e l'articolo 75b Cost. / Ordinanza sulle abitazioni secondarie</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Cantoni con necessità d'intervento</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Esigenze per l'adeguamento dei piani direttori (per i Cantoni con necessità d'intervento)</b>	<b>12</b>
4.1	Esigenze del contenuto dei piani direttori	12
4.2	Inoltro dell'adeguamento del piano direttore alla Confederazione	14

## 1 Introduzione

Le disposizioni della legge sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700) del 22 giugno 1979 relative alla costruzione di abitazioni secondarie (art. 8 cpv. 2 e 3 LPT) sono entrate in vigore il 1° luglio 2011. Secondo le disposizioni transitorie, i Cantoni hanno tempo fino al 1° luglio 2014 per adeguare il proprio piano direttore. Con l'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie<sup>1</sup>, nell'applicazione dell'articolo 8 LPT occorre considerare anche le esigenze della nuova disposizione costituzionale sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.).

Il presente documento mira ad aiutare i Cantoni nell'attuazione dell'articolo 8 LPT, precisando quali Cantoni devono attivarsi per adempiere le nuove esigenze nel proprio piano direttore entro il 1° luglio 2014 e illustrando le esigenze dell'articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT che mantengono la loro validità anche alla luce dell'ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie (RS 702). Facendo capo alla Guida alla pianificazione per le abitazioni secondarie, pubblicata dall'ARE nel 2010, il documento presenta le misure che i Cantoni e i Comuni possono adottare in tal senso. Non precisa invece quali misure s'impongono nello specifico, poiché questo genere di decisioni richiede accertamenti regionali e locali di competenza dei Cantoni.

Il presente documento è stato elaborato con il sostegno di un ufficio esterno e di un gruppo di accompagnamento composto da rappresentanti dei servizi cantonali di pianificazione. Il gruppo di accompagnamento ha svolto un ruolo di natura consultiva, il che ha consentito di prendere spunto dalle esperienze maturate nei Cantoni e nei Comuni. Non è stato tuttavia possibile tenere conto di tutte le considerazioni espresse all'interno del gruppo, in particolare del parere secondo cui dopo l'approvazione delle nuove disposizioni costituzionali sulle abitazioni secondarie non era più necessario attuare l'articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT. La ragione principale addotta da alcuni membri del gruppo di accompagnamento era che le disposizioni sulle abitazioni secondarie nella LPT fungevano da controproposta all'iniziativa sulle abitazioni secondarie e che la legge esecutiva relativa al nuovo articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie si trovava in fase di elaborazione.

Accogliendo le nuove disposizioni costituzionali sulle abitazioni secondarie, le corrispondenti disposizioni della LPT mantengono la loro validità. L'entrata in vigore della legge sulle abitazioni secondarie non è infatti imminente, al contrario: pronosticando un lasso di tempo piuttosto lungo, non è ammissibile rimandare gli adeguamenti dei piani direttori che potrebbero essere realizzati già oggi. L'ARE ritiene pertanto sensato appurare le modalità di attuazione delle disposizioni della LPT sulle abitazioni secondarie tenendo conto dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie.

### 1.1 Condizioni quadro legali

#### Articolo 8 LPT

Nell'articolo 8 LPT vengono sanciti i contenuti minimi dei piani direttori. I capoversi 2 e 3 sono rilevanti per la tematica delle abitazioni secondarie: il capoverso 2 obbliga i Cantoni a specificare nei propri piani direttori i territori in cui occorre adottare misure particolari per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie. Il capoverso 3 esemplifica gli obiettivi che i Cantoni devono perseguire attraverso le mi-

---

<sup>1</sup> Iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»

sure messe in atto. L'accento è posto sui termini limitare (il numero di nuove abitazioni secondarie), promuovere (l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati) e migliorare (il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie; lotta contro i «letti freddi»).

