

# LA STRADA PER IL FUTURO

La nuova legge provinciale  
Territorio e paesaggio

---





**L'8 giugno 2018** il Consiglio provinciale ha approvato la nuova legge provinciale Territorio e paesaggio. Questa nuova legge, sviluppata nel corso di un intenso processo partecipativo, andrà a sostituire due leggi in vigore – quella urbanistica e la legge per la tutela del paesaggio – che si basano su concetti dei primi anni '70.

La sfida principale nell'elaborazione della nuova legge era quella di coniugare due necessità a prima vista contraddittorie: consentire uno **sviluppo sociale ed economico sostenibile** ed allo stesso tempo, **ridurre il consumo di suolo e la dispersione edilizia**, per proteggere in modo durevole ed efficace il nostro paesaggio naturale e culturale.

Questa brochure informa sulle soluzioni individuate in questa sfida, sul funzionamento della legge nella prassi, sulle novità introdotte e sugli obiettivi da perseguire, dei quali uno può già essere anticipato: la legge provinciale Territorio e paesaggio indica **la strada per il futuro** dell'Alto Adige.



## Perché serve una nuova legge?

La nuova legge provinciale Territorio e paesaggio **sostituisce due leggi** tuttora in vigore, le cui fondamenta risalgono ai primi anni '70 e che non rispecchiavano più le necessità della nostra società.

- Legge urbanistica provinciale (l.p. 11 agosto 1997, n. 13)
- Legge provinciale Tutela del paesaggio (l.p. 25 luglio 1970, n. 16)

Nei quasi 50 anni dalla stesura di queste leggi l'Alto Adige, la sua società e la sua economia si sono evoluti in modo rapidissimo, utilizzando in modo rilevante le risorse di questa terra. L'Alto Adige del 1970 non è paragonabile a quello del 2018.

### Superficie

**94,5 %**  
non utilizzabile

**1,8 %**  
già utilizzata

**3,7 %**  
ancora utilizzabile

### Persone per famiglia

**3,6**  
1970

**2,4**  
oggi

### Abitazioni

**116.345**  
1971

**280.590**  
oggi

### Occupati

per settore  
(agricoltura/industria/servizi)

