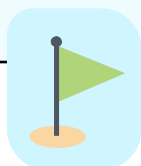




Revisione della legge e dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio

La seconda tappa della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 2) riguarda principalmente l'attività edilizia al di fuori delle zone edificabili. Nel testo rivisto dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) il Consiglio federale ha precisato l'esecuzione di alcune sue disposizioni.



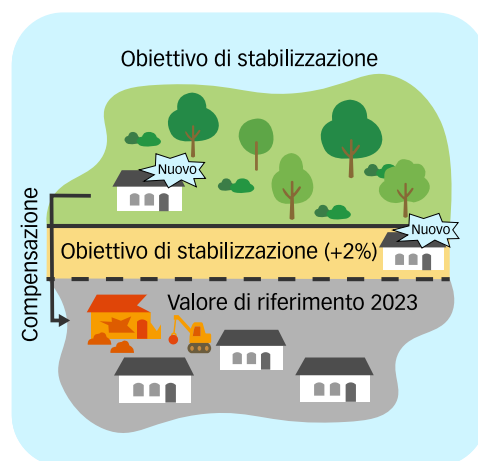
Obiettivi di stabilizzazione

Obiettivo della LPT 2 è quello di contenere la crescita del numero di edifici e dell'estensione delle superfici impermeabilizzate al di fuori delle zone edificabili. Nell'OPT il Consiglio federale ha fissato per ciascun Cantone il limite di questa crescita a un massimo del 2 per cento rispetto al livello del 29 settembre 2023, data in cui le Camere federali hanno adottato la LPT 2. La crescita massima del 2 per cento rappresenta il cosiddetto obiettivo di stabilizzazione.

Per ogni Cantone la Confederazione ha calcolato il numero di edifici e l'estensione delle superfici impermeabilizzate presenti al di fuori delle zone edificabili al 29 settembre 2023: si tratta del cosiddetto valore di riferimento. I Cantoni verificano regolarmente la variazione del numero di edifici e delle superfici impermeabilizzate rispetto a tale valore di riferimento. Attraverso una strategia di stabilizzazione devono provvedere affinché il valore del 2 per cento non venga superato.

Non rientrano nel calcolo gli edifici con una superficie inferiore a 6 m². Sono escluse dall'obiettivo di stabilizzazione le superfici impermeabilizzate destinate all'agricoltura o al turismo come pure quelle occupate da impianti per la produzione di energia o da infrastrutture di trasporto nazionali o cantonali.

I Cantoni che superano un obiettivo di stabilizzazione devono compensarlo interamente: devono cioè, a seconda dell'obiettivo di stabilizzazione che è stato superato, demolire edifici o rendere nuovamente permeabili le superfici al di fuori delle zone edificabili per un volume pari al superamento dell'obiettivo.



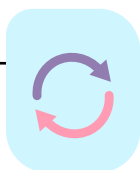
Strategia di stabilizzazione

Nella strategia di stabilizzazione ogni Cantone definisce come intende raggiungere i propri obiettivi di stabilizzazione. Dall'entrata in vigore della LPT 2 il Cantone ha cinque anni di tempo per inserire la strategia nel proprio piano direttore e per fare approvare quest'ultimo dal Consiglio federale.



Contributo per i costi di demolizione

Il nuovo contributo per i costi di demolizione è un incentivo a demolire gli edifici inutilizzati o problematici presenti al di fuori delle zone edificabili e a ricoltivare il terreno così liberatosi. I rispettivi proprietari possono richiedere al Cantone l'ammontare dei costi di simili interventi e la Confederazione può finanziarne una parte. Non è previsto alcun contributo per la demolizione di un edificio o di un impianto per i quali valga un obbligo di demolizione (ad es. funivie o condotte). I costi per ogni demolizione si attestano in media tra i **20 000 e i 30 000 franchi**. La Confederazione stima che ogni anno vengano demoliti tra i **1000 e i 2000 edifici** al di fuori delle zone edificabili, il che corrisponde a costi di demolizione complessivi compresi tra i **20 e i 60 milioni di franchi all'anno**.

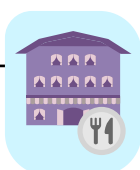


Approccio territoriale

L'approccio territoriale è uno strumento volontario di pianificazione del territorio. Esso consente ai Cantoni di sviluppare in modo specifico le aree esterne alle zone edificabili e di tenere conto delle loro rispettive caratteristiche regionali. Un esempio è la conversione di edifici agricoli, come stalle o fienili, in appartamenti, che consente a un Cantone di sviluppare ulteriormente un insediamento sparso. L'approccio territoriale presuppone l'approvazione del piano direttore cantonale, comprensivo di una strategia di stabilizzazione.

Un Cantone che desidera applicare l'approccio territoriale deve designare le aree corrispondenti nel proprio piano direttore ed elaborare un piano territoriale globale per ciascuna di queste aree. Deve inoltre definire alcune misure di valorizzazione e compensare all'interno dell'area la realizzazione di nuovi edifici e di nuove superfici impermeabilizzate.

Ad esempio, può essere autorizzato un utilizzo multimo, come ad esempio un nuovo hotel o ristorante se nella stessa area vengono demoliti impianti inutilizzati e se il paesaggio viene valorizzato.



Ampliamento di alberghi e ristoranti

Il testo rivisto dell'OPT prevede che gli alberghi situati al di fuori delle zone edificabili possano aumentare il numero di posti letto fino a 120. I ristoranti, a loro volta, possono aumentare il numero di posti a sedere fino a un massimo di 100. Nel caso di esercizi misti viene applicato un calcolo misto. L'ampliamento supplementare di un albergo o di un ristorante deve essere motivato da necessità d'esercizio. Le aree così edificate o impermeabilizzate devono essere compensate altrove.