---

<sup>2</sup> I piani direttori specificano i territori in cui occorre adottare misure particolari per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

<sup>3</sup> Le misure da adottare sono volte in particolare a:

- a. limitare il numero di nuove abitazioni secondarie;
  - b. promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati;
  - c. migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie
- 

Le disposizioni transitorie corrispondenti stabiliscono che i Cantoni, entro un termine di tre anni dall'entrata in vigore di tale disposizione, cioè entro il 1° luglio 2014, adeguino il proprio piano direttore e che entro lo stesso termine i Comuni adottino misure adeguate. Secondo il capoverso 2 delle disposizioni transitorie, dopo la scadenza di questo termine non saranno autorizzate abitazioni secondarie fino a quando i Cantoni e i Comuni non avranno adottato i provvedimenti necessari.

---

<sup>1</sup> I Cantoni interessati adeguano i propri piani direttori alle esigenze della presente modifica entro un termine di tre anni dall'entrata in vigore della stessa e provvedono affinché i Comuni interessati adottino, entro lo stesso termine, misure adeguate, quali in particolare la determinazione di contingenti annuali o di quote di abitazioni primarie, la delimitazione di zone d'utilizzazione speciali o la riscossione di tasse d'incentivazione.

<sup>2</sup> Scaduto questo termine non saranno autorizzate abitazioni secondarie fino a quando i Cantoni e i Comuni non avranno adottato i necessari provvedimenti.

---

## **Articolo 75b Cost. Abitazioni secondarie**

L'11 marzo 2012 il Popolo svizzero ha accolto l'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»:

---

<sup>1</sup> La quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento.

<sup>2</sup> La legge obbliga i Comuni a pubblicare ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione.

---

Il 22 agosto 2012 il Consiglio federale ha emanato l'ordinanza sulle abitazioni secondarie, entrata in vigore il 1° gennaio 2013. La relativa legge esecutiva è in elaborazione.

## **1.2 Abitazioni secondarie: Guida alla pianificazione 2010**

Durante l'adeguamento dell'articolo 8 LPT, nel giugno 2010 l'ARE ha pubblicato una Guida alla pianificazione<sup>2</sup> sulla tematica delle abitazioni secondarie destinata ai responsabili della pianificazione direttrice cantonale. La Guida contiene spiegazioni sulla procedura in generale, sulla definizione delle necessità d'intervento, sulla specificazione dei comprensori e sugli aspetti della regolamentazione a livello di piani direttori e

---

<sup>2</sup> Abitazioni secondarie: Guida alla pianificazione direttrice cantonale (ARE 2010)

piani di utilizzazione. Di seguito si rimanda ripetutamente alla Guida, che può essere scaricata dalla pagina Internet dell'ARE:

<http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=it>

### 1.3 Obiettivo del documento

L'obiettivo del presente documento è illustrare in che modo e in che misura i Cantoni possano attuare l'articolo 8 LPT in base alle mutate condizioni quadro legali. L'ARE ha cercato una soluzione praticabile in collaborazione con un gruppo d'accompagnamento costituito da rappresentanti dei Cantoni. Le esigenze dei piani direttori presentati nel Capitolo 4 si limitano pertanto a quei contenuti che consentono ai Cantoni di adempiere i propri compiti pianificatori anche alle attuali condizioni quadro, senza aspettare l'entrata in vigore della legge esecutiva relativa alla nuova disposizione costituzionale sulle abitazioni secondarie. Per semplificare questo lavoro si precisa:

- dove si trovano i punti di convergenza e le sovrapposizioni delle due disposizioni legali;
- quali Cantoni secondo l'ARE necessitano di un intervento pianificatorio nella problematica delle abitazioni secondarie e devono quindi adempiere il mandato legale ai sensi dell'articolo 8 LPT;
- quali esigenze devono soddisfare i Cantoni segnalati con la pianificazione direttrice entro il 1° luglio 2014 (cfr. disposizioni transitorie relative all'art. 8 LPT).