**17/34/49 %**  
1970

**8/23/69 %**  
oggi

### Popolazione

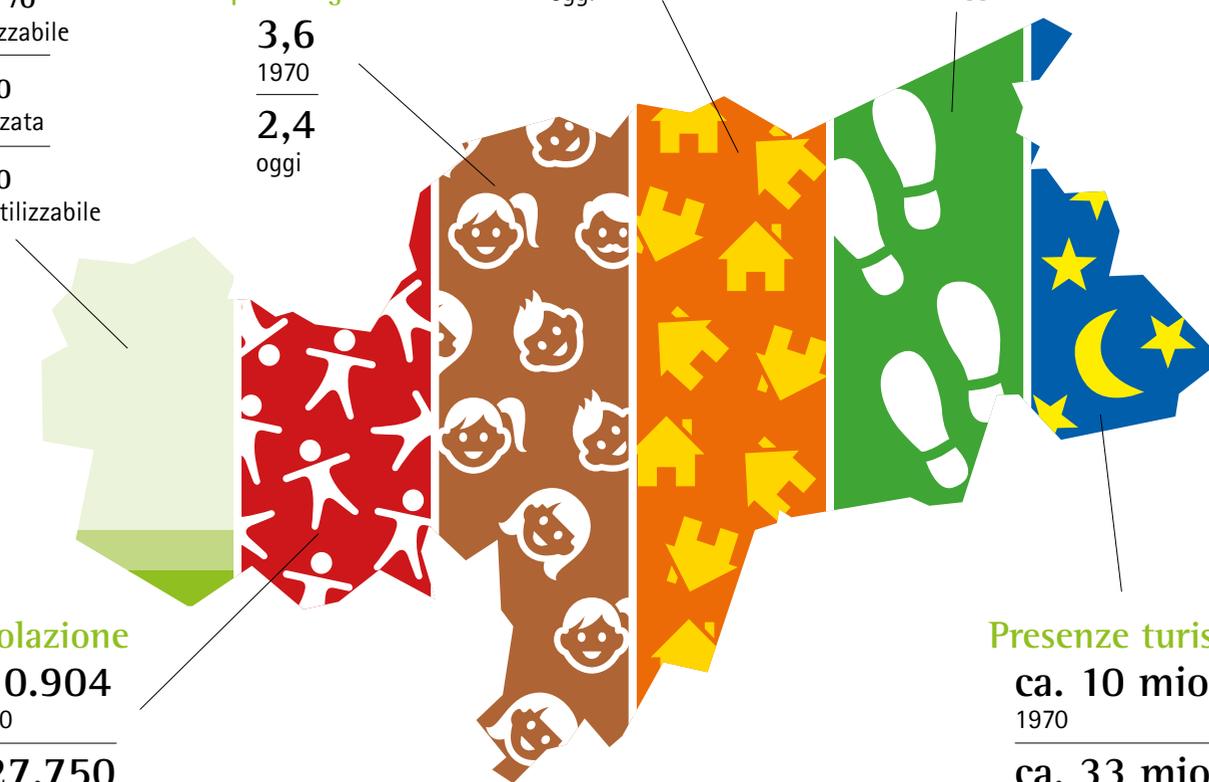
**410.904**  
1970

**527.750**  
oggi

### Presenze turistiche

**ca. 10 mio.**  
1970

**ca. 33 mio.**  
oggi



## Gli obiettivi della legge Territorio e paesaggio

Lo sviluppo dell'Alto Adige negli ultimi 50 anni ha portato con sé un'enorme attività edilizia. Se uno sviluppo simile proseguisse in modo illimitato, alle generazioni future non resterebbe più

lo spazio necessario per poter crescere. Partendo da questa considerazione, **la nuova legge individua cinque obiettivi primari.**



salvaguardia di uno sviluppo sostenibile



tutela del paesaggio nonché riduzione della dispersione edilizia e del consumo di suolo



una pianificazione più vincolante



procedure più trasparenti, snelle, semplici e vicine ai cittadini



abitazioni a prezzo calmierato e misure contro la svendita del territorio





## Tutela del paesaggio

La legge Territorio e paesaggio supera il concetto che il paesaggio sia tutelabile solo nei casi in cui sia in qualche modo particolare: particolarmente bello, particolarmente spettacolare, unico. Introduce invece un nuovo concetto di paesaggio sulle basi della direttiva europea secondo cui **"tutto è paesaggio!"** e tutto il paesaggio per questo motivo va tutelato: Per "paesaggio" si intende il territorio espressione di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni. La Provincia riconosce nel paesaggio un bene vulnerabile assoggettato ad un intervento pubblico regolatorio di tutela e valorizzazione.

Sono tutelati per legge:

- **beni paesaggistici di notevole interesse** (es. monumenti naturali, parchi naturali, biotopi, insiemi, giardini e parchi);
- **aree tutelate per legge** (es. fiumi e torrenti, ghiacciai, territori coperti da foreste e boschi, zone umide);
- **il suolo naturale** per esigenze paesaggistiche, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale, per la tutela degli ecosistemi naturali nonché la produzione agricola.

Lo strumento centrale della tutela del paesaggio è e resta **la pianificazione paesaggistica**, che già a tutt'oggi

ha contribuito in modo rilevante alla salvaguardia del paesaggio naturale e culturale.

Essa avviene attraverso:

- **le linee guida per il paesaggio**, che definiscono gli obiettivi di sviluppo a livello provinciale e le misure per il loro raggiungimento in materia di protezione, cura e valorizzazione della natura e del paesaggio. I contenuti delle linee guida sono vincolanti per le amministrazioni comunali;
- **il piano paesaggistico**, nel quale viene analizzato il grado di vulnerabilità del paesaggio, vengono individuati le aree e gli oggetti

assoggettate a tutela paesaggistica, gli interventi di valorizzazione e riqualificazione, delimitate le superfici naturali e agricole, definite le specifiche prescrizioni d'uso per le aree protette e gli interventi volti al recupero di aree compromesse.

Tutti i contributi, gli incentivi e le agevolazioni attuali come i contributi per interventi di mantenimento e cura del paesaggio, i premi incentivanti per la cura ed il mantenimento del paesaggio ed il fondo del paesaggio, resteranno in vigore.





## Riduzione della dispersione edilizia e del consumo di suolo

Per evitare uno sviluppo a macchia di leopardo e favorire aree abitate più compatte con un ridotto consumo di suolo e quindi minori costi per la comunità, la legge Territorio e paesaggio introduce un nuovo elemento chiave per il futuro del nostro territorio: **l'individuazione dell'area insediabile**.

Pertanto i comuni in futuro delimiteranno, con il **coinvolgimento di cittadini, associazioni e gruppi di interessi**, l'area in cui lo sviluppo viene agevolato. All'interno e all'esterno dell'area insediabile vigono regole completamente diverse tra loro:

- all'interno dell'area insediabile prevale l'utilizzo, all'esterno la tutela;

- all'interno si agisce in modo flessibile, all'esterno in modo più rigido;
- all'interno decide il Comune, all'esterno resta competente la Provincia.

