

Cantone dei Grigioni
Comune di San Vittore



Compendio sulla capacità delle zone
edificabili (Compendio CZE)

DOCUMENTAZIONE

- Rapporto esplicativo
 - Allegati
-

Maggio 2020

Con la collaborazione di:

studio habitat.ch

Cantone dei Grigioni
Comune di San Vittore



Compendio sulla capacità delle zone
edificabili (Compendio CZE)

Rapporto esplicativo

Con la collaborazione di:

studio habitat.ch

Impressum

Progetto

San Vittore, Compendio sulla capacità delle zone edificabili (Compendio CZE)

Documento: Rapporto esplicativo

Cliente

Comune di San Vittore

Stato dell'elaborazione

Stato: Esame preliminare

Data di elaborazione: 13.05.2020 / 10.6.2020

Elaborazione

GIS-PLAN AG für Geoinformation (Andrea Nardini)

con la collaborazione di Studio Habitat.ch SA

x:\01_gis_projekte\29502_sanvittore_ueb+&nutzungsreserven\01_rap\02_resultate\03_auswertungsberichte\20200513_rapporto esplicativo_compendio cze.docx

SanVittore_2020-05_Rapporto Compendio.docx



Indice

1.	Contenuto e obiettivo del rapporto	1
2.	Situazione iniziale del Comune di San Vittore	2
2.1	Basi: analisi statistica	2
2.2	Progetto territoriale	2
2.3	Situazione iniziale piano direttore cantonale, capitolo insediamento (PDC-I)	2
2.4	Elementi necessari	3
3.	Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità (SUD)	4
3.1	Modo di procedere	4
3.2	Categorie in conformità alla lista degli attributi dal modello di dati	4
3.3	Aree dismesse / costruzioni accessorie	6
3.4	Particolarità / differenze in confronto alla scheda tecnica comunale	6
4.	Riserve di utilizzazione	6
4.1	Basi	6
4.2	Trasferimenti di utilizzazione	6
4.3	Riserve di utilizzazione nelle RMC non edificate	7
4.3.1	Superfici non edificate – nessuna riserva di superfici di piano	7
4.3.2	Superfici non edificate – riserve superfici di piano parzialmente disponibili	7
4.3.3	Superfici non edificate – riserve superfici di piano sfruttabili in modo limitato	8
4.4	Riserve di utilizzazione nelle RMC edificate	9
4.5	Dinamica di rinnovamento	9
4.6	Considerazioni dei quartieri	10
5.	Risultati	11
5.1	Documenti	11
5.2	Capacità delle zone edificabili – Effetti sulla categorizzazione nel PDC	11

Allegati in coda al rapporto

A1 Piano della dinamica di rinnovo

A2 Piano datazione edifici

Allegati in forma separata

Scheda tecnica comunale “Aggiornamento delle capacità RMC giusta il Piano direttore insediamento” e relativi allegati grafici del Compendio / tool ARE-GR, maggio 2020



1. Contenuto e obiettivo del rapporto

Il rapporto spiega il modo di procedere per il rilevamento delle riserve delle zone edificabili come pure le riserve di utilizzazione “abitazioni” sia nella zona edificabile non edificata che nella zona edificabile edificata del Comune di San Vittore. Esso descrive principalmente le particolarità. Il modo di procedere e l’esigenza di analizzare le particelle si conformano alle istruzioni “Compendio SUD e riserve di utilizzazione” dell’Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST) e dell’Ufficio per lo sviluppo del territorio (UST GR) di agosto 2018.

In questo rapporto sono spiegati i casi particolari che non possono essere descritti tramite gli attributi richiesti dalle istruzioni, rispettivamente sono necessari ulteriori chiarimenti per l’attribuzione di una determinata categoria. Con ciò il presente rapporto costituisce una integrazione al modello dati digitale in conformità alle richieste dell’UST GR.

Obiettivo dei lavori

Tramite il Compendio SUD e le riserve di utilizzazione elaborate dal Comune di San Vittore, il servizio di calcolo via internet dell’UST GR genera la capacità delle zone edificabili del Comune. Questa sostituirà la scheda tecnica. Se i risultati saranno accettati dall’UST GR, il passo successivo sarà quello di cambiare lo stato di coordinamento dell’attribuzione definita per il Comune di San Vittore nel Piano direttore cantonale “Insediamento” (capitolo 5) da risultato intermedio in dato acquisito.



2. Situazione iniziale del Comune di San Vittore

Per l'elaborazione del compendio SUD e delle riserve di utilizzazione sono stati utilizzati, oltre alle condizioni quadro di ordine superiore come la legge sulla pianificazione del territorio, il piano direttore cantonale, la pianificazione delle utilizzazioni del Comune di San Vittore, anche i dati statistici dell'Ufficio federale di statistica.

2.1 Basi: analisi statistica

Per l'elaborazione dello stato della sovraedificazione e del calcolo delle riserve di utilizzazione sono stati utilizzati i seguenti documenti:

- Proiezione demografica allestita dal Cantone;
- Delimitazione delle zone edificabili su base della pianificazione delle utilizzazioni in vigore (GeoGR, UST GR);
- Condotte di approvvigionamento e di smaltimento su base del piano generale di urbanizzazione;
- Dati della misurazione catastale;
- Ortofoto;
- Scheda tecnica comunale dell'UST GR (stato: 20.03.2018).

2.2 Progetto territoriale

Il fondovalle del Comune di San Vittore si trova, in conformità al progetto territoriale Grigioni, in un "territorio suburbano", il quale risulta avere una buona raggiungibilità dall'agglomerato di Bellinzona.

Il resto del Comune di San Vittore si trova per la maggior parte nel "territorio rurale" o nel "territorio naturale".

2.3 Situazione iniziale piano direttore cantonale, capitolo insediamento (PDC-I)

In base al capitolo insediamento (emanazione del Governo: 20.03.2018), dichiarato vincolante per le autorità del Cantone dei Grigioni e approvato da parte del Consiglio federale, è stata attribuita al Comune di San Vittore la classificazione "Comune con zone residenziali, miste e centrali (RMC) sovradimensionate (Tipo C)". Questa attribuzione si basa sul calcolo in conformità alla scheda tecnica comunale, la quale è stata verificata tramite il presente compendio SUD e le riserve di utilizzazione, e sostituita dalla nuova "capacità delle zone edificabili".



In base alla scheda tecnica, il Comune di San Vittore possiede una dimensione delle zone edificabili pari a 40,39ha (illustrazione 1). Di questi 32,29ha sono edificati e rispettivamente risulta una riserva di zone edificabili di 8,10ha, dei quali 4,00ha nelle RMC.

Statistica sulle zone edificabili

Fonte: Stato tecnico dell'edificazione (TU), dicembre 2017

Nota: nel calcolo non sono stati considerati gli edifici progettati

	Totale [ha]	edificato [ha]	non edificato [ha]	Grado di edificazione [%]
Zone centrali	8.16	6.91	1.25	85%
Zone residenziali	9.84	7.08	2.75	72%
Zone miste	0.00	0.00	0.00	-
Subtotale	18.00	14.00	4.00	78%
Zone lavorative	19.09	15.73	3.36	82%
Altre zone edificabili	3.30	2.57	0.74	78%
Totale	40.39	32.29	8.10	80%

chiaro: edificato | scuro: non edificato

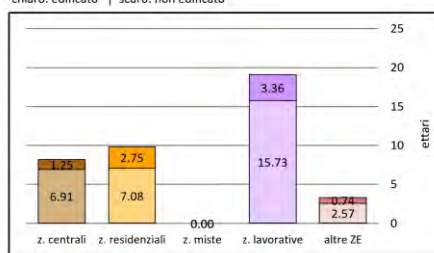


Illustrazione 1: Compendio sulla statistica sulle zone edificabili secondo la scheda tecnica comunale di San Vittore del 20.03.2018

2.4 Elementi necessari

In conformità alle istruzioni relative al compendio SUD e alle riserve di utilizzazione per i comuni in territorio suburbano devono essere rappresentati i seguenti elementi:

- Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (compendio SUD);
- Riserve di utilizzazione nella zona edificabile non edificata;
- Riserve di utilizzazione nella zona edificabile edificata;
- Dinamica di rinnovamento.