## 2 Confronto tra l'articolo 8 LPT e l'ordinanza sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.)

La nozione di abitazione secondaria, com'è utilizzata nella Guida alla pianificazione e come va intesa nell'attuazione dell'articolo 8 LPT coincide con la nozione di abitazione secondaria definita nell'ordinanza sulle abitazioni secondarie<sup>3</sup>.

Conformemente all'articolo 75b Cost., nei Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento non è consentito costruire nuove abitazioni secondarie. Nell'ordinanza sulle abitazioni secondarie si precisa tuttavia che la costruzione di abitazioni secondarie continua a essere autorizzata in forme di alloggio strutturate (art. 4) e nell'ambito del cambiamento di destinazione di strutture alberghiere (art. 3). In tal modo si opera una distinzione fra abitazioni secondarie con cosiddetti «letti freddi», la cui costruzione non è più autorizzata, e abitazioni secondarie con «letti caldi», che continuano a essere ammesse a condizioni ben precise. Ciò significa che anche in futuro la costruzione di abitazioni secondarie non sarà del tutto vietata. Rimane quindi valido il mandato che emana dall'articolo 8 capoverso 2 LPT di garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie e di adottare misure adeguate laddove questo equilibrio non sia più assicurato.

In riferimento alle misure menzionate a titolo esemplificativo nell'articolo 8 capoverso 3, il mandato definito alla lettera *a* viene anticipato dal divieto sancito nell'ordinanza sulle abitazioni secondarie di costruire nuove abitazioni secondarie con «letti freddi». Le lettere *b* (promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati) e *c* (migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie) ed eventuali altre misure (come tasse d'incentivazione, politica territoriale attiva, promozione di abitazioni

<sup>3</sup> Guida alla pianificazione, cap. 3 e art. 2 dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie.

secondarie sfruttate commercialmente sul modello dei resort) così come il mandato di perseguire soluzioni intercomunali restano invece oggetto dell'attuazione dell'articolo 8 LPT.

Nella tabella seguente sono messi a confronto l'articolo 8 LPT e le disposizioni pertinenti dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie. Con un «sì» sono segnalati i temi che i Cantoni devono affrontare nell'ambito della pianificazione direttrice.

**Tabella: art. 8 LPT e ordinanza sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.) a confronto**

	LPT art. 8			Ordinanza sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.)	Conseguenze del disciplinamento nei piani direttori cant. entro il 1° luglio 2014	Elaborazione
	<i>Tem</i>	<i>Contenuto minimo piano direttore</i>	<i>Guida alla pianificazione [Rinvio al capitolo]</i>			
Riferimento spaziale	Art. 8 cpv. 2 <b>1. Specificare i territori</b>	Specificare i territori nei quali va garantito un <u>rapporto equilibrato</u> tra abitazioni primarie e secondarie.	Nozione di «rapporto equilibrato» [cap. 4.2.] Criteri per una delimitazione territoriale: spazi intercomunali e funzionali nonché indicatori [cap. 4.2, 5.3]. Regioni turistiche e agglomerati urbani in particolare, regioni rurali molto periferiche poco rilevanti [cap. 3].	Comuni con una quota di abitazioni secondarie > 20% del totale delle abitazioni [art. 1 cpv. 1, Allegato].	<i>Nonostante criteri diversi (considerazione qualitativa e intercomunale secondo la Guida alla pianificazione, considerazione puramente statistica e riferita ai Comuni secondo l'ordinanza sulle abitazioni secondarie), la definizione degli spazi territoriali ai sensi dell'articolo 8 LPT è fattibile.</i>	<b>SÌ</b>
Costruzione di abitazioni secondarie / alberghi	Art. 8 cpv. 3 lett. a <b>2.1 Costruzione di abitazioni secondarie con «letti freddi»</b>	Limitare le nuove abitazioni secondarie	Indicazioni sull'obiettivo quantitativo dell'occupazione dei letti e della struttura alberghiera [cap. 5.4]. Indicazioni sulle condizioni di costruzione di nuove abitazioni secondarie [cap. 5.4].	Limitazione della quota di abitazioni secondarie al 20% del totale delle abitazioni [art. 1 cpv. 1].	<i>Il limite del 20% è già basso e non lascia alcun margine di manovra supplementare.</i>	<b>NO</b>
Costruzione di abitazioni primarie e secondarie	Art. 8 cpv. 3 lett. a <b>2.2 Costruzione di abitazioni secondarie con «letti caldi» sfruttate commercialmente.</b>	Limitare le nuove abitazioni secondarie	Indicazioni sull'obiettivo quantitativo dell'occupazione dei letti e della struttura alberghiera; indicazioni sulle misure e sui sistemi d'incentivazione per ottimizzare l'occupazione dei letti [cap. 5.4]. Indicazioni sulle condizioni di costruzione di nuove abitazioni secondarie [cap. 5.4].	Costruzione autorizzata se - si tratta di forme di alloggio strutturate - il proprietario abita nella casa [art. 4 lett. b].	<i>L'ordinanza autorizza la costruzione di abitazioni secondarie sfruttate commercialmente. Le misure per uno sviluppo auspicato sono illustrate al punto 3.</i>	<b>NO</b>