**All'interno dell'area insediabile** dominano utilizzo e sviluppo del terreno e sono i comuni ad amministrarlo in modo ampiamente autonomo. Qui la densificazione delle aree viene favorita, spazi edilizi vuoti possono essere riempiti, superfici già attrezzate sono utilizzate in modo più efficiente. Inoltre, nuove zone edificabili in linea di principio sono individuabili solo all'interno dell'area insediabile.

Per ridurre ulteriormente il consumo di suolo,

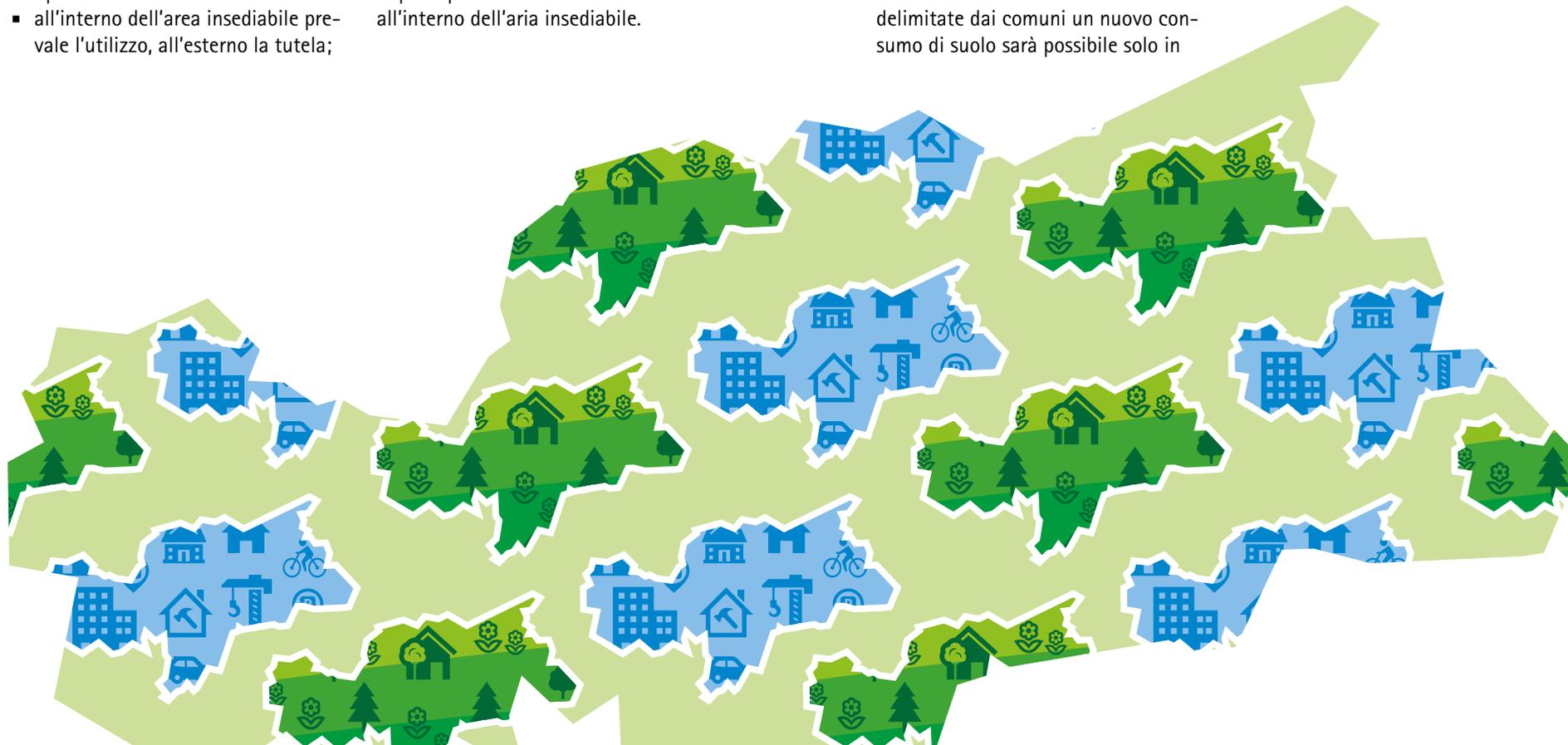
- nuove zone edificabili devono essere contigue a zone edificabili già esistenti;
- viene data la preferenza all'esistente rispetto al nuovo;
- edifici non utilizzati o sottoutilizzati devono essere sfruttati in modo più efficiente;
- nuove zone edificabili possono essere individuate solo se la necessità non può essere soddisfatta in zone già esistenti.