Possono essere analizzati in modo facoltativo i seguenti documenti:

- Considerazioni dei quartieri.

Il Comune di San Vittore ha deciso di rinunciare all'elaborazione delle considerazioni dei quartieri.



3. Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità (SUD)

Nel Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità (SUD) sono state esaminate tutte le zone edificabili. Oltre alle zone residenziali, miste e centrali sono comprese anche fra l'altro le zone lavorative e le zone con un'utilizzazione pubblica.

3.1 Modo di procedere

Per il rilevamento delle particelle non edificate come anche quelle già edificate sono stati usati la pianificazione delle utilizzazioni in vigore come anche i dati più aggiornati della misurazione ufficiale.

3.2 Categorie in conformità alla lista degli attributi dal modello di dati

Stato della sovraedificazione

Tutte le particelle all'interno dell'area edificabile del Comune di San Vittore sono state assegnate ad una delle seguenti quattro categorie in conformità alle istruzioni relative al compendio SUD e alle riserve di utilizzazione:

- Edificata;
- Edificata – area dismessa / costruzione accessoria;
- Licenza edilizia rilasciata / in costruzione;
- Non edificata.

Si precisa, inoltre, che:

- a tutte le particelle edificate è stata assegnata la categoria "urbanizzata" senza tener conto dell'urbanizzazione effettiva.¹
- tutte le particelle in zona per costruzioni accessorie sono state classificate come edificate.

¹ Eventualmente ci sono particelle costruite, le quali seppur si trovano all'interno della zona edificabile, non sono allacciate a tutte le reti di approvvigionamento e di smaltimento. A queste, in conformità alle istruzioni e al modello dati, è stata assegnata la categoria "urbanizzata".



Stato dell'urbanizzazione

Lo stato dell'urbanizzazione è stato elaborato su base del piano generale di urbanizzazione in vigore.

A tutte le particelle è stata assegnata una delle seguenti categorie:

- Urbanizzata;
- Parzialmente urbanizzata;
- Non urbanizzata.

Si precisa, inoltre, che a tutte le particelle edificate è stata assegnata la categoria “urbanizzata” senza tener conto dell'urbanizzazione effettiva.² Anche a tutte le particelle in zona per costruzioni accessorie, essendo state classificate come “edificate”, è stata assegnata di conseguenza nei dati digitali la categoria “urbanizzata”.

Stato della disponibilità all'edificazione

Le categorie assegnate a tutte le particelle sono le seguenti:

- Pronta all'edificazione;
- Pronta all'edificazione entro 5 anni;
- Pronta all'edificazione a lungo termine.

L'attribuzione della categoria dello stato della disponibilità all'edificazione è analogamente assegnata come per le categorie “urbanizzata”, “parzialmente urbanizzata” e “non urbanizzata”.

Si precisa, inoltre, che:

- Lo stato della disponibilità all'edificazione è visualizzabile nei piani Compendio SUD solo per le particelle o parti di particelle non edificate.
- a tutte le particelle edificate è stata assegnata nei dati digitali la categoria “pronte all'edificazione”.
- tutte le particelle in zona per costruzioni accessorie, essendo state classificate come “edificate”, sono state classificate di conseguenza nei dati digitali come “pronte all'edificazione”.

² Eventualmente ci sono particelle costruite, le quali seppur si trovano all'interno della zona edificabile, non sono allacciate a tutte le reti di approvvigionamento e di smaltimento. A queste, in conformità alle istruzioni e al modello dati, è stata assegnata la categoria “urbanizzata”.



3.3 Aree dismesse / costruzioni accessorie

Il Comune di San Vittore presenta all'interno dell'area edificabile una sola particella classificata come "area dismessa/costruzione accessoria". Nello specifico si tratta della particella n. 865, la quale si trova nel paese di San Vittore.

3.4 Particolarità / differenze in confronto alla scheda tecnica comunale

Nel Comune di San Vittore non si riscontrano particolarità o differenze degne di nota rispetto ai risultati riferiti allo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità generati dal Cantone dei Grigioni.

Si precisa, inoltre, che lo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità generato dal Cantone dei Grigioni (Compendio SUD) è stato aggiornato in base alla misurazione attuale ufficiale.

4. Riserve di utilizzazione

Oltre allo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità, che esamina tutta l'area edificabile, i Comuni devono documentare le loro riserve di utilizzazione all'interno delle zone residenziali, miste e centrali. In modo specifico, i comuni in territorio suburbano come nel caso del Comune di San Vittore, in conformità alle istruzioni, devono documentare le riserve di utilizzazione per le particelle/parti di particelle non edificate e anche le riserve di utilizzazione nella zona edificabile edificata per aver un quadro completo della situazione delle riserve nel territorio comunale.

4.1 Basi

Come basi di lavoro per l'elaborazione delle riserve di utilizzazione sono stati tenuti in considerazione i seguenti documenti:

- Piani relativi al Compendio SUD;
- Informazioni/osservazioni da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di San Vittore;
- Dati del registro degli edifici e delle abitazioni (REA) dell'Ufficio federale di statistica.

4.2 Trasferimenti di utilizzazione

In base all'analisi sulle particelle non edificate all'interno di zone RMC, si riscontra un trasferimento di utilizzazione dalle particelle n. 745 (maggior

parte) e 926 alle particelle n. 935 e 745 (in minima parte) situate in località Vigna di Borr nel paese di San Vittore.

Nello specifico questo trasferimento di utilizzazione è stato definito come informazione nel piano generale delle strutture in vigore nel modo seguente:

- Part n. 935, Trasferimento di utilizzazione (superficie ricevente);
- Part. n. 745 (in minima parte), Trasferimento di utilizzazione (superficie ricevente);
- Part. n. 745 (maggior parte), Trasferimento di utilizzazione (superficie donante);
- Part. n. 926 (maggior parte), Trasferimento di utilizzazione (superficie donante).

4.3 Riserve di utilizzazione nelle RMC non edificate

Tutte le particelle non edificate all'interno di zone RMC sono state controllate per quanto riguarda le riserve delle superfici di piano e ad ognuna di essa è stata assegnata una categoria in conformità alle istruzioni dell'AGST.

4.3.1 Superfici non edificate – nessuna riserva di superfici di piano

Nei piani sono presenti due superfici non edificate classificate come “nessuna riserva di superfici di piano”. I dettagli a riguardo sono stati spiegati nel cap. 4.2 del presente rapporto esplicativo.



Illustrazione 2: Estratto dal piano “Compendio SUD” con relativa ortofoto dell’area.

4.3.2 Superfici non edificate – riserve superfici di piano parzialmente disponibili

Nei piani “Riserve di utilizzazione” non sono presenti riserve relative a superfici di piano parzialmente disponibili.

4.3.3 Superfici non edificate – riserve superfici di piano sfruttabili in modo limitato

Nei piani “Riserve di utilizzazione” sono rappresentate le particelle le cui superfici di piano risultano sfruttabili in modo limitato. Di seguito, come completamento delle informazioni, si sono spiegati singolarmente i casi classificati come “riserve superfici di piano sfruttabili in modo limitato”.