	LPT art. 8			Ordinanza sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.)	Conseguenze del disciplinamento nei piani direttori cant. entro il 1° luglio 2014	Elaborazione	
	<i>Tem</i>	<i>Contenuto minimo piano direttore</i>	<i>Guida alla pianificazione</i> <i>[Rinvio al capitolo]</i>				
Sfruttamento dell'effettivo	Art. 8 cpv. 3 lett. b <b>3. Industria alberghiera / resort</b>	Promuovere l'industria alberghiera. Nessuna indicazione specifica sui resort.	Indicazioni sulle condizioni per la trasformazione di alberghi o di parti di essi in abitazioni secondarie [cap. 5.4, 5.6]. Indicazione delle potenziali ubicazioni dei resort o dei criteri di ubicazione. Inserimento negli obiettivi relativi all'occupazione dei letti [cap.5.5].	Autorizzazione a determinate condizioni del cambiamento di destinazione di strutture alberghiere in abitazioni secondarie non sfruttate a scopi turistici per il perfezionamento delle strutture (durata di sfruttamento ≥25 anni, perizia), [art. 3 cpv.3].	<i>Sono possibili misure di promozione dell'industria alberghiera e dei resort e forme di alloggio strutturato.</i>	<b>si</b>	
	Art. 8 cpv. 3 lett. b <b>4. Costruzione di abitazioni primarie</b>	Promuovere le abitazioni primarie a prezzi moderati.	Indicazioni sulla garanzia e la messa a disposizione di spazi abitativi a condizioni economicamente sostenibili per la popolazione residente nel Comune [cap.5.6].	Costruzione autorizzata [art. 4 lett. a]. <i>Nessuna indicazione sulla promozione di abitazioni primarie.</i>	<i>Nessuna dipendenza. Cfr. anche punto 6.</i>	<b>si</b>	
	Art. 8 cpv. 3 lett. c <b>5. Tasso di occupazione delle abitazioni secondarie</b>	Migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.	Indicazioni sulle misure e sui sistemi di incentivazione per ottimizzare l'occupazione dei letti [cap. 5.5].	Nessuna indicazione			<b>si</b>
	<b>6. Cambiamento di destinazione delle abitazioni primarie</b>	Nessuna indicazione	Indicazioni su come allentare la pressione sulle abitazioni primarie per un cambiamento di destinazione [cap. 5.4]. In linea di principio la trasformazione di abitazioni primarie in abitazioni secondarie è possibile soltanto se è garantito almeno un parziale sfruttamento commerciale [cap. 5.6].	Il cambiamento di destinazione di abitazioni disciplinate dal diritto previgente è consentito, fatte salve le restrizioni d'uso esistenti e gli abusi [art.3 cpv.1 + 4].	<i>L'elaborazione è possibile nonostante la discrepanza tra i criteri della Guida alla pianificazione e l'ordinanza sulle abitazioni secondarie.</i>	<b>si</b>	



### 3 Cantoni con necessità d'intervento

Nel capitolo 4.2 della Guida alla pianificazione (ARE 2010) è spiegato in che modo definire le necessità d'intervento. Di seguito sono ripresi i punti principali per una migliore comprensione.

