

# Gestione delle zone per il lavoro nel Cantone dei Grigioni

Panoramica degli elementi

ottobre 2022

Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## **Elaborazione del progetto**

Boris Spycher, Ufficio per lo sviluppo del territorio

## **Impaginazione/fotografie**

Markus Bär, Ufficio per lo sviluppo del territorio

Pagina di titolo - Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

# Sintesi

La legislazione federale prevede che il Cantone disponga di una gestione delle zone per il lavoro (art. 30a cpv. 2 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio, OPT; RS 700.1). Vi rientra la gestione di una panoramica regionale delle zone per il lavoro e la gestione attiva dello sfruttamento delle zone per il lavoro nell'interesse di un uso parsimonioso e adeguato del suolo. Nel seguente documento sono illustrate le basi e le fasi di lavoro necessarie.

1. Introduzione, direttive federali
2. Obiettivo del presente documento
3. Gestione di una panoramica regionale
4. Basi per la gestione attiva nell'interesse di un uso parsimonioso e adeguato del suolo
5. Attuazione strumentale della gestione attiva nell'interesse di un uso parsimonioso e adeguato del suolo
6. Panoramica della gestione delle zone per il lavoro secondo i livelli statali
7. Rappresentazione grafica della gestione delle zone per il lavoro

Coira, ottobre 2022

# 1. Introduzione, direttive federali

La legislazione federale prevede che il Cantone disponga di una gestione delle zone per il lavoro (art. 30a cpv. 2 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio, OPT; RS 700.1). Nelle [direttive tecniche sulle zone edificabili](#) la Confederazione descrive il termine «gestione delle zone per il lavoro» come segue:

Vista la mancanza di criteri quantitativi occorre avvalersi di indicazioni qualitative. La condizione necessaria per procedere a nuovi azionamenti è che esista a livello cantonale una gestione delle zone per il lavoro che possa **giustificare il fabbisogno**. L'obiettivo della gestione delle zone per il lavoro è quello di ottimizzare costantemente, a livello regionale, **l'uso parsimonioso e adeguato del suolo**. Al contempo essa si preoccupa di mettere a disposizione le superfici e gli spazi richiesti dall'economia e di sostenere lo sviluppo delle aree secondo le indicazioni delle autorità e della politica. Centrali in questo senso sono le attività commerciali già implementate (attività commerciali locali) e le potenziali nuove aziende dei settori target interessate ad avviare un'attività.

Fra i compiti della gestione delle zone per il lavoro rientrano ad esempio:

- | **la gestione di una panoramica regionale;**
- | **la gestione attiva** dello sfruttamento delle zone per il lavoro anche in vista di potenziali sinergie.

La gestione delle zone per il lavoro può avvenire direttamente ad opera del Cantone oppure delegata a spazi funzionali, regioni o, come compito di utilità pubblica con obbligo di renderne conto al Cantone, anche a privati. Inoltre è possibile tenere conto delle specificità regionali.

Nei Grigioni la gestione delle zone per il lavoro avviene a diversi livelli. Essa spazia dal Piano direttore cantonale fino alla politica fondiaria attiva dei comuni e si fonda su [basi](#) e strumenti di pianificazione diversi.

## 2. Obiettivo del presente documento

Il presente documento ha gli obiettivi seguenti:

- | fornire una visione d'insieme delle basi esistenti,
- | indicare come e per cosa le basi devono essere applicate e
- | descrivere l'interazione tra i vari livelli di pianificazione (attuazione strumentale).

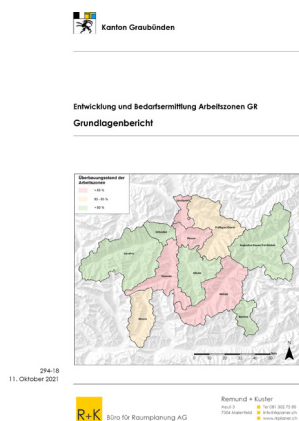
## 3. Gestione di una panoramica regionale

La gestione delle zone per il lavoro comprende tra l'altro la gestione di una panoramica regionale delle zone per il lavoro. I dati necessari a tale scopo sono ripresi dal rilevamento SUD (stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione). Conformemente all'art. 31 OPT, tutti i comuni sono tenuti ad allestire e a tenere regolarmente a giorno (conformemente al Piano direttore, in accordo con il rapporto alla Confederazione, almeno ogni quattro anni) un compendio SUD<sup>1</sup> per le proprie zone edificabili.