Part. n. 1269

La particella n. 1269 si trova in “Zona ampliamento nucleo 3”. È un’area verde, libera da edificazioni ed è utilizzata come continuazione del giardino della particella n. 1287.

Nel compendio SUD essa è stata classificata come “zona centrale – non edificata”.

La particella (206 m²) a causa della forma, della distanza dai confini e della distanza dalla strada non può essere sfruttata da sola per una nuova costruzione, ma il suo indice di sfruttamento può essere trasferito in modo limitato sulle particelle limitrofe.



Illustrazione 3: Estratto dal piano “compendio SUD” con relativa ortofoto della part. n. 1269

Part. n. 1270

La particella n. 1270 si trova in “zona nucleo”. La sua superficie è utilizzata come giardino.

Nel compendio SUD essa è stata classificata come “zona centrale - non edificata”. La particella (107 m²) a causa della forma, della distanza dai confini e anche della distanza della strada non è edificabile autonomamente, ma il suo indice di sfruttamento può essere trasferito in modo limitato sulle particelle limitrofe.



Illustrazione 4: Estratto dal compendio SUD con relativa ortofoto della part. n. 1270

4.4 Riserve di utilizzazione nelle RMC edificate

Come base per la verifica delle riserve di utilizzazione nelle RMC edificate si è tenuto conto del compendio SUD allegato alla scheda tecnica comunale del 20.03.2018 come pure anche del valore delle superfici di piano realizzate calcolato dal servizio di calcolo in base ai dati dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI), dell'Assicurazione fabbricati (GVG) e del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

Questo valore è stato verificato e aggiornato qualora sia risultato non corrispondente alle condizioni reali.

Queste correzioni hanno permesso di ottenere una situazione più precisa e realistica rispetto alle riserve di utilizzazioni nelle RMC edificate rappresentate nei piani "riserve di utilizzazione" del 20.03.2018.

4.5 Dinamica di rinnovamento

Il Comune di San Vittore ha effettuato l'analisi relativa alla dinamica di rinnovamento in base alle categorie definite dalle istruzioni dell'AGST e basandosi sull'età degli edifici e sull'attività edilizia attualmente nota.

Una generica panoramica sull'età degli edifici all'interno del Comune scaturisce dai dati di datazione del REA, che purtroppo rendono solo un quadro parziale, avendo inserito in un'unica categoria tutti gli edifici realizzati prima del 2000 (vedasi estratto grafico in Allegato). A seguito delle modifiche decise a livello federale nei primi anni 2000 in merito ai rilevamenti statistici, sono andate perse le informazioni sul periodo di rinnovo degli edifici, per cui accanto ai dati attendibili degli ultimi due decenni, occorre far capo ad una lettura sul posto dello stato degli edifici, cosa avvenuta grazie a puntuali sopralluoghi (documentazione fotografica disponibile per le valutazioni del caso, oltre a



quanto eloquentemente si riesce ad esaminare direttamente a schermo grazie allo strumento di street view).

Sul territorio comunale di San Vittore si sono individuate le categorie seguenti relative alla dinamica di rinnovamento:

- Aree con superficie di piano stabile (con obiettivo di mantenimento):
si tratta essenzialmente delle zone di nucleo tradizionale, in cui, oltre alla struttura dell'edificato che presenta solo pochissimi casi di edifici in stato di abbandono fisico oppure anche in disuso, si constata in aggiunta come parecchi edifici siano stati oggetto di interventi di rinnovo negli ultimi due decenni, il che permette di escludere significative operazioni di recupero o di demolizione-ricostruzione in grado di mettere a disposizione potenzialità edificabili aggiuntive. Questo vale sia per il nucleo vecchio di San Vittore come per quello Monticello.
- Aree con superficie di piano stabile (a seguito dell'età/struttura dell'edificio):
In questa categoria si sono rilevate aree di edificazione recente, quindi in stato da buono a ottimo, in cui anche buona parte degli edifici di edificazione antecedente sono stati riattati nell'ultimo decennio. Non sono quindi da attendersi sostanziali interventi di trasformazione e recupero di sostanza edilizia antiquata.
- Evoluzione in 6 – 15 anni (puntualmente):
Si tratta di comparti di modeste dimensioni che raggruppano ciascuno solo alcuni fondi parzialmente edificati in cui lo stato di vetustà e fisico degli edifici fanno presumere che nel prossimo decennio possano essere oggetto di sostanziali interventi di recupero risp. di maggior sfruttamento edificatorio.

4.6 Considerazioni dei quartieri

Il Comune di San Vittore ha rinunciato all'analisi riguardante le considerazioni relative ai quartieri essendo un compito non obbligatorio.



5. Risultati

5.1 Documenti

Attraverso l'inserimento delle nuove informazioni e dati è stata ricalcolata, tramite il servizio di calcolo via internet dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio, la capacità delle zone edificabili del Comune di San Vittore e sono stati generati i seguenti documenti:

- Compendio sulla capacità delle zone edificabili (“nuova” scheda tecnica comunale) con la classificazione del Comune nel caso A, B o C in formato A3;
- Tabella sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità in formato A3;
- Piani sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e dell'edificabilità (SUD) in formato A3;
- Piani delle riserve di utilizzazione abitazioni in formato A3.

Inoltre, per la verifica della scheda tecnica comunale secondo le istruzioni dell'AGST, è stato elaborato il presente rapporto esplicativo.

5.2 Capacità delle zone edificabili – Effetti sulla categorizzazione nel PDC

La verifica della scheda tecnica comunale ha dimostrato che il Comune di San Vittore, riguardo alla previsione della scheda tecnica comunale del 20.08.2018 elaborata dal Cantone dei Grigioni, dovrà essere classificato come un comune con riserve RMC correttamente dimensionate (caso B). La deviazione della previsione rispetto alla capacità mobilitabile ora risulta di +3% invece di -36% come era stato presupposto nella scheda tecnica comunale dell'UST (stato: 20.08.2018).

Dopo il controllo dell'UST ed eventuali aggiornamenti in base all'esito della verifica dell'UST sarà cambiato lo stato di coordinamento dell'attribuzione definita per il Comune di San Vittore nel Piano direttore cantonale “Insedimento” da risultato intermedio in dato acquisito.

Si consideri in aggiunta che l'analisi dei dati demografici di San Vittore relativa all'evoluzione della popolazione residente permanente all'interno delle vigenti zone edificabili (segnatamente nelle RMC) nel periodo 2010-2018, evidenzia come, rispetto all'ipotesi previsionale formulata dal Cantone per il 2030 (803 abitanti), a fine 2018 si contavano già 736 abitanti (ossia un +53 unità rispetto ai 683 abitanti indicati nella scheda comunale a fine 2016 per