### All'esterno delle aree insediabili

delimitate dai comuni un nuovo consumo di suolo sarà possibile solo in

caso non esistano alternative ecologicamente ed economicamente ragionevoli. La tutela perciò è prioritaria e costruire è consentito solo in pochi casi eccezionali ben definiti. Fondamentalmente al di fuori delle aree insediabili possono essere costruiti **solo edifici agricoli** e per un eventuale ampliamento di edifici già esistenti vigono rigide normative.

In comuni turisticamente sviluppati, sempre all'esterno delle aree insediabili, possono essere ampliati soltanto gli esercizi alberghieri già esistenti.





## Pianificare a lungo termine, anziché reagire al quotidiano

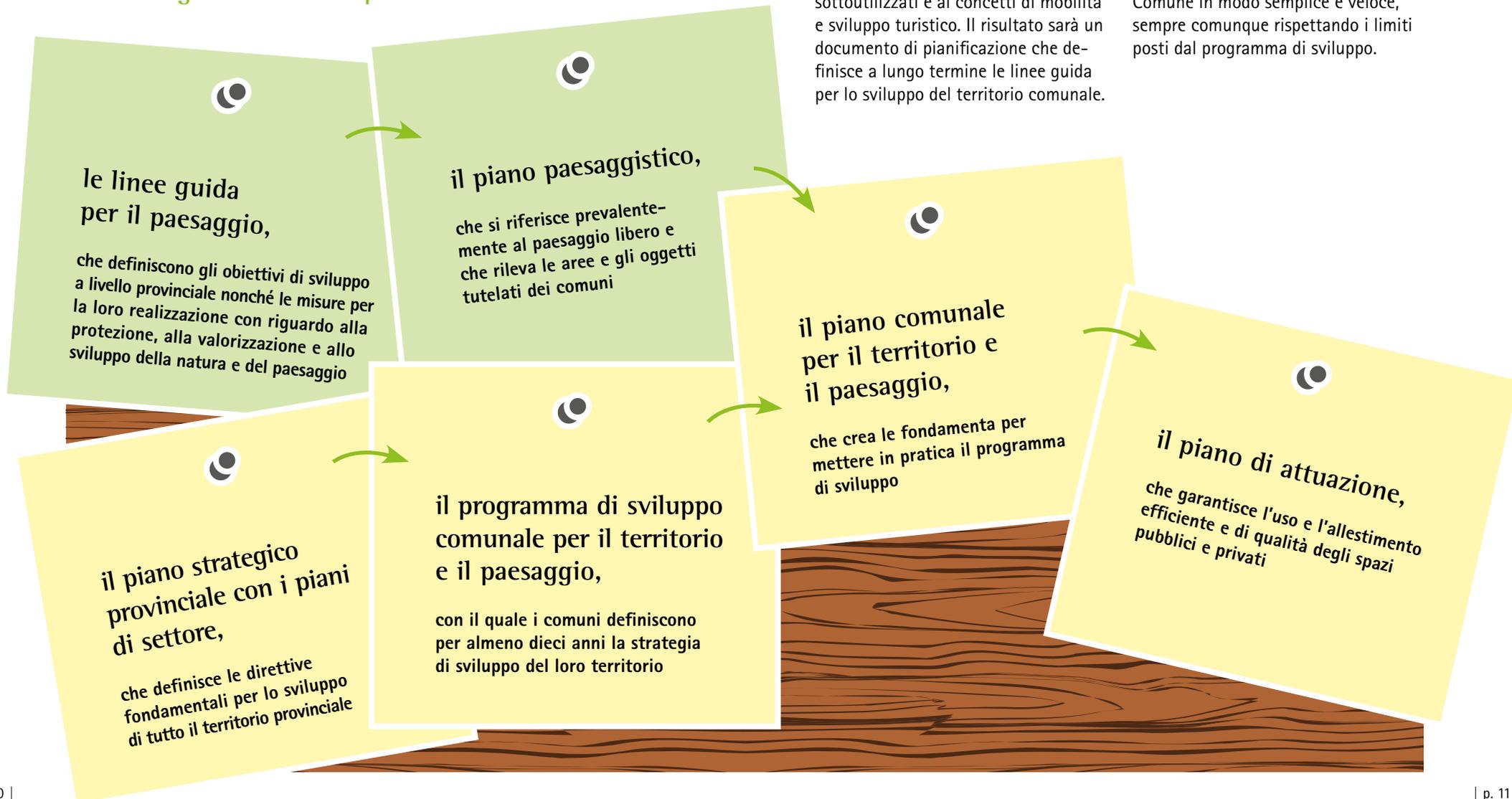
Uno degli obiettivi della legge Territorio e paesaggio è assegnare un **ruolo più attivo e di pianificazione** ai comuni, nell'impostare lo sviluppo urbanistico, anziché reagire soprat-

tutto alle richieste dei privati, come accade oggi. Uno degli obiettivi di questa pianificazione è **dare certezza ai cittadini su ciò che effettivamente possono fare.**