Il criterio centrale per definire le necessità d'intervento pianificatorio è costituito dal rapporto tra abitazioni primarie e abitazioni secondarie. Il rapporto risulta non più equilibrato se:

- le abitazioni secondarie deturpano progressivamente il paesaggio e i siti caratteristici,
- un Comune conta un elevato numero di abitazioni secondarie in relazione al numero complessivo di abitazioni,
- i prezzi degli immobili sono sproporzionatamente alti e/o in forte crescita,
- la popolazione locale fatica a trovare spazi abitativi adeguati e consoni alle proprie possibilità finanziarie,
- la costruzione di abitazioni secondarie occupa gran parte delle riserve esistenti di terreno edificabile,
- un'alta percentuale di «letti freddi» compromette l'attrattiva turistica e la redditività dell'offerta turistica, e
- nei Comuni e nella regione i costi delle infrastrutture (costruzione, esercizio e manutenzione) sono sproporzionatamente alti oppure in forte crescita.

Le esperienze maturate finora con l'attuazione dell'articolo 8 LPT hanno confermato che la quota di abitazioni secondarie rispetto alle abitazioni totali è un criterio importante e valido per individuare le regioni problematiche<sup>4</sup>. La carta seguente presenta la quota di abitazioni secondarie nei Comuni, basandosi sui dati utilizzati per l'elaborazione dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie<sup>5</sup>. Questa carta, insieme alla cartina illustrativa contenuta nell'Allegato B della Guida alla pianificazione (ARE, 2010) costituisce una buona base per definire i Cantoni che in virtù dell'articolo 8 LPT denotano necessità d'intervento. Si tratta di Cantoni con comprensori correlati di più Comuni che presentano una quota elevata di abitazioni secondarie (30% e più). L'ARE ha tenuto conto anche del fatto che esistono Comuni con una quota elevata di abitazioni secondarie, dovuta non tanto a un'intensa attività edilizia quanto allo spopolamento (si veda la cartina illustrativa nell'Allegato B della Guida alla pianificazione).

Nei Cantoni che contano singoli Comuni con un'elevata quota di abitazioni secondarie ma nessun comprensorio correlato, la rilevanza per il piano direttore non è evidente. Questo non esclude tuttavia che anche singoli Comuni di questi Cantoni siano toccati dalla problematica delle abitazioni secondarie e abbiano adottato o debbano adottare le misure necessarie per contenere l'aumento di questo genere di alloggi. Il capitolo 6.3 della Guida alla pianificazione (ARE, 2010) fornisce una panoramica delle possibili strategie e misure cui i Comuni possono ricorrere.

<sup>4</sup> Le carte forniscono prime indicazioni sulle regioni problematiche, ma non sostituiscono un'analisi della situazione effettiva. Un'analisi approfondita deve essere effettuata sulla base delle aree e delle destinazioni turistiche, in considerazione dei rapporti funzionali tra i Comuni. In definitiva, sono determinanti gli effetti negativi prevedibili di un elevato numero di abitazioni secondarie. Per determinare le regioni con necessità d'intervento, occorre rilevare gli effetti negativi dei luoghi specifici. In questo contesto vanno considerati anche fattori quali l'evoluzione dei prezzi di suolo e spazio abitativo, l'aumento o la riduzione dei letti sfruttati commercialmente e il consumo delle zone edificabili (cfr. Guida alla pianificazione, cap. 4.2).

<sup>5</sup> Registri degli edifici e delle abitazioni, stato 31 novembre 2011. Per i Comuni che non dispongono di tali registri sono stati utilizzati i dati del Censimento federale della popolazione 2000.