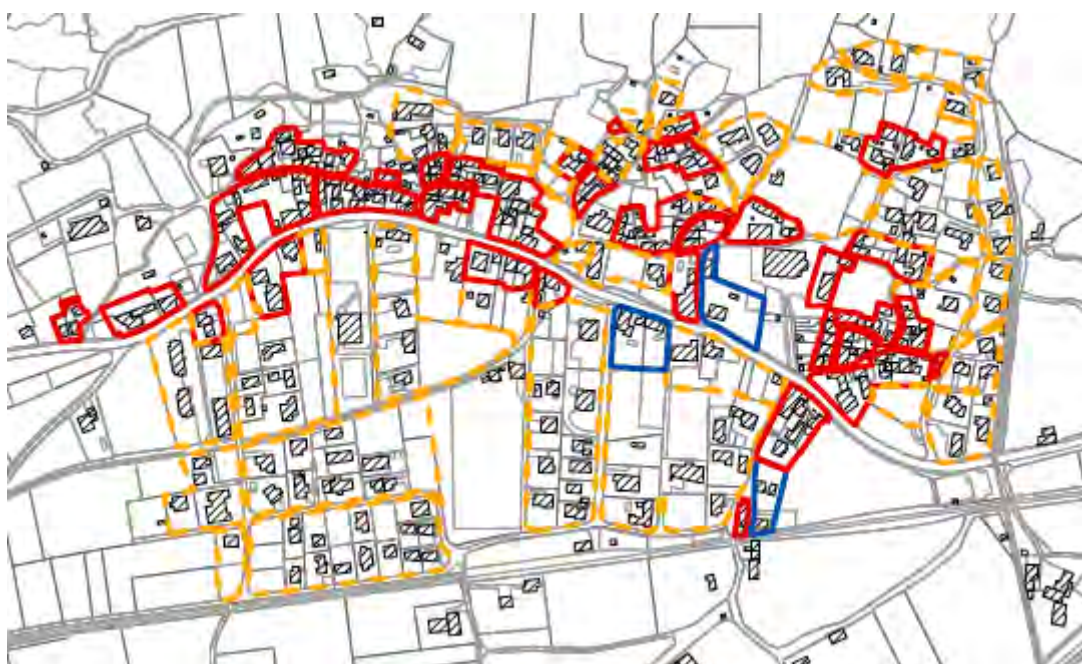
le RMC). Questo significa che nello spazio di soli 2 anni è stato realizzato il 44% della crescita ipotizzata per i 14 anni che ci separano dall'anno 2030. Questo è indice della forte dinamica di sviluppo che sta vivendo San Vittore nel contesto regionale e indica che presumibilmente gli abitanti da prevedere nel periodo di pianificazione fino al 2030 potranno risultare ben oltre quanto ipotizzato attraverso la prognosi regionalizzata allestita dal Cantone (i dati di dettaglio in proposito saranno rassegnati nell'ambito del rapporto sulle "linee guida territoriali comunali - LTC").

Coira, 13.05.2020/Andrea Nardini

Airolo, 10.6.2020 / Fabio Pedrina

PIANO DELLA DINAMICA DI RINNOVO gennaio 2020

-  1. Comparto con sfruttamento stabile (con obiettivo di conservazione)
-  2. Comparto con sfruttamento stabile (per vetustà o struttura edifici)
-  3. Comparto con sfruttamento stabile (limitazioni per residenze secondarie)
-  4. Trasformazione fra 6-15 anni (puntuale)
-  5. Trasformazione fra 6-15 anni (in prevalenza)
-  6. Trasformazione fra 0-5 anni



0 100 200 Metri

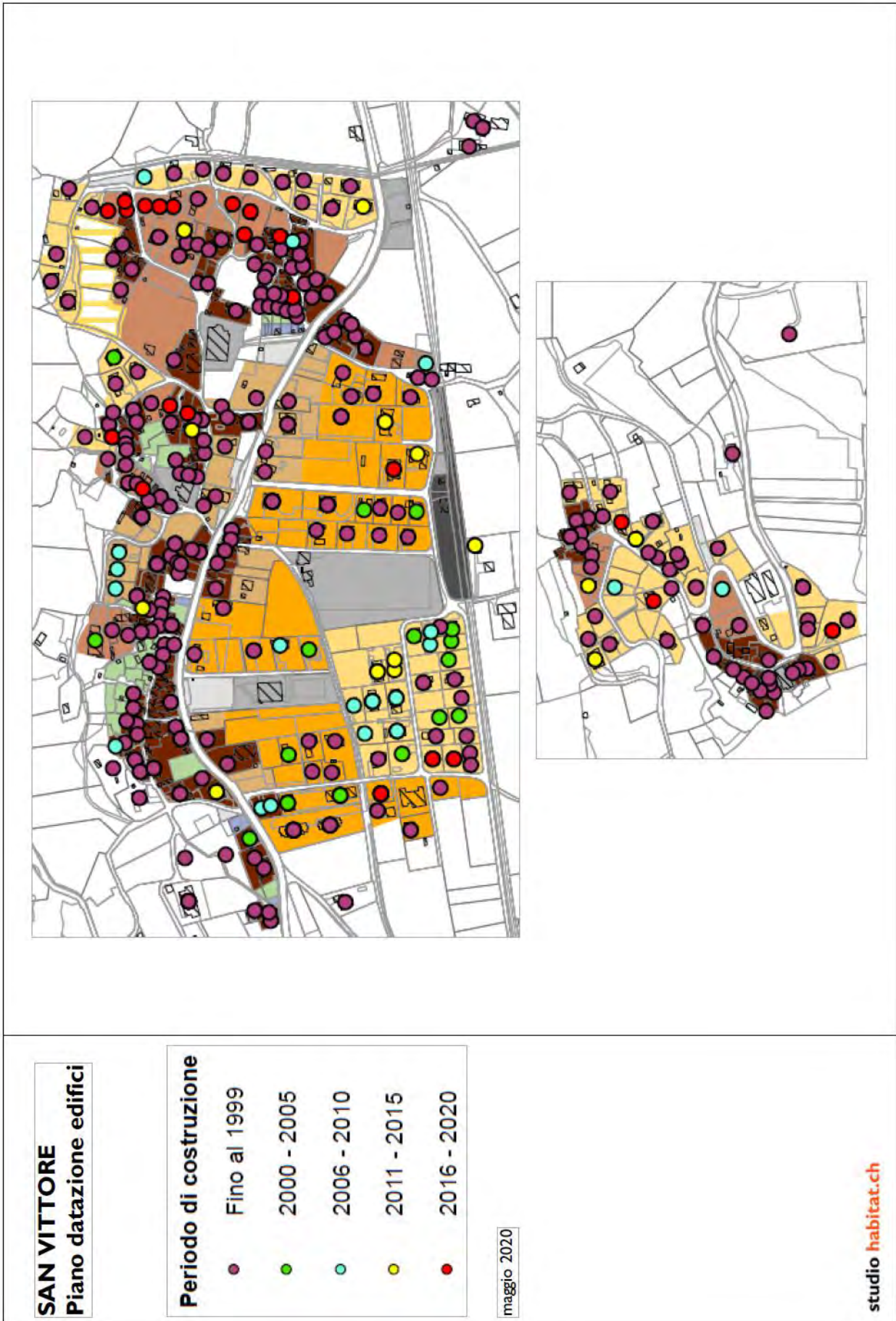


architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

ch-6780 airolo - via stazione / cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 / cp 2150
info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch







Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Tipologia territoriale*: Territorio suburbano
Area d'intervento*: Moesa
Regione: Moesa
Tipo di comune: Comuni di pendolari in partenza a debole immigrazione (NAU)
Tendenza dello sviluppo fino al 2030: in crescita
*secondo il progetto territoriale

Comune San Vittore

Dati: In vigore

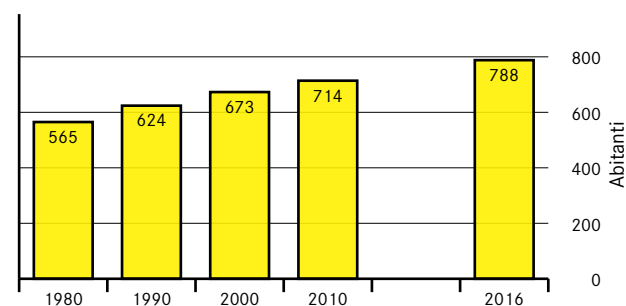
Caso d'applicazione: Primo aggiornamento delle capacità RMC giusta il piano direttore insediamento

Abitanti e occupati

Fonte: Ufficio federale di statistica, STATPOP, 2016
Ufficio federale di statistica, STATENT, 2016