Al capitolo 5.2.3, il Piano direttore cantonale affronta il tema delle zone per il lavoro e per quanto riguarda le determinazioni territoriali definisce 26 ubicazioni importanti, tenendo conto delle strutture territoriali delle varie valli. Con riguardo a queste ubicazioni il compendio SUD<sup>2</sup> viene tenuto a giorno annualmente. I dati tenuti a giorno vengono analizzati e i risultati vengono pubblicati una volta all'anno sul sito web dell'UST-GR sotto forma di panoramica regionale aggiornata. Ne fa parte un [rapporto di valutazione](#) con allegati contenenti tabelle riassuntive e piani corografici nonché una [carta interattiva](#) per la richiesta di informazioni relative a singole ubicazioni.

## 4. Basi per la gestione attiva nell'interesse di un uso parsimonioso e adeguato del suolo

### 4.1. Rapporto: sviluppo e determinazione del fabbisogno di zone per il lavoro GR



All'origine di questo rapporto vi era la constatazione espressa dalla Confederazione nel quadro dell'approvazione del Piano direttore secondo cui il Cantone dei Grigioni dispone complessivamente di un numero piuttosto elevato di zone per il lavoro non edificate. La Confederazione ha perciò incaricato il Cantone di elaborare questo rapporto.

Il rapporto analizza l'effettivo e lo sviluppo delle zone per il lavoro nei Grigioni. Il risultato viene confrontato con lo sviluppo e la previsione relativi a popolazione e persone occupate. Dal punto di vista territoriale, ciò avviene per il Cantone nel suo insieme nonché in modo differenziato secondo regione e tipo di spazio. Su questa base viene elaborato una strategia dalla quale risultano i criteri per la determinazione del fabbisogno e i compiti dei vari livelli di pianificazione.

Sono disponibili i seguenti documenti:

- | [Grundlagenbericht](#)
- | [Kurzbericht](#)
- | [Regionale Profile](#)
- | [Checkliste Überprüfung der Arbeitszonen im Rahmen der Nutzungsplanung](#)

<sup>1</sup> Record conformemente alla legislazione federale sulla geoinformazione Consultabile ad es. all'indirizzo [www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch)

<sup>2</sup> Con l'aggiornamento annuale è nettamente aumentata la frequenza di aggiornamento rispetto alla tenuta a giorno regolare del compendio SUD. La maggiore frequenza rispecchia l'importanza della panoramica..

## 4.2. Rapporto: potenziali di dezonamento e cambiamento di destinazione delle aree per il lavoro di importanza locale e sovracomunale



All'origine di questo rapporto vi era la constatazione espressa dalla Confederazione secondo cui il Cantone dei Grigioni dispone complessivamente di un numero piuttosto elevato di zone per il lavoro non edificate (vedi anche n. 4.1.). Il [rapporto](#) e la relativa [carta interattiva](#) indicano le zone per il lavoro non edificate più estese in tutto il Cantone. Vi sono inoltre registrate anche le aree sfruttate o edificate, ma non classificate né come «sottoutilizzate» né come «utilizzate in modo non conforme alla zona». Sono considerati come aree «sottoutilizzate» ad es. i parcheggi o le superfici di deposito e come aree «utilizzate in modo non conforme alla zona» ad es. gli impianti di lavorazione della ghiaia o gli impianti di produzione o di distribuzione di energia.

Queste superfici offrono un potenziale di riduzione delle aree per il lavoro, realizzabile tramite dezonamento o cambiamento di destinazione e trasformazione in «zona non destinata al lavoro». La questione relativa alla necessità di attuare un'eventuale riduzione delle aree per il lavoro nonché alla misura di tale attuazione andrà valutata nel quadro della pianificazione direttrice regionale e della pianificazione locale. I criteri di questa valutazione sono spiegati nel [breve rapporto](#) già indicato nel capitolo precedente e nella [lista di controllo](#).

