

Compendio SUD e riserve di utilizzazione

Come posso ottenere una panoramica sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione nel mio comune?

Come posso determinare le riserve di utilizzazione «abitare»?

Nella verifica delle loro schede tecniche, i comuni devono svolgere determinati compiti. Il presente pieghevole indica di quali compiti si tratta.

Agosto 2018

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



BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Associazion grischuna per il svilup dal territori
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

Con la nuova legislazione sulla pianificazione del territorio si chiede ai comuni di essere in grado di fornire informazioni dettagliate in merito alle riserve esistenti di zone edificabili, e più precisamente sia nella zona non edificata, sia in quella edificata. Per garantire un metodo di calcolo uniforme in tutto il Cantone, l'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST) ha sviluppato un modello insieme all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR) determinando le regole per l'esecuzione. I risultati vengono pubblicati nelle nuove istruzioni.

Premessa

Nel 2014 il Popolo ha accettato la revisione della **legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)**. Cantoni e comuni hanno così ottenuto l'incarico di promuovere in modo mirato lo sviluppo centripeto degli insediamenti e di ridurre le zone edificabili sovradimensionate. Le zone edificabili sono sovradimensionate se vi sono più riserve di **zone residenziali, miste e centrali (RMC)** rispetto a quanto necessario per soddisfare il fabbisogno prevedibile per i prossimi 15 anni. Per poter procedere a una valutazione, Cantoni e comuni devono rilevare in modo dettagliato le loro riserve di RMC. Non è però sufficiente limitarsi a esaminare le zone edificabili non edificate. Devono essere considerate anche le riserve nella zona già edificata. In termini più semplici la domanda che si pone è la seguente: dove si è costruito meno di quanto possibile o ammissibile? Per attuare questa direttiva (art. 15 LPT) è stato emanato il Piano direttore cantonale, parte Insediamento, nel quale vengono concretizzate indicazioni attuative per Cantone, regioni e comuni.

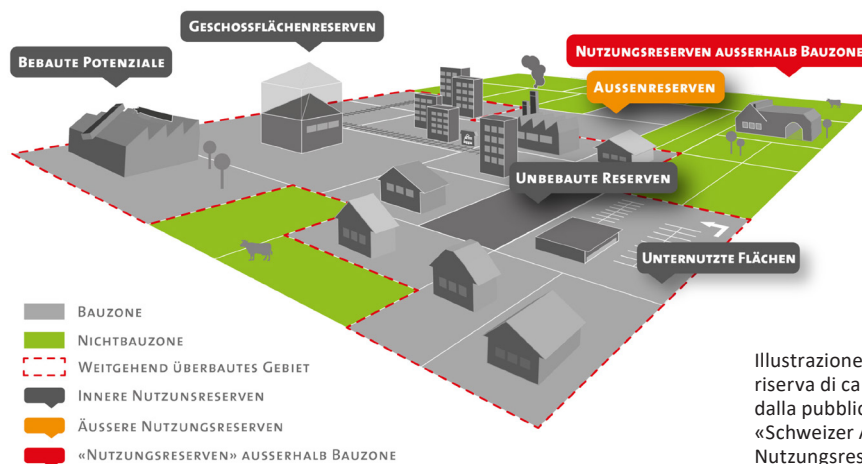
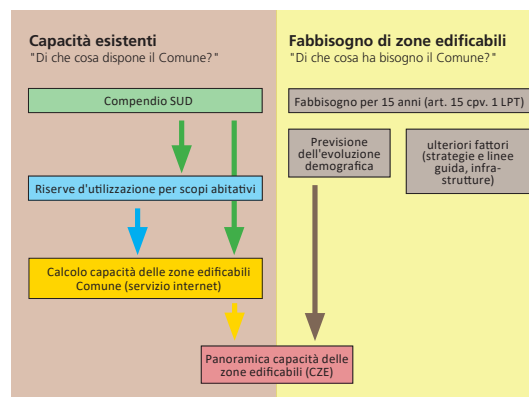


Illustrazione: composizione della riserva di capacità (illustrazione tratta dalla pubblicazione del PF di Zurigo «Schweizer Abschätzung der inneren Nutzungsreserven»; modificata)

Per disporre di un punto di riferimento o di partenza per la valutazione delle riserve di RMC, l'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni ha sviluppato un metodo per calcolare la capacità di abitanti all'interno delle zone edificabili esistenti. La capacità di abitanti indica il numero di persone che in teoria potrebbe trovare spazio nelle RMC di un comune nei prossimi 15 anni (= un periodo di pianificazione). L'UST-GR riassume le informazioni ricavate nella cosiddetta scheda tecnica comunale. In base alle loro riserve di capacità, i comuni vengono assegnati alle **categorie A (RMC scarsamente dimensionate), B (RMC correttamente dimensionate) e C (RMC sovradimensionate)**.