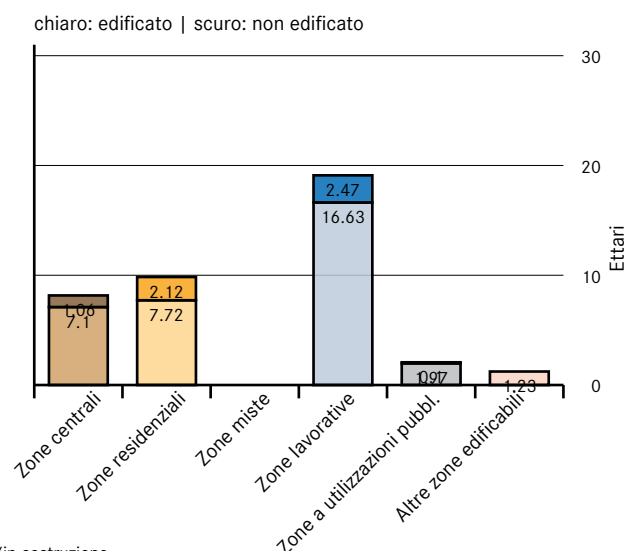
	Totale	nelle RMC
Abitanti	788	683
Impieghi ETP	427	63
Occupati	497	89

Sviluppo della popolazione stanziale dal 1980



Statistica sulle zone edificabili

	Totale [ha]	edificato ¹⁾ [ha]	non edificato ²⁾ [ha]	Grado di edificazione [%]
Zone centrali	8.16	7.1	1.06	87
Zone residenziali	9.84	7.72	2.12	78
Zone miste	0	0	0	0
Subtotale	18.0	14.82	3.18	82
Zone lavorative	19.09	16.63	2.47	87
Zone a util. pubbl.	2.07	1.97	0.1	95
Altre zone edific.	1.23	1.23	0	100
Totale	40.39	34.64	5.75	86



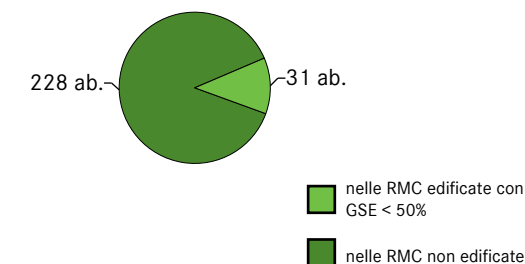
¹⁾ edificate + area dismessa/costruzione accessoria ²⁾ non edificate + licenza edilizia rilasciata/in costruzione

Ipotesi per il calcolo della capacità

Fabbisogno di spazio abitativo:	60 m ² (incl. deduzione per circolazione)
Frazione abitabile (FA):	50% in zone centrali e miste 90% in zone residenziali 0% nelle zone restanti
Grado massimo di saturazione edilizia (GmSE):	80%
Indice di sfruttamento (IS):	secondo la legge edilizia IS 1 nelle zone centrali senza IS valore medio nelle corrispondenti zone senza IS
Possibilità di mobilitazione fino al 2030:	50% della riserva di capacità nelle RMC non edificate 10% della riserva di capacità nelle RMC edificate con grado di edificazione < 50%

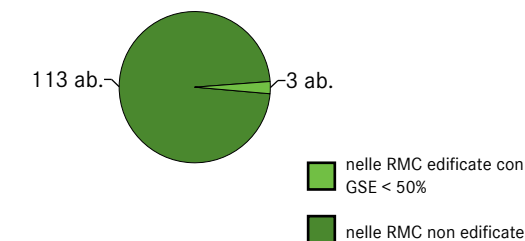
Riserva di capacità teorica

Valori in m ² a dip. d. superfici di piano comput. (SPc)	RMC	R	M	C
Riserva di capacità nelle RMC non edificate	[ab.] 228	170	0	58
	[m ²] 13695	10214	0	3481
Riserva di capacità nelle RMC edificate con GSE < 50%	[ab.] 31	0	0	31
	[m ²] 1874	0	0	1874
Riserva di capacità teorica	259 ab.; 15569 m ² SPc			



Riserva di capacità mobilitabile fino al 2030

	RMC	R	M	C
Riserva cap. mobilitabile nelle RMC non edificate [ab.]	113	85	0	28
Riserva cap. mobilitabile nelle RMC edificate con GSE < 50% [ab.]	3	0	0	3
Saldo d. abitanti d. consid. dei quartieri	0			
Ris. di capacità mobilitabile [ab.]	116			

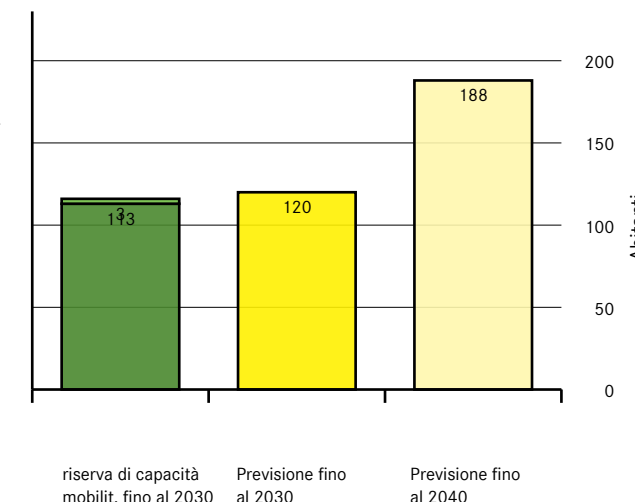


Sviluppo atteso della popolazione

Ipotesi

- Sviluppo in base alla previsione dell'evoluzione demografica GR 2016-2045.
- La crescita ha luogo esclusivamente nelle zone residenziali, miste e centrali RMC.
- Il numero di abitanti rimane costante nelle zone restanti e anche fuori dalla zona edificabile.

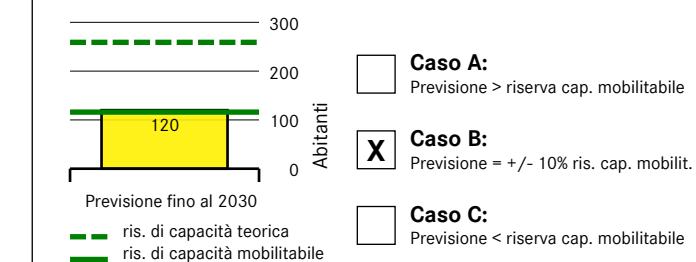
	nelle RMC [ab.]	sviluppo atteso dal 2016 [ab.]	sviluppo atteso dal 2016 [%]
2016	683	-	-
2030	803	+120	+18
2040	871	+188	+28



Valutazione delle capacità

Valori in m² a dipendenza delle superfici di piano computabili (SPc)

Previsione fino al 2030	Ris. di cap. mobilit. fino al 2030	Deviazione previsione vs. cap. mobilitab.	Deviazione previsione vs. cap. mobilitab.
120 ab.	116 ab.	+4 ab.	
7200 m ²	6985 m ²	+215 m ²	+3 %



Formule

Riserva di capacità abitativa nella RMC non edificata

$$\text{Riserva} = \frac{\text{sup. non edif. (SFc) RMC} \times \text{IS} \times \text{FA} \times \text{GmSE}}{\text{fabbisogno di superficie di piano (SPc) per abitante}}$$

Riserva di capacità abitativa nella RMC edif. con GSE < 50%

$$\text{Riserva} = \frac{(\text{SPc mass.} - \text{SPc eff.}) \times \text{FA} \times \text{GmSE}}{\text{fabbisogno di superficie di piano (SPc) per abitante}}$$