## 4.3. Rapporto: definizione dei profili delle aree per il lavoro

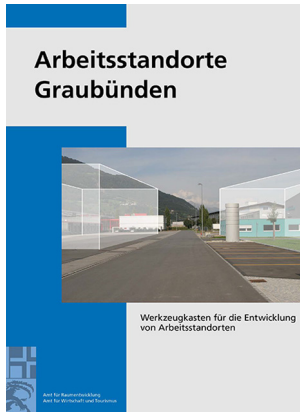
Le ubicazioni devono essere utilizzate in modo opportuno, ciò avviene tramite la definizione dei profili delle aree di lavoro. Ad esempio, le ubicazioni per imprese tecnologiche con un elevato valore aggiunto non dovrebbero essere occupate da classiche aziende artigianali, le ubicazioni idonee a ospitare aziende che generano forti emissioni non dovrebbero essere destinate a utilizzazioni a basse emissioni e le ubicazioni previste per negozi dovrebbero essere collocate possibilmente nei centri delle località. L'orientamento coerente delle ubicazioni lavorative a un profilo di utilizzazione contribuisce in misura sostanziale a un'utilizzazione adeguata e parsimoniosa delle aree per il lavoro.



Il rapporto [Profilierung Arbeitsgebiete](#) illustra i profili auspicati delle 26 ubicazioni lavorative stabilite nella pianificazione direttrice. Per disporre di una base si è proceduto a un'analisi di ogni singola area per il lavoro per quanto riguarda ubicazione e mercato. A tale scopo le aree per il lavoro sono state sottoposte a una valutazione specifica riguardo ad allacciamento, potenziale e disponibilità di superficie, profilo esistente (settori), potenziale di sviluppo, ecc.

È stata registrata anche la classificazione delle aree per il lavoro nel rispettivo contesto regionale in particolare con riguardo ai potenziali di forza lavoro esistenti. Il rapporto illustra inoltre per ognuna delle 26 ubicazioni il profilo attuale, il profilo futuro auspicato nonché raccomandazioni per l'attuazione. Le affermazioni chiave relative al profilo futuro sono contenute nel capitolo 5.2.3 (elenco degli oggetti) del Piano direttore cantonale. Di conseguenza i profili sono stabiliti in modo vincolante per le autorità in vista dell'ulteriore sviluppo delle singole ubicazioni.

## 4.4. Insieme di strumenti ubicazioni lavorative



Il **Werkzeugkasten Arbeitsstandorte** illustra possibili modi di procedere per lo sviluppo delle ubicazioni lavorative. Esso contiene strumenti per pianificare (posizionare, decidere, pianificare), strumenti per realizzare (sviluppare, strutturare, commercializzare) e strumenti per gestire (controllare e curare).

## 4.5. Guide d'applicazione per la mobilitazione di terreni edificabili

**Mobilizzazione di terreni edificabili (MTE) una volta deciso il termine dell'obbligo di edificazione**

**Schemi relativi alla procedura - rubrica una volta deciso il termine di edificazione:**

- 1) 20) Esempio del titolo di compra del Comune secondo l'art. 19a LPTC: acquisizione della zona edificabile secondo l'art. 19a LPTC (con foto)
- 2) 21) Pubblicazione immediata nel tempo secondo l'art. 19b LPTC: decadenza delle determinazioni di pianificazione delle ubicazioni (con foto)

**Modelli - lettere e decisioni del Comune indirizzate agli interessati:**

**Definizione di un termine supplementare di due anni per l'edificazione una volta deciso il termine dell'obbligo di edificazione**

- 1) 22) Presso il possessore riguardante la scadenza del termine di un termine supplementare di due anni per l'edificazione (art. 19a LPTC)
- 2) 23) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine e definizione di un termine supplementare di due anni per l'edificazione (art. 19a LPTC)

**Esempio del titolo di compra del Comune una volta deciso il termine supplementare**

- 1) 24) Presso il possessore riguardante alla scadenza del termine di un termine supplementare di due anni per l'edificazione (art. 19a LPTC)
- 2) 25) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine, di un termine supplementare di due anni per l'edificazione (art. 19a LPTC)
- 3) 26) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine e all'edificazione della zona edificabile (art. 19a LPTC)