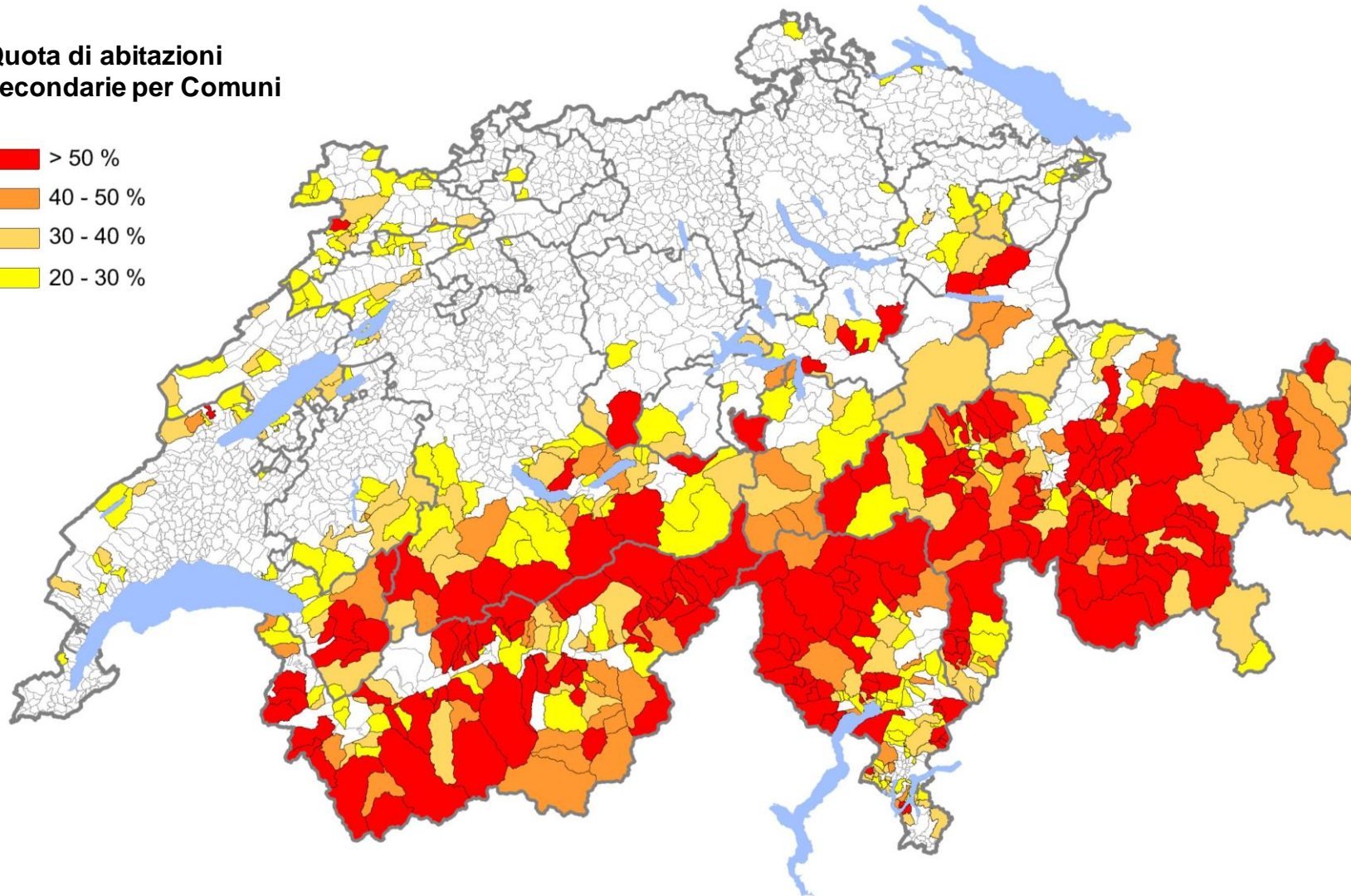
In virtù dell'articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT i seguenti Cantoni devono in un'ottica federale adeguare i loro piani direttori:

- Berna (adeguamento del piano direttore approvato dal DATEC il 6 dicembre 2012)
- Grigioni (adeguamento del piano direttore approvato dal DATEC il 15 marzo 2010)
- San Gallo (adeguamento del piano direttore non ancora inoltrato)
- Ticino (piano direttore in fase di approvazione)
- Uri (piano direttore in fase di approvazione)
- Vaud (adeguamento del piano direttore non ancora inoltrato)
- Vallese (adeguamento del piano direttore non ancora inoltrato)

## Cartina illustrativa: quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle abitazioni per Comuni

Stato dei Comuni: 01.04.2012; stato dei dati dei registri degli edifici e delle abitazioni: 31.12.2011

### Quota di abitazioni secondarie per Comuni



Quelle / Source / Fonte: INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo

© ARE

## **4 Esigenze per l'adeguamento dei piani direttori (per i Cantoni con necessità d'intervento)**

### **4.1 Esigenze del contenuto dei piani direttori**

Di seguito sono elencate le esigenze minime per i temi che i Cantoni devono trattare nell'ambito della pianificazione direttrice (cfr. temi segnalati con "sì" nella tabella del cap. 2). La Guida alla pianificazione edita dall'ARE (ARE, 2010) contiene indicazioni più dettagliate sulla loro attuazione nei piani direttori cantonali e nei piani di utilizzazione comunali.

#### **1) Specificare i territori (art. 8 cpv. 2 LPT)**

**Esigenze:** I piani direttori devono specificare i territori nei quali devono essere adottate misure particolari per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

*I Cantoni possono soddisfare queste esigenze nel modo seguente:*

- Il Cantone specifica i territori nel piano direttore e precisa se per definirli si è avvalso di criteri funzionali, statistici oppure organizzativi. Il Cantone menziona nel piano direttore i Comuni che appartengono a un determinato territorio.
- Il piano direttore contiene obiettivi concreti e indicazioni pianificatorie per garantire o ripristinare un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.
- Se la necessità d'intervento varia da un territorio all'altro, il Cantone deve tenerne conto nelle valutazioni. Deve segnalare i Comuni nei quali il rapporto non è equilibrato e riportare le istruzioni per gli enti pianificatori successivi.

#### **2) Limitare la costruzione di abitazioni secondarie (art. 8 cpv. 3 lett. a LPT)**

- L'ordinanza sulle abitazioni secondarie vieta già la costruzione di abitazioni secondarie con letti freddi nei Comuni con una quota di abitazioni secondarie pari almeno al 20%. Non rimane alcun margine di manovra per la pianificazione direttrice.
- La costruzione di abitazioni secondarie sfruttate commercialmente è trattata al punto 3.

#### **3) Promuovere l'industria alberghiera e i resort (art. 8 cpv. 3 lett. b LPT)**

**Esigenze:** Nei piani direttori, i Cantoni devono precisare con quali misure intendono promuovere l'industria alberghiera a livello di pianificazione del territorio.

*I Cantoni possono soddisfare queste esigenze nel modo seguente:*

- Il piano direttore contiene indicazioni generali sull'industria alberghiera / sui resort e sugli obiettivi legati all'occupazione dei letti e alla struttura alberghiera. Presenta gli sviluppi perseguiti a livello pianificatorio e, se necessario, fa riferimento concreto alla specificazione dei territori illustrata al punto 1).

Il piano direttore contiene obiettivi concreti e indicazioni pianificatorie vincolanti concernenti la promozione, nell'ambito della pianificazione, dell'industria alberghiera e dei resort, in termini di numero di strutture e di nuovi progetti.

- Il piano direttore contiene le esigenze delle nuove ubicazioni degli alberghi e dei resort fuori dalle attuali zone edificabili. Definisce le ubicazioni o menziona i criteri e le procedure di valutazione di simili ubicazioni.
- Se le necessità d'intervento variano da un territorio all'altro, occorre tenerne conto nelle valutazioni. Il piano direttore contiene istruzioni concrete per le successive autorità preposte.