Il metodo di calcolo si basa dapprima su un'analisi meramente tecnica dei dati disponibili. Il risultato è perciò confluito nel Piano direttore cantonale quale risultato intermedio ai sensi di un'ipotesi (emanazione marzo 2018). Il calcolo dell'UST-GR è dunque un'approssimazione indicativa al valore effettivo. Per precisare questo valore il Cantone ha incaricato i comuni di verificare le schede tecniche comunali entro due anni dall'emanazione del Piano direttore

cantonale. Per questo motivo l'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio si è dedicata tra le altre cose al rilevamento delle riserve di utilizzazione nel quadro del progetto di attuazione della LPT. Ne è risultato un metodo che permette di aggiornare la scheda tecnica comunale considerando al contempo le basi specifiche del comune. A questo proposito, ai comuni vengono messi a disposizione un servizio di calcolo (incl. modello di dati) e delle nuove istruzioni.



Schema 1: Verhältnis Kapazität vs. Bedarf

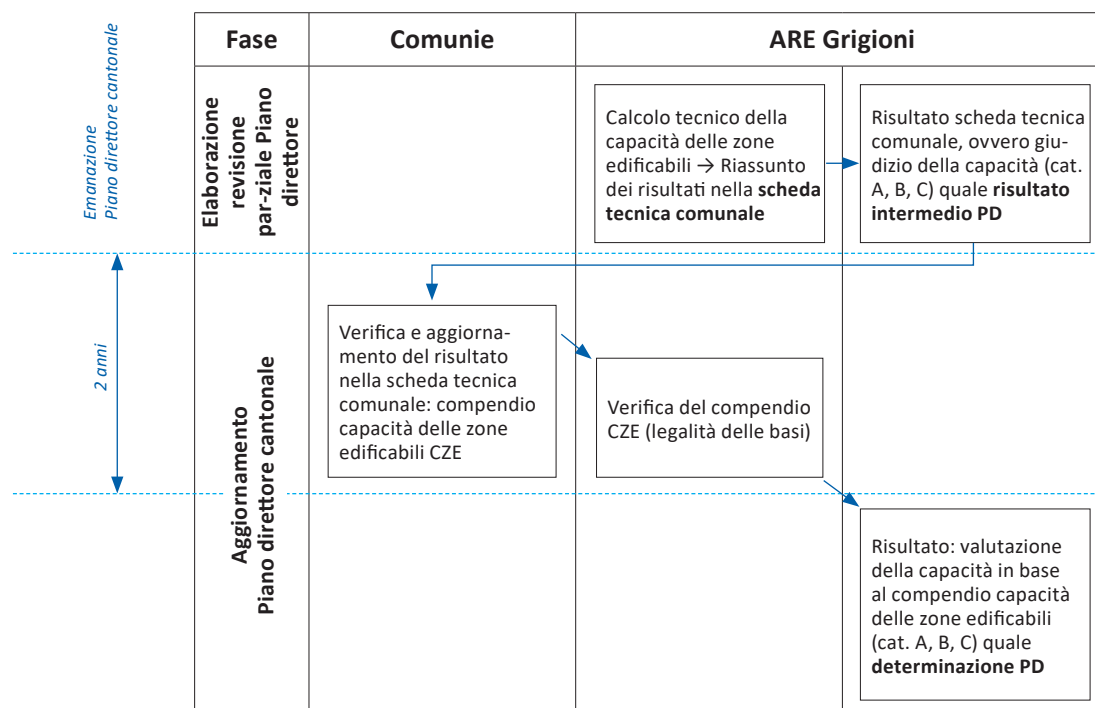
Importante: le schede tecniche comunali del Cantone non vanno confuse con i dati dei comuni calcolati sulla base di un rilevamento qualitativo. Per evitare confusioni, il prodotto dei comuni risultato dalla verifica e dalla precisazione delle schede tecniche comunali viene denominato compendio **capacità delle zone edificabili (CZE)**. Questo compendio capacità delle zone edificabili funge da base per aggiornare il Piano direttore. Il compendio serve al contempo a valutare la capacità (categorie A, B o C) e a inserirla quale dato acquisito nel Piano direttore. È importante anche una seconda distinzione: la capacità non è sinonimo di fabbisogno di zone edificabili. Si tratta di due cose ben distinte. Il fabbisogno non dipende solo dalla previsione demografica e deve essere determinato, in considerazione di tutte le circostanze, in base alle condizioni concrete in un comune.