**Esclusione del titolo della zona edificabile una volta deciso il termine dell'obbligo di edificazione**

- 1) 27) Presso il possessore riguardante alla scadenza del termine e all'edificazione della zona edificabile (art. 19a LPTC)
- 2) 28) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine e all'edificazione della zona edificabile (art. 19a LPTC)

**Azzonamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti delle finalità edificatorie limitati nel tempo: decadenza delle determinazioni di pianificazione delle ubicazioni**

- 1) 29) Presso il possessore riguardante alla scadenza del termine dell'obbligo di edificazione (art. 19b LPTC)
- 2) 30) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine dell'obbligo di edificazione (art. 19b LPTC)
- 3) 31) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine dell'obbligo di edificazione (art. 19b LPTC)
- 4) 32) Decisione di accantonamento riguardante alla scadenza del termine dell'obbligo di edificazione (art. 19b LPTC)

**Decisioni relative alla mobilitazione di terreni edificabili devono essere inchieste all'ARE GR (semplice) all'ARE GR (ad alto valore immobiliare)**

Di cosa il possessore in questione occorre informare l'ARE GR la richiesta

1) 33) Lettera del Comune all'ARE GR: comunicazione delle decisioni passate in giudizio

Conformemente all'art. 15a LPT, i Cantoni adottano in collaborazione con i Comuni le misure necessarie affinché le zone edificabili siano utilizzate conformemente alla loro destinazione. Nell'art. 19a LPTC questo incarico viene precisato per quanto riguarda il Cantone dei Grigioni e negli articoli successivi sono definiti gli strumenti per la mobilitazione delle zone edificabili (art. 19b - 19h LPTC). La mobilitazione delle zone edificabili deve avvenire per zone edificabili già esistenti e per nuovi azzonamenti. La relativa procedura è delineata nelle **guide d'applicazione** per la mobilitazione di terreni edificabili e la compensazione del plusvalore. La garanzia della disponibilità deve essere stabilita in occasione della prossima revisione totale della pianificazione locale, ossia entro aprile 2024.

## 5. Attuazione strumentale della gestione attiva nell'interesse di un uso parsimonioso e adeguato del suolo

### 5.1. Pianificazione direttrice cantonale

Le zone per il lavoro vengono trattate nel capitolo 5.2.3 del Piano direttore cantonale e le 26 aree per il lavoro di importanza sovralocale sono determinate quali oggetti. Gli orientamenti della destinazione d'uso auspicati per queste ubicazioni sono definiti sotto forma di profili delle ubicazioni (numero 4.3) e l'incarico per l'attuazione dei profili nelle pianificazioni consecutive è formulato nel Piano direttore. Inoltre le condizioni per azionamenti, per ampliamenti di aziende esistenti e per cambiamenti di destinazione di aree per il lavoro esistenti sono definite nelle linee direttrici del capitolo 5.2.3.

Per le pianificazioni consecutive esistono le seguenti basi:

- | stima del fabbisogno futuro di zone per il lavoro come quadro per la pianificazione direttrice regionale (numero 4.1)
- | fattori d'ubicazione per la concretizzazione e la localizzazione del fabbisogno regionale (numero 4.1)
- | potenziali di dezonamento e cambiamento di destinazione nelle zone per il lavoro esistenti (numero 4.2)

### 5.2. Pianificazione direttrice regionale

Le regioni nei loro piani direttori definiscono l'area insediativa e le aree per i loro ampliamenti (cfr. capitolo 5.2.1 PDC). Quale base occorre determinare il fabbisogno di zone edificabili per i vari tipi di utilizzazione. Il Cantone ha determinato il fabbisogno regionale di zone per il lavoro come valore indicativo, il quale deve essere concretizzato nella pianificazione direttrice regionale a seconda della situazione e delle esigenze locali (cfr. numero 4.1). Le aree con utilizzazioni non conformi alla zona devono essere definite come tali e sottoposte a una valutazione in ottica sovracomunale, facendo capo alle basi cantonali (cfr. numero 4.2). Importanti aree di concentrazione e potenziali di modifica di utilizzazione (ad es. aree dismesse o cambiamenti di destinazione) all'interno della regione devono essere identificati e definiti nel piano direttore regionale. Devono essere illustrate misure (ai sensi di indicazioni a destinazione della pianificazione successiva) che illustrano come questi potenziali di densificazione possano essere attuati. Il fabbisogno dimostrato concretizzato deve essere definito nel piano direttore regionale per quanto possibile e opportuno come comprensorio insediativo.