#### **4) Promuovere le abitazioni primarie a prezzi moderati (art. 8 cpv. 3 lett. b LPT)**

**Esigenze:** Nei piani direttori, i Cantoni devono precisare con quali misure intendono favorire la costruzione di abitazioni primarie a prezzi moderati nell'ottica della pianificazione del territorio.

*I Cantoni possono soddisfare queste esigenze nel modo seguente:*

- Il piano direttore contiene indicazioni per promuovere o garantire l'offerta di abitazioni primarie a prezzi moderati nei territori specificati. Presenta gli sviluppi perseguiti a livello pianificatorio.
- Il piano direttore contiene obiettivi concreti e indicazioni pianificatorie vincolanti per la promozione o la garanzia dell'offerta di abitazioni primarie a prezzi moderati.
- Se le necessità d'intervento variano da un territorio all'altro, occorre tenerne conto nelle valutazioni. Devono essere riportate le istruzioni per le autorità pianificatorie successive.
- Il piano direttore contiene le istruzioni necessarie per garantire l'utilizzazione delle abitazioni primarie secondo quanto previsto nel registro fondiario o in disposizioni analoghe.

#### **5) Migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie (art. 8 cpv. 3 lett. c LPT)**

**Esigenze:** Nei piani direttori, i Cantoni devono precisare con quali misure intendono migliorare il tasso d'occupazione delle abitazioni secondarie.

*I Cantoni possono soddisfare queste esigenze nel modo seguente:*

- Nel piano direttore i Cantoni illustrano come migliorare l'occupazione in particolare delle abitazioni secondarie esistenti e presentano gli sviluppi perseguiti a livello pianificatorio. Se necessario fanno riferimento concreto alla specificazione dei territori illustrata al punto 1).
- Il piano direttore contiene obiettivi concreti e indicazioni pianificatorie vincolanti circa il miglioramento del tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.
- Il piano direttore contiene istruzioni concrete per gli enti pianificatori competenti.

#### **6) Pressione sulle abitazioni primarie per un cambiamento di destinazione**

**Esigenze:** Nei piani direttori i Cantoni devono precisare con quali misure intendono contrastare la pressione sulle abitazioni primarie per un cambiamento di destinazione.

*Cantoni possono soddisfare queste esigenze nel modo seguente:*

- Il piano direttore contiene indicazioni su come procedere in caso di abitazioni primarie oggetto di pressioni per un cambiamento di destinazione, la cui utilizzazione non è garantita dal registro fondiario. Se necessario fa riferimento concreto alla specificazione dei territori illustrata al punto 1).
- Il piano direttore contiene obiettivi concreti e indicazioni pianificatorie vincolanti su come contrastare la pressione al cambiamento di destinazione di abitazioni primarie disciplinate dal diritto anteriore.
- Il piano direttore contiene istruzioni concrete per le autorità pianificatorie successive.

## **4.2 Inoltro dell'adeguamento del piano direttore alla Confederazione**

Il mandato dei Cantoni è da considerarsi adempiuto una volta che essi hanno verificato che il loro piano direttore soddisfa le esigenze summenzionate e vi hanno apportato le necessarie modifiche.

Gli adeguamenti dei piani direttori cantonali predisposti dai Cantoni di Berna e dei Grigioni e approvati dal DATEC sono tali da soddisfare le disposizioni transitorie relative all'articolo 8 LPT.

I Cantoni del Ticino e di Uri hanno inoltrato adeguamenti dei loro piani direttori attualmente in fase di esame e approvazione.

Secondo l'ARE, anche per i Cantoni del Vallese, di Vaud e di San Gallo è richiesto un adeguamento dei piani direttori cantonali. Il mandato riferito alle disposizioni transitorie è considerato adempiuto in tempo utile se il Cantone approva una modifica del piano direttore e la sottopone alla Confederazione per esame e approvazione entro il 1° luglio 2014.