SFc = Superficie del fondo computabile (art. 37a OPTC)
 SPc = Superficie di piano computabile (art. 37a OPTC)
 SPc mass. = IS x superficie o superficie parziale del fondo

Fonte:

Piano delle zone (PZ), Comune
Compendio SUD e riserve di utilizzazione, Comune
Dati edificio, UVI/GVG
Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA)
Misurazione ufficiale, comune
Aree d'intervento, ARE GR
Tipologia territoriale (classificazione 1:1), ARE GR
Previsione dell'evoluzione demografica dei Grigioni 2016-2045

Data di stampa: 13.05.2020

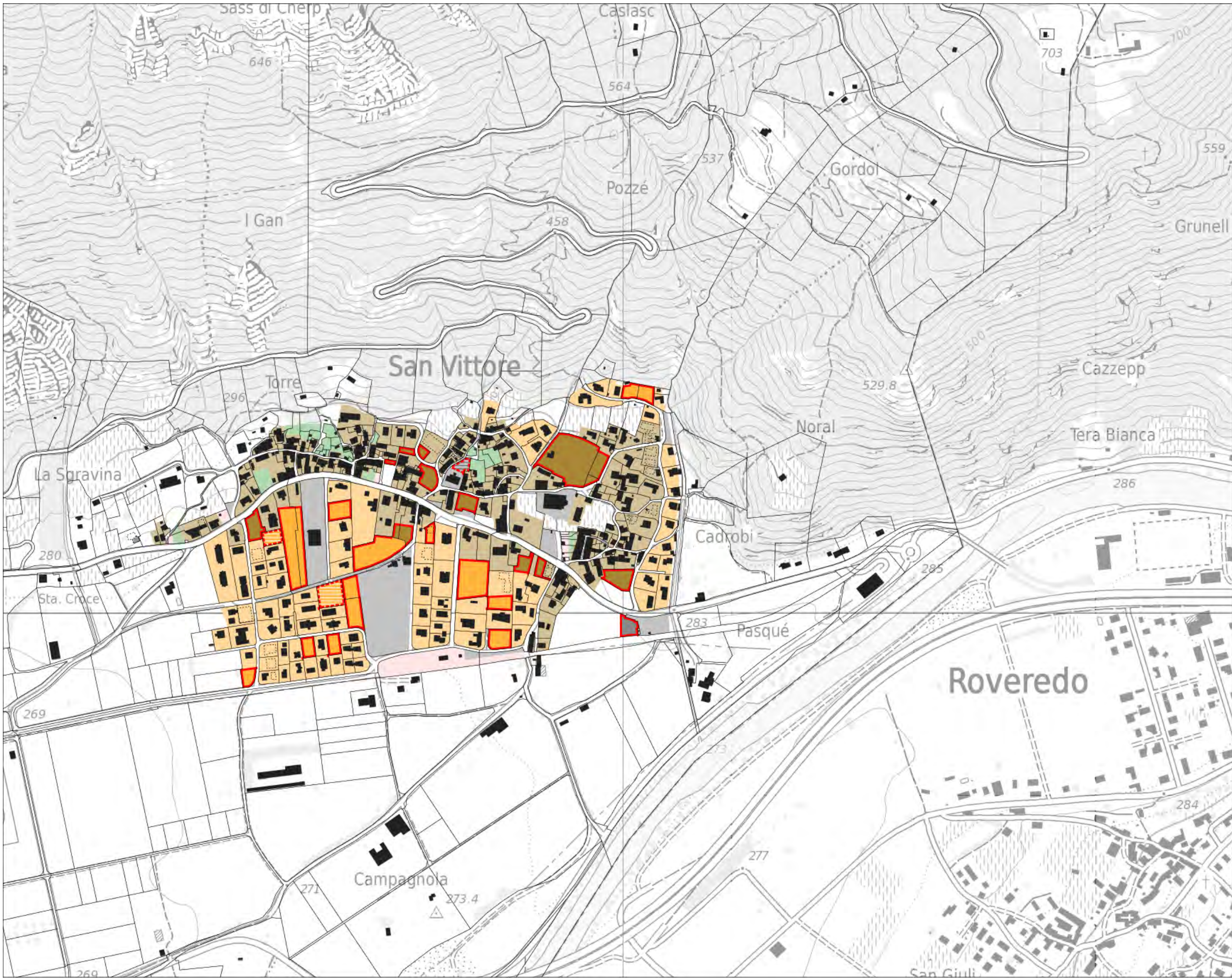
Differenze di arrotondamento sono possibili.

Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione

Zone d'utilizzazione	Zone edificabili	Stato dell'edificazione			Stato dell'urbanizzazione (non edificato)				Disponibilità all'edificazione (non edificato)		
		edificato ¹⁾	non edificato ²⁾	edificato	urbanizzata integralmente	parzialmente urbanizzata	non urbanizzata	urbanizzata integralmente sul totale non edificato	pronta all'edificazione	pronta all'edificazione entro 5 anni	pronta all'edificazione a lungo termine
	Totale [m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[%]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zona nucleo	42036	41929	107	100	107	0	0	100	107	0	0
Zona ampliamento nucleo 2	23440	17271	6169	74	6169	0	0	100	6169	0	0
Zona ampliamento nucleo 3	16098	11782	4316	73	4316	0	0	100	4316	0	0
Zona residenziale 2	50268	41007	9261	82	8044	1217	0	87	8044	1217	0
Zona residenziale 3	48110	36165	11945	75	11390	556	0	95	11390	556	0
Subtotale RMC	179952	148154	31798	82	30026	1773	0	94	30026	1773	0
Zona industriale 1	21857	14587	7270	67	7270	0	0	100	7270	0	0
Zona industriale 2	169082	151672	17410	90	17410	0	0	100	17410	0	0
Subtotale zone lavorative	190939	166259	24680	87	24680	0	0	100	24680	0	0
Zona per edifici ed impianti pubblici	17264	16231	1033	94	660	373	0	64	660	373	0
Zona per impianti pubblici	3451	3451	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zona orti-giardini	4921	4921	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zona mista stazione	4183	4183	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zona parcheggi	3222	3222	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotale altre zone edificabili	33041	32008	1033	96	660	373	0	63	660	373	0
Totale	403932	346421	57511	85	55366	2146	0	96	55366	2146	0

¹⁾ edificate + area dismessa/costruzione accessoria ²⁾ non edificate + licenza edilizia rilasciata/in costruzione

Differenze di arrotondamento sono possibili.



Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)

chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Zone lavorative
- Zone destinate a utilizzazioni pubbliche
- Zone edificabili limitate
- Zone per il turismo e il tempo libero
- Altre zone edificabili
- Licenza edilizia rilasciata/in costruzione
- Zone edifi. - area dismessa/costruz. accessoria

- Urbanizzazione**
- Parzialmente urbanizzata
 - Non urbanizzata

- Disponibilità all'edificazione**
- Pronta all'edificazione
 - Pronta all'edificazione entro 5 anni
 - Pronta all'edificazione a lungo termine

N
1:5000



Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)