La grande novità è il **programma di sviluppo comunale**, che diventerà lo strumento strategico in mano ai comuni. Si basa su una serie di analisi e rilevamenti: dal fabbisogno di superfici e posti di lavoro fino all'elenco di terreni ed edifici non utilizzati o sottoutilizzati e ai concetti di mobilità e sviluppo turistico. Il risultato sarà un documento di pianificazione che definisce a lungo termine le linee guida per lo sviluppo del territorio comunale.

Per poter comunque reagire in modo flessibile agli sviluppi all'interno dell'area insediabile, le destinazioni d'uso delle superfici saranno definite **dal piano comunale per il territorio e il paesaggio**. Se necessario, questo piano potrà essere modificato dal Comune in modo semplice e veloce, sempre comunque rispettando i limiti posti dal programma di sviluppo.

### In futuro gli strumenti di pianificazione saranno:

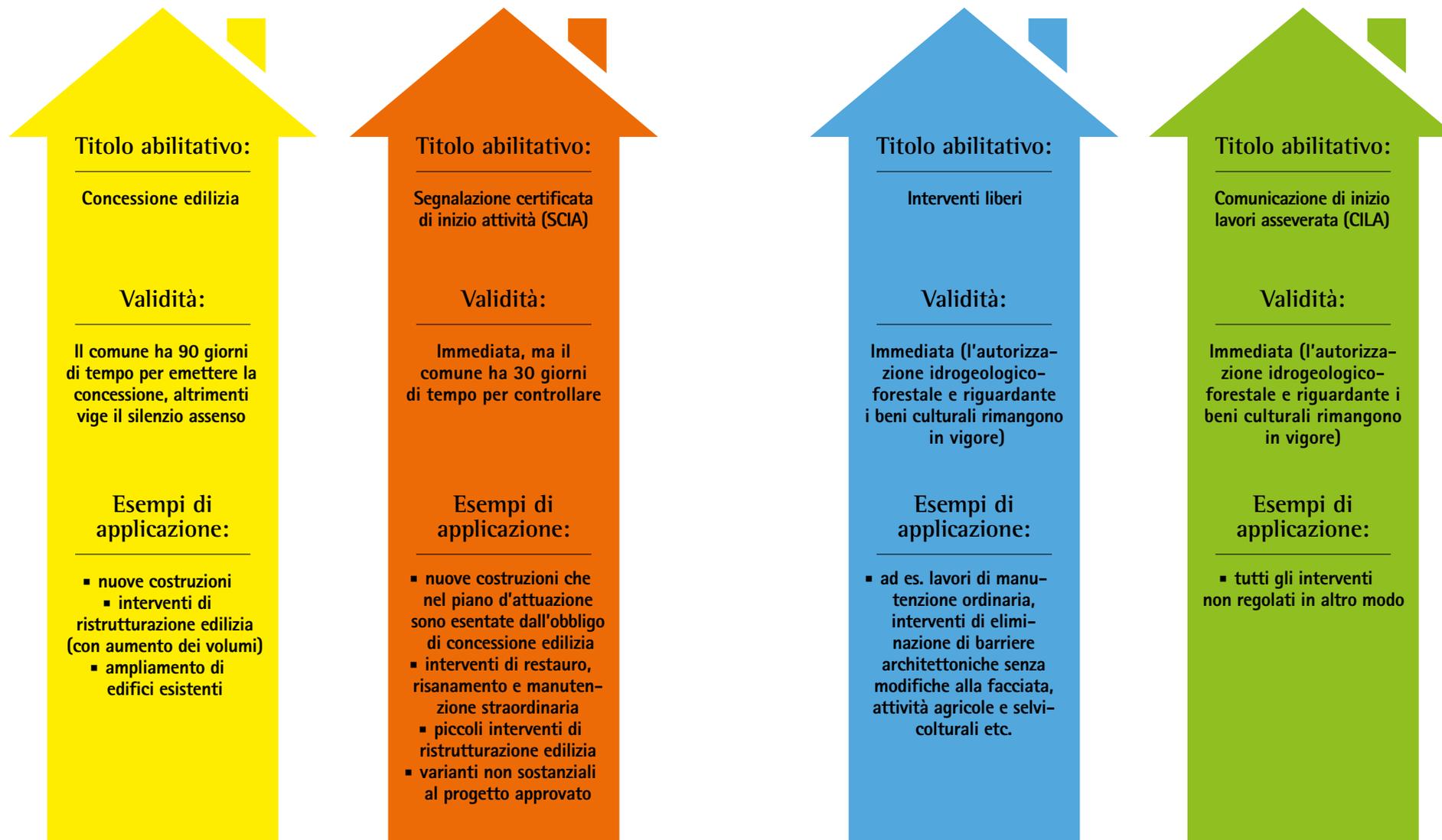




## Procedure più semplici, trasparenti e vicine ai cittadini

Il fatto che i comuni dispongano in futuro di un documento strategico e di uno operativo non solo renderà la pianificazione più vincolante, ma permetterà anche procedure semplificate. I tempi per l'assegnazione di