### 5.3. Pianificazione locale

A livello comunale occorre dapprima procedere a un riesame delle zone per il lavoro esistenti. Il punto di partenza è costituito dai potenziali di dezonamento e cambiamento di destinazione determinati dal Cantone (numero 4.2). Questi ed eventualmente altri potenziali devono essere valutati in base alla lista di controllo cantonale (numero 4.1). Il risultato deve essere giustificato nel rapporto di pianificazione e di partecipazione (RPP) secondo l'art. 47 OPT ed eventuali cambiamenti di destinazione o dezonamenti devono essere attuati.

Prima che possano essere giustificati nuovi azionamenti, devono essere sfruttate in modo ottimale le riserve di zona edificabile esistenti (art. 15 LPT). Ciò significa:

- | Le riserve esistenti devono essere mobilitate.
- | Le zone edificabili sottoutilizzate e/o dismesse devono essere utilizzate e densificate.
- | Nelle zone edificabili non ancora edificate occorre mirare a un'utilizzazione e un'edificazione possibilmente dense.
- | Deve essere valutato il fabbisogno di ZEIP. Eventualmente ZEIP idonee ma non più necessarie possono essere destinate a zone per il lavoro.

Il rapporto di pianificazione e di partecipazione (RPP) del comune secondo l'art. 47 fornisce informazioni in merito a questi lavori. Per raggiungere questi obiettivi occorrono pianificazioni consecutive, ricomposizioni particellari, una politica fondiaria attiva, criteri per la cessione e determinazioni di zone precise. Gli approcci concreti devono essere illustrati nel RPP. Il fabbisogno è dimostrato se nonostante l'utilizzazione ottimale delle riserve di zona edificabile esistenti non esiste alcuna riserva mobilitabile corrispondente alla domanda o al profilo d'ubicazione.

## 6. Panoramica della gestione delle zone per il lavoro secondo i livelli statali

La tabella seguente fornisce una panoramica della gestione delle zone per il lavoro:

Livello	Strumenti	Basi		
Cantone	Piano direttore cantonale <ul style="list-style-type: none"> <li>  Principi guida</li> <li>  Istruzioni operative per pianificazioni successive</li> <li>  Ubicazioni rilevanti per il Piano direttore stabiliti quali oggetti con profili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>  Quadro regionale per il fabbisogno di area d'insediamento</li> <li>  Definizione dettagliata dei profili delle ubicazioni incluse nel Piano direttore</li> </ul>	Rapporto relativo alle zone per il lavoro	Monitoraggio annuale
Regioni	Piano direttore regionale <ul style="list-style-type: none"> <li>  Localizzazione di:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• potenziali di densificazione</li> <li>• superfici utilizzate in modo non conforme alla zona</li> <li>• ampliamenti del comprensorio insediativo</li> </ul> </li> <li>  Precisazione dei profili d'ubicazione</li> <li>  Istruzioni operative specifiche per l'ubicazione per lo sviluppo delle ubicazioni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>  Potenziali di dezonamento e di cambiamento di destinazione</li> <li>  Profili regionali</li> </ul>		
Comuni	Pianificazione locale: <ul style="list-style-type: none"> <li>  verifica delle zone per il lavoro (idoneità / fabbisogno)</li> <li>  misure di densificazione</li> <li>  misure di mobilitazione</li> <li>  verifica dei potenziali di modifica dell'utilizzazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>  Lista di controllo</li> <li>  Guide relative alla mobilitazione di terreni edificabili</li> </ul>		



# 7. Rappresentazione grafica della gestione delle zone per il lavoro

## Panoramica degli elementi

Gestione di una panoramica regionale

Basi: rapporti, record e guide d'applicazione



Attuazione strumentale nella pianificazione direttrice e delle utilizzazioni