Il metodo del calcolo della capacità e gli strumenti ausiliari

Il metodo di calcolo dell'UST-GR è stato leggermente adeguato e ampliato affinché sia possibile aggiornare periodicamente la panoramica CZE. Alla base del calcolo vi sono due parametri:

1. Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (panoramica SUD)*
2. Riserve di utilizzazione abitazioni (RA)

**Dal 1980 i comuni sono già tenuti ad allestire un compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD; art. 31 ordinanza sulla pianificazione del territorio; OPT). Per l'elaborazione di tale compendio, nel 1991 e nel 1996 l'UST-GR ha pubblicato due istruzioni. Le nuove istruzioni «Compendio SUD e riserve di utilizzazione abitazioni» sostituisce le istruzioni precedenti 3 e 3a «Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)» [disponibili solo in tedesco] del 1991 e del 1996.*



Schema 2: procedura dall'emanazione della scheda tecnica comunale fino alla determinazione del CZE nel Piano direttore cantonale

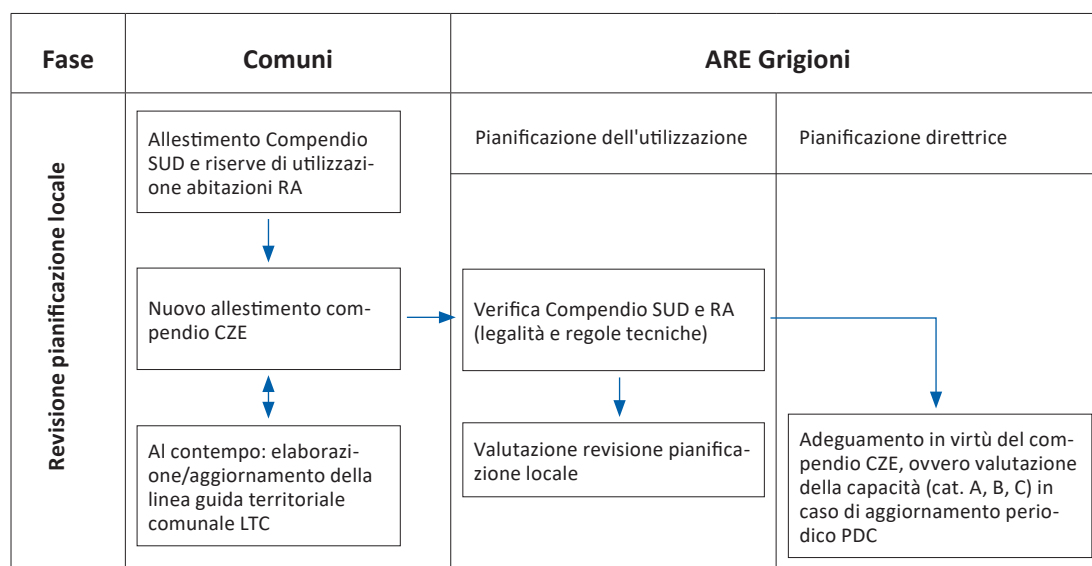
Il **Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)** deve essere allestito per tutte le zone edificabili indipendentemente dal calcolo della capacità. Esso può essere consultato da chiunque (art. 31 OPT).

Per i lavori imminenti, ai comuni vengono messi a disposizione i seguenti strumenti ausiliari:

- | Le istruzioni «Compendio SUD e riserve di utilizzazione abitazioni». Esse indicano la documentazione da elaborare, le motivazioni e le prove da fornire come pure la forma che devono avere documentazione e dati;
- | Modello di geodati per il rilevamento dei dati;
- | Servizio di calcolo per il calcolo della capacità e per la nuova elaborazione del compendio capacità della zona edificabile CZE (successore della scheda tecnica comunale);
- | Descrizione del metodo e altra documentazione esplicativa/tecnica.

Calcolo della capacità della zona edificabile nel corso della revisione della pianificazione locale

In futuro, il compendio CZE dovrà essere aggiornato in occasione delle revisioni delle pianificazioni locali. A questo scopo devono essere rielaborati il Compendio SUD e le riserve di utilizzazione abitazioni; il compendio CZE deve essere nuovamente allestito attraverso il servizio di calcolo. Questo compendio CZE aggiornato rappresenta la base per la valutazione della pianificazione locale da parte dell'UST-GR. Se al momento della revisione della pianificazione locale il compendio CZE è attuale, questo aggiornamento non è naturalmente necessario.



Schema 3: procedura da osservare quando, nel corso della revisione imminente della pianificazione locale, viene elaborato il compendio capacità delle zone edificabili.