aree produttive, ad esempio, potranno essere notevolmente ridotti ed i titoli abilitativi si orienteranno all'entità dei lavori, il che ovviamente incrementerà anche la responsabilità dei cittadini.



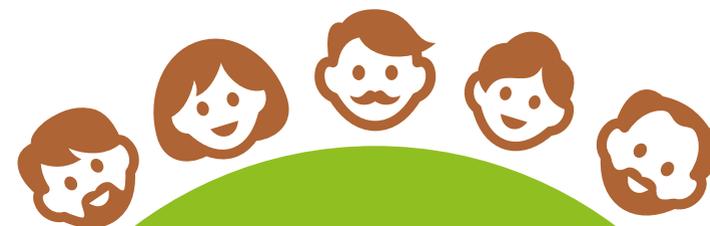
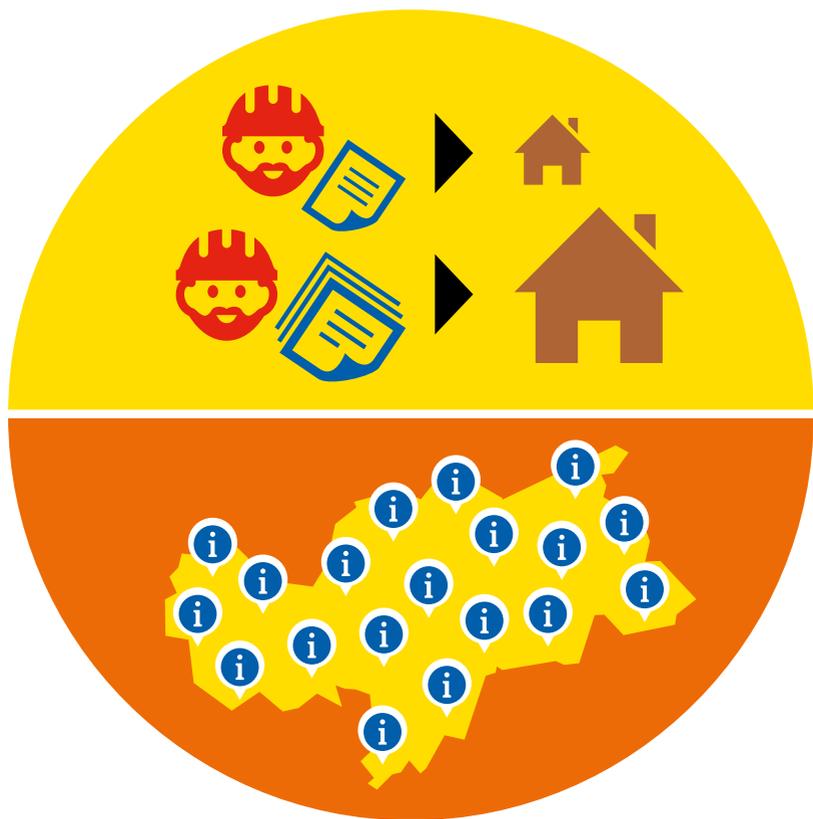


## Procedure più semplici, trasparenti e vicine ai cittadini

Il principio dei nuovi titoli abilitativi è: più rilevante è l'intervento edilizio, maggiori saranno gli effetti sociali e perciò maggiori anche i controlli e l'iter di approvazione necessari. Con questa distinzione si pone fine alla situazione attuale in cui le procedure sono le stesse sia per spostare una porta che per costruire una casa.

Le procedure non solo diventano più snelle, ma anche più vicine ai citta-

dini. **In tutti i comuni**, infatti, viene introdotto un **front office per le pratiche edilizie e paesaggistiche** che diventa l'unico punto di riferimento per il cittadino. Qui trova tutta la modulistica, qui presenta le sue richieste e avrà le sue risposte. Inoltre il front office coordinerà le procedure all'interno dell'amministrazione comunale, raccoglierà tutti i pareri necessari e curerà il rispetto di tutte le scadenze.