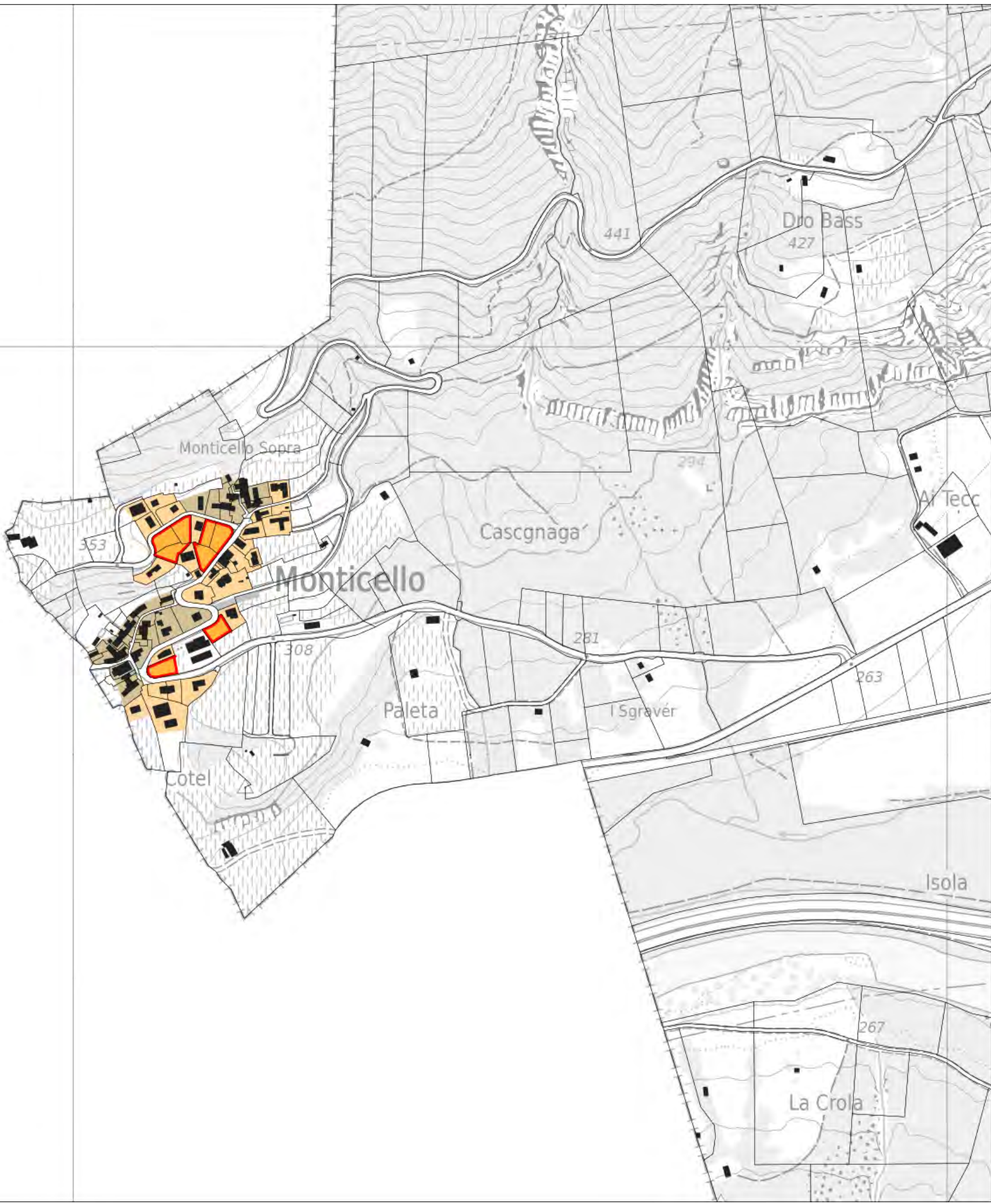
chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Zone lavorative
- Zone destinate a utilizzazioni pubbliche
- Zone edificabili limitate
- Zone per il turismo e il tempo libero
- Altre zone edificabili
- Licenza edilizia rilasciata/in costruzione
- Zone edifi. - area dismessa/costruz. accessoria

- Urbanizzazione**
- Parzialmente urbanizzata
 - Non urbanizzata

- Disponibilità all'edificazione**
- Pronta all'edificazione
 - Pronta all'edificazione entro 5 anni
 - Pronta all'edificazione a lungo termine

N
1:5000



Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)

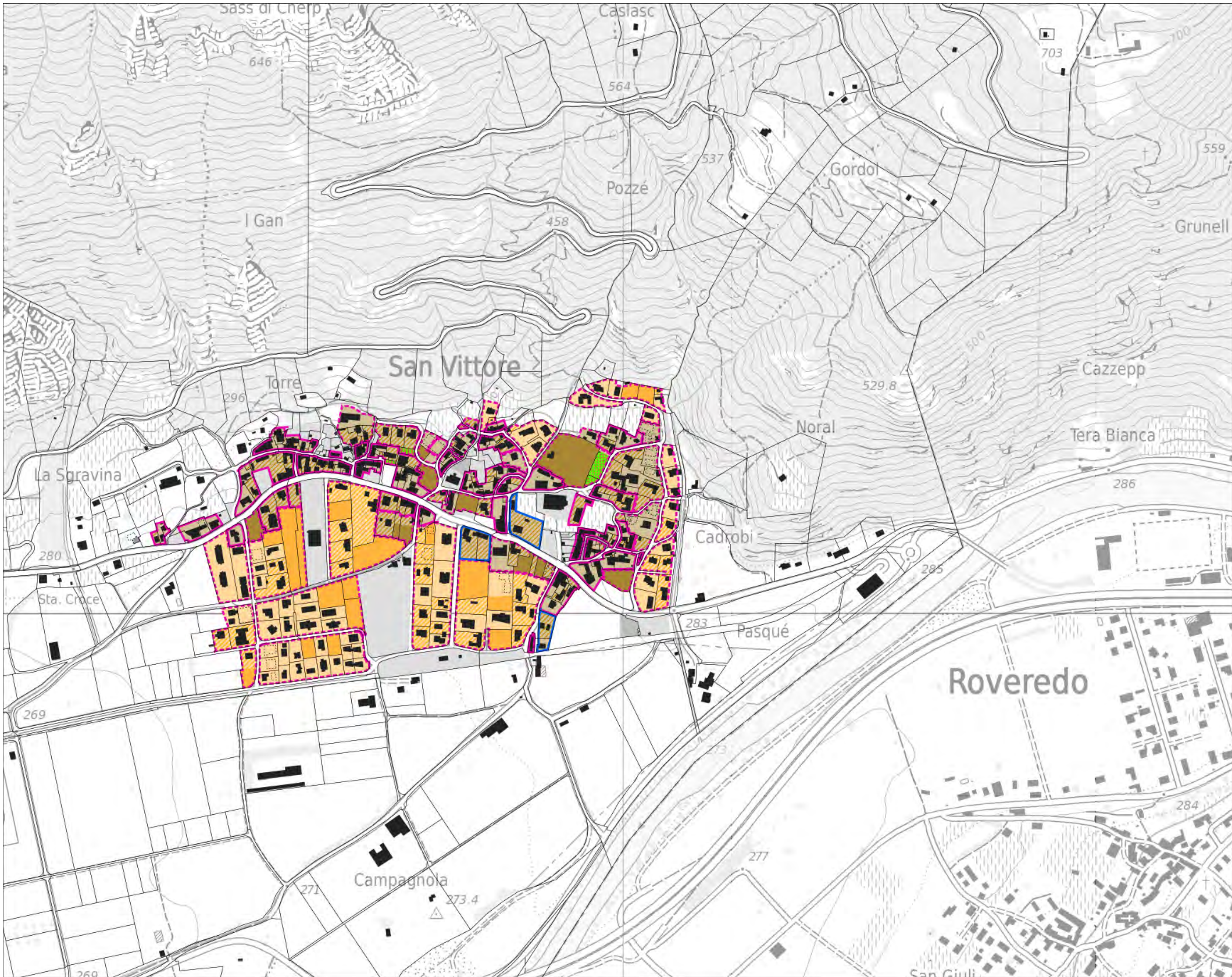
chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Zone lavorative
- Zone destinate a utilizzazioni pubbliche
- Zone edificabili limitate
- Zone per il turismo e il tempo libero
- Altre zone edificabili
- Licenza edilizia rilasciata/in costruzione
- Zone edifi. - area dismessa/costruz. accessoria