Inoltre, il cittadino avrà il diritto di **spiegare il progetto** alla commissione comunale territorio e paesaggio per chiarire già in quella sede ogni dubbio o contrasto e per trovare soluzioni praticabili. Il committente potrà anche chiedere un **sopralluogo** della commissione, che in loco, avrà modo di farsi un'idea del progetto e delle conseguenze sulla zona adiacente.

Infine, grazie ad un regolamento unificato a livello provinciale, non vi saranno più norme differenti da comune a comune, ad esempio per il calcolo della cubatura e delle distanze da rispettare.





## Abitazioni a prezzo calmierato e misure contro la svendita del territorio

La legge provinciale Territorio e paesaggio introduce come nuovo strumento la **calmierazione dei prezzi** come primo strumento dell'edilizia abitativa agevolata, senza costi aggiuntivi per la comunità. Esso prevede che un comune, nell'individuazione di nuove zone edificabili, possa decidere che un certo numero delle future abitazioni debba essere venduto o

affittato a un prezzo prestabilito. Prima ancora, quindi, dell'individuazione è chiaro che le abitazioni avranno **prezzi socialmente accessibili**.

Inoltre, con le nuove regole per uno sviluppo più compatto dell'area di insediamento si punta a ridurre tendenzialmente i prezzi di costruzione.

1



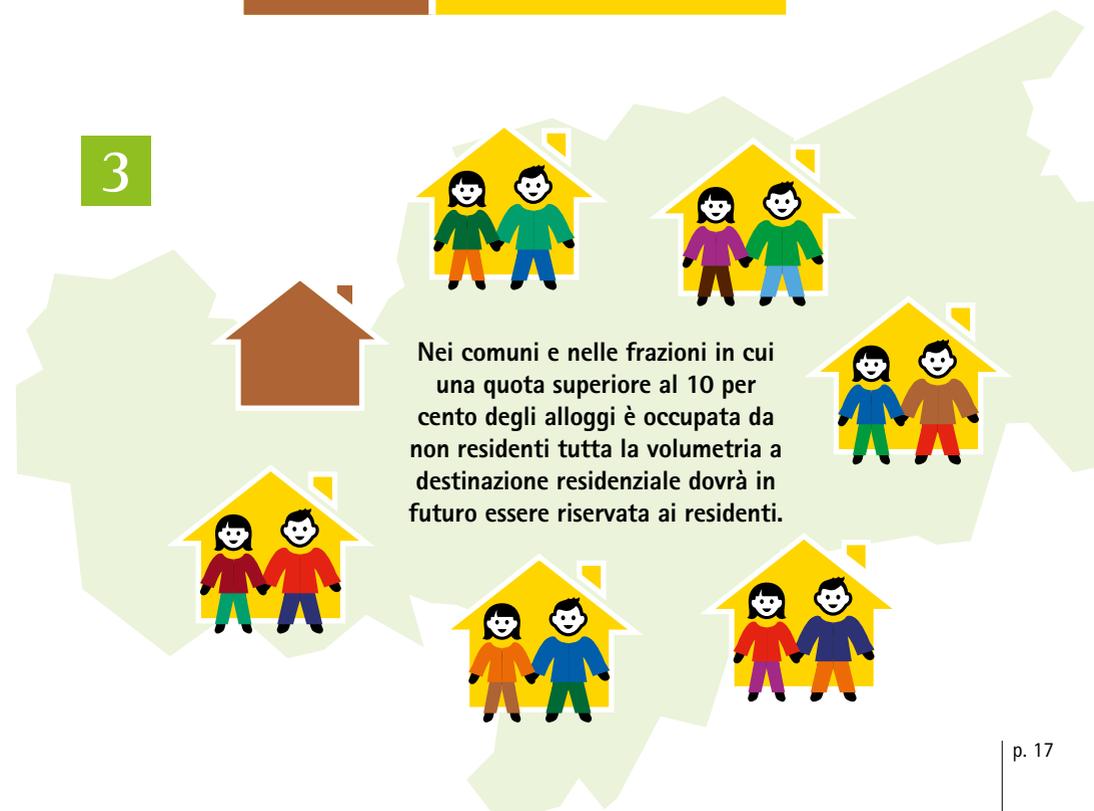
L'edificazione sarà ammessa in futuro soprattutto all'interno dell'area già insediata riducendo così sensibilmente i costi di urbanizzazione e infrastrutturazione.

2



Riservando il 60 per cento delle abitazioni ai residenti, il mercato delle seconde case sarà limitato.