- Urbanizzazione**
- Parzialmente urbanizzata
 - Non urbanizzata

- Disponibilità all'edificazione**
- Pronta all'edificazione
 - Pronta all'edificazione entro 5 anni
 - Pronta all'edificazione a lungo termine

N
1:5000



Riserve di utilizzazione abitazioni

Stato dell'edificazione sull'assieme della zona edificabile
 chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Altre zone edificabili

Riserve superficiali di piano nelle RMC non edificate

- Riserve superficiali di piano parzialmente disponibile
- Riserve superficiali di piano sfruttabili in modo limitato
- Nessuna riserva di superficiali di piano

Riserve superficiali di piano nelle RMC edificate (grado di edificazione < 50%)

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste

Dinamica di rinnovamento

- Aree con superficie di piano stabile (con obiettivo di mantenimento)
- Aree con superficie di piano stabile (a seguito dell'et /struttura dell'edificio)
- Aree con superficie di piano stabile (limitazione abitazioni secondarie)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (puntualmente)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (in preponderanza)
- Evoluzione in 0 - 5 anni

Considerazioni dei quartieri

- Quartiere con considerazioni specifiche
- Saldo degli abitanti (considerazioni dei quartieri)

N
1:5000



Riserve di utilizzazione abitazioni

Stato dell'edificazione sull'assieme della zona edificabile
 chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Altre zone edificabili

Riserve superficiali di piano nelle RMC non edificate

- Riserve superficiali di piano parzialmente disponibile
- Riserve superficiali di piano sfruttabili in modo limitato
- Nessuna riserva di superficiali di piano

Riserve superficiali di piano nelle RMC edificate (grado di edificazione < 50%)

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste

Dinamica di rinnovamento

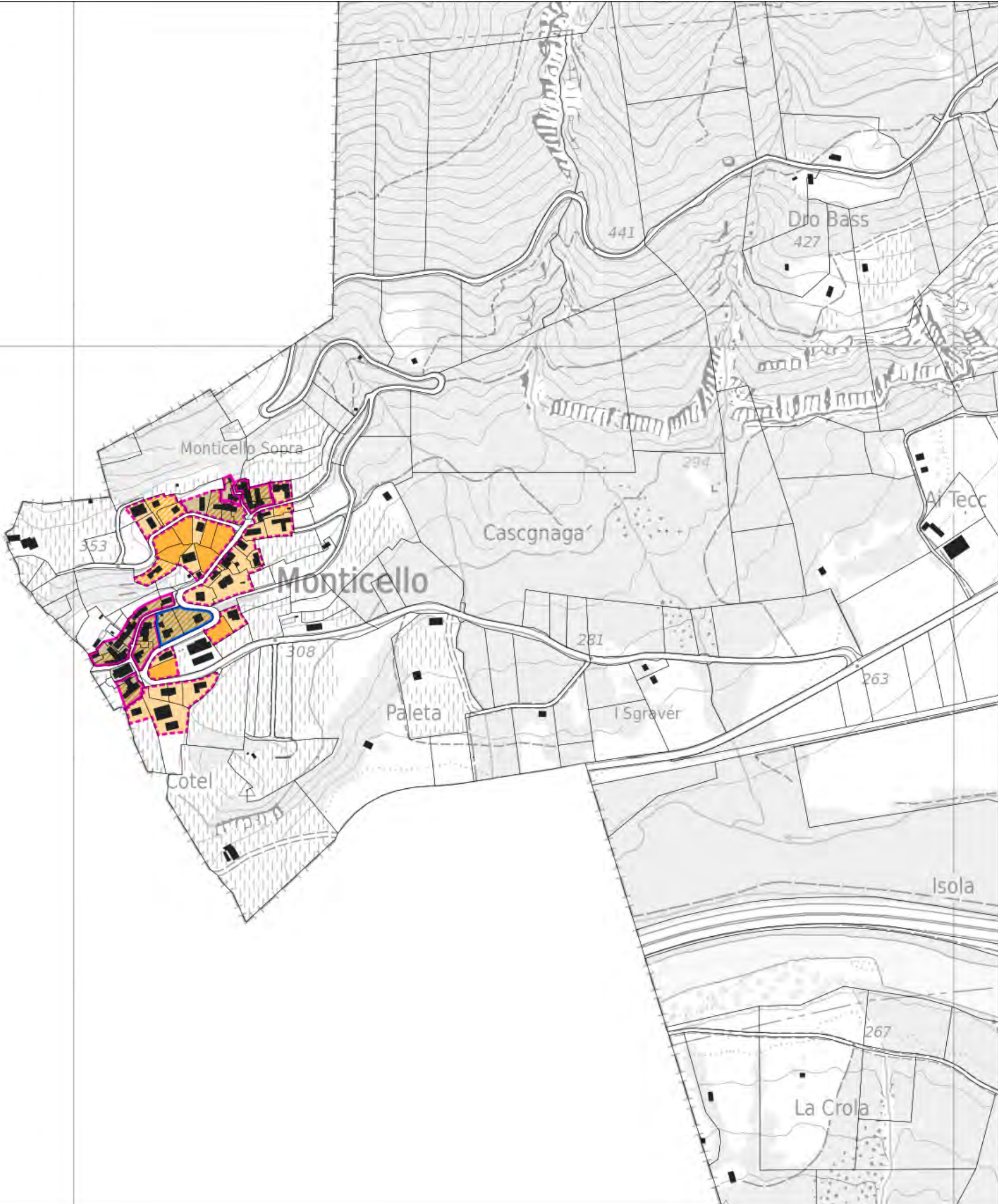
- Aree con superficie di piano stabile (con obiettivo di mantenimento)
- Aree con superficie di piano stabile (a seguito dell'età/struttura dell'edificio)
- Aree con superficie di piano stabile (limitazione abitazioni secondarie)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (puntualmente)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (in preponderanza)
- Evoluzione in 0 - 5 anni

Considerazioni dei quartieri

- Quartiere con considerazioni specifiche
- Saldo degli abitanti (considerazioni dei quartieri)

N
1:5000

Fonte:
 Piano delle zone (PZ), Comune
 Compendio SUD e riserve di utilizzazione, Comune
 Misurazione ufficiale, comune
 Piano di base (PB MU) Cantone dei Grigioni



Riserve di utilizzazione abitazioni

Stato dell'edificazione sull'assieme della zona edificabile
chiaro: edificato | scuro: non edificato

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste
- Altre zone edificabili

Riserve superficiali di piano nelle RMC non edificate

- Riserve superficiali di piano parzialmente disponibile
- Riserve superficiali di piano sfruttabili in modo limitato
- Nessuna riserva di superfici di piano

Riserve superficiali di piano nelle RMC edificate (grado di edificazione < 50%)

- Zone centrali
- Zone residenziali
- Zone miste

Dinamica di rinnovamento

- Aree con superficie di piano stabile (con obiettivo di mantenimento)
- Aree con superficie di piano stabile (a seguito dell'età/struttura dell'edificio)
- Aree con superficie di piano stabile (limitazione abitazioni secondarie)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (puntualmente)
- Evoluzione in 6 - 15 anni (in preponderanza)
- Evoluzione in 0 - 5 anni

Considerazioni dei quartieri

- Quartiere con considerazioni specifiche
- Saldo degli abitanti (considerazioni dei quartieri)



1:5000

Fonte:
 Piano delle zone (PZ), Comune
 Compendio SUD e riserve di utilizzazione, Comune
 Misurazione ufficiale, comune
 Piano di base (PB MU) Cantone dei Grigioni