3



Nei comuni e nelle frazioni in cui una quota superiore al 10 per cento degli alloggi è occupata da non residenti tutta la volumetria a destinazione residenziale dovrà in futuro essere riservata ai residenti.



## Lavori in corso

La legge provinciale Territorio e paesaggio contiene alcune novità fondamentali, tra l'altro negli ambiti dell'amministrazione e della pianificazione, per l'amministrazione provinciale, ma soprattutto per i comuni. Quindi, è molto importante essere preparati il meglio possibile all'entrata in vigore della nuova legge il 1° gennaio 2020.

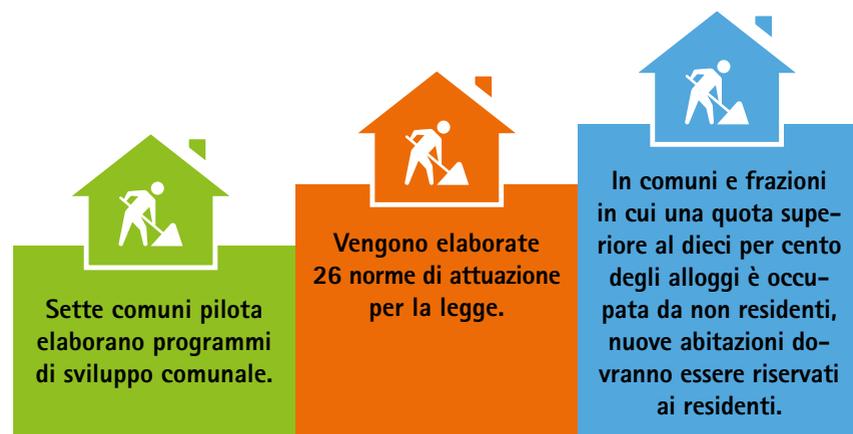
Una grande sfida rappresenta il nuovo **front office per le pratiche edilizie e paesaggistiche** quale unico punto di riferimento per i cittadini nei comuni. Per questo motivo è previsto un vasto corso di qualificazione per i futuri direttori di questo servizio.

Sette comuni pilota – Cortaccia, Chiusa, Corvara, Tubre, Racines, Nova Levante e Lana – elaboreranno i loro **programmi di sviluppo comunale** con l'ausilio di un gruppo direttivo. Un manuale elaborato nell'ambito del progetto pilota sarà poi messo a

disposizione di tutti i comuni, in modo che possono assumere attivamente la pianificazione dello sviluppo insediativo dei loro comuni.

Procedono intensamente i lavori riguardanti le **26 norme di attuazione** per garantire che possono essere approvate il più presto possibile.

Sono già stati intrapresi dei passi per quanto riguarda le **abitazioni a prezzo calmierato**. Nei comuni e frazioni in cui una quota superiore al dieci per cento degli alloggi è occupata da non residenti, tutta la volumetria a destinazione residenziale dovrà essere riservata in futuro ai residenti. Le abitazioni convenzionati possono essere occupate soltanto da persone residenti in Alto Adige da cinque anni o che hanno il loro posto di lavoro in Alto Adige. A partire dal 1 gennaio 2020 i comuni e le frazioni saranno nuovamente definiti.



## Ulteriori informazioni

In data 8 giugno il **Consiglio provinciale** ha approvato la nuova **legge provinciale Territorio e paesaggio**, in data **10 luglio 2018** è stata pubblicata. La legge provinciale n. 9 del 10 luglio 2018 entra in vigore il **1° gennaio 2020**, l'articolo 63 comma 5 e l'articolo 104 comma 2 entrano in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione. Le norme transitorie fanno sì che il transito dalle leggi oggi in vigore alla nuova legge Territorio e paesaggio sarà fluido e non ci saranno arresti o frizioni.

[www.provincia.bz.it/natura-ambiente/natura-territorio](http://www.provincia.bz.it/natura-ambiente/natura-territorio)

al punto: In primo piano  
» Nuova legge provinciale  
Territorio e paesaggio

### Incipit

Editore: Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige  
Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio  
Palazzo provinciale 11, Via Renon 4, 39100 Bolzano  
Tel.: 0471 417800, e-mail: [natura.territorio@provincia.bz.it](mailto:natura.territorio@provincia.bz.it)  
Copyright©: Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio, Bolzano 2018  
Testo: J. Christian Rainer, Merano  
Grafica: JUNG & C. GmbH, jung.it, Bolzano  
Stampa: Athesia Druck, Bolzano  
Aggiornato a novembre 2018

Per migliorare la leggibilità è stato usato nel documento la versione linguistica maschile. Considerate, per favore, la versione linguistica femminile come inclusa.

