

Guida pratica Pianificazione di area e di quartiere

Strumenti collaudati per
un'elevata qualità degli
insediamenti

Novembre 2023

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il sviluppo del territorio
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Editori

Ufficio per lo sviluppo del territorio (ARE-GR)

Direzione del progetto

Ralf Petter, ARE-GR

Adeguamento

STW AG für Raumplanung, Coira

Renzo Fachin, Samuel Keller

Christina Blumenthal, Blumenthal Advokatur

Mathias Flepp, Ralf Petter, ARE-GR

Progettazione e foto

Markus Bär, ARE-GR

Andrea Badrutt, Coira

Documenti online sul sito

www.are.gr.ch

Novembre 2023

Sommario

1. Introduzione	1
1.1 Situazione iniziale	1
1.2 Finalità e destinatari della guida pratica	2
1.3 Basi giuridiche	2
1.3.1 Confederazione	2
1.3.2 Cantone	2
1.3.3 Comune	3
1.4 Confronto degli strumenti di pianificazione	3
2. Piano di area	6
2.1 Obiettivi e finalità	6
2.2 Rapporto con l'ordinamento base	6
2.3 Competenza e procedure	8
2.3.1 Digitalizzazione del piano di area	10
2.4 Parti integranti e contenuti della pianificazione di area	11
2.5 Termine, modifica o abrogazione	12
2.6 Ripartizione dei costi	13
3. Pianificazione di quartiere	14
3.1 Obiettivi e finalità	14
3.2 Rapporto con l'ordinamento base	15
3.3 Competenza e procedura	16
3.3.1 Fase 1: avvio	18
3.3.2 Fase 2: elaborazione del piano di quartiere	18
3.3.3 Fase 3: ripartizione dei costi	19
3.4 Parti integranti e contenuti della pianificazione di quartiere	20
3.4.1 Epurazione dei diritti	21
3.5 Termine, modifica o abrogazione	22
3.5.1 Requisiti e presupposti per la modifica o l'abrogazione	22
3.5.2 Procedura	22

4. Ricomposizione particolare	23
4.1 Considerazioni generali e note	23
5. Argomenti/Contenuti	24
6. Requisiti di qualità	26
6.1 Procedura	26
6.2 Qualità dell'edificazione	27
6.3 Qualità dell'urbanizzazione	28
6.4 Qualità degli spazi liberi	29
6.5 Ambiente	30
6.6 Spazio sociale	31
6.7 Conclusione	32



*Pianificazioni consecutive
per promuovere una qualità
degli insediamenti
complessivamente elevata*

1. Introduzione

1

1.1 Situazione iniziale

Il cambiamento di paradigma nella pianificazione del territorio verso uno sviluppo centripeto degli insediamenti sta dando origine a nuovi compiti e sfide. Da un lato, lo sviluppo centripeto dà un ulteriore slancio allo sviluppo territoriale dei comuni e, con l'intensificazione delle utilizzazioni, le infrastrutture possono essere utilizzate in modo più efficiente. Dall'altro, si registra una crescente pressione sulle strutture insediative consolidate, sugli spazi liberi importanti e sulle utilizzazioni e sulle qualità esistenti in generale. Lo sviluppo deve quindi essere attentamente pianificato in modo da preservare l'identità e il carattere a lungo termine nonostante i cambiamenti.

La complessità delle attività di pianificazione aumenta riponendo particolare attenzione nello sviluppo in aree già edificate e utilizzate. L'integrazione e la considerazione dei vari interessi diventano quindi una sfida importante, sfida che, con l'aumento dei requisiti, si trovano sempre più spesso ad affrontare i comuni e le autorità comunali preposte alla pianificazione, ma anche i pianificatori (proprietari fondiari e rispettivi consulenti).

I piani di area e di quartiere sono strumenti molto importanti per uno sviluppo territoriale di qualità. Questi piani vengono utilizzati per preparare le aree e i terreni edificabili alla costruzione e ottimizzarne la fruibilità oppure per promuovere l'ulteriore sviluppo di aree già (parzialmente) edificate o utilizzate. Con la concessione di bonus sull'indice di sfruttamento in base al soddisfacimento dei requisiti strutturali, i piani di area e di quartiere offrono anche incentivi per una densificazione di qualità dell'insediamento.

Si ricorre alla pianificazione di aree e quartieri quando si devono pianificare nel complesso zone più vaste o quando le superfici hanno una notevole importanza in termini di strutturazione o utilizzazione e vi sono particolari requisiti di qualità (ad es. accesso al sito, aree protette, margini dell'insediamento, ecc.).

Con la missione di provvedere allo sviluppo centripeto degli insediamenti e all'utilizzo parsimonioso del territorio, le questioni relative alla qualità e alla strutturazione degli insediamenti stanno assumendo maggiore importanza. I diversi interessi derivanti da questi requisiti, tra gli altri, devono essere ponderati e considerati nel loro insieme al momento della conversione o della ridensificazione dei siti. I piani di area e di quartiere possono essere utilizzati per ponderare tutti gli interessi in modo mirato e come opportunità per realizzare complessi residenziali di alta qualità. Ciò non solo soddisfa i requisiti minimi, ma consente anche di affrontare altre questioni importanti quali il cambiamento climatico, la biodiversità, la mobilità sostenibile, l'efficienza energetica, gli alloggi a prezzi accessibili e via dicendo. I piani di area e di quartiere e le pianificazioni consecutive potrebbero quindi favorire un'elevata qualità degli insediamenti.

1.2 Finalità e destinatari della guida pratica

La presente guida pratica si rivolge principalmente ai comuni, ma anche alle parti private interessate. I comuni si occupano delle pianificazioni consecutive nelle loro mansioni quotidiane e nell'attuazione delle pianificazioni locali. A causa di specifiche prospettive di sviluppo o della definizione di un obbligo di pianificazione consecutiva (obbligo di pianificazione di area o di quartiere) nel piano delle zone, anche i privati sono tenuti a discutere la questione.

La guida pratica intende illustrare le possibilità e i vantaggi dell'uso della pianificazione di area e di quartiere, nonché dove e quando è consigliabile avvalersi di questi strumenti di pianificazione e quali obiettivi possono aiutare a raggiungere. Inoltre, delinea i contenuti da presentare e le fasi procedurali formali da seguire.

1.3 Basi giuridiche

1.3.1 Confederazione

Obiettivi LPT 1
vedi artt. 1 e 3
LPT

Il 3 marzo 2013 la popolazione svizzera ha approvato una revisione parziale della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700). Questa prima tappa della revisione legislativa (LPT 1 in breve) e il corrispondente adeguamento dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT; RS 700.1) sono entrati in vigore il 1° maggio 2014. [Gli obiettivi della normativa rivista](#) sono un uso attento del territorio, una determinazione moderata delle zone edificabili e la creazione di insediamenti compatti. I villaggi e le città dovrebbero essere sviluppati in modo centripeto, ad esempio attraverso un'edificazione più densa, la chiusura dei lotti liberi o la conversione delle zone dismesse.

Con la revisione della legge sulla pianificazione del territorio, i cantoni hanno dovuto adeguare i propri piani direttori in base alle nuove disposizioni federali. Nell'ambito degli insediamenti, il piano direttore deve indicare in particolare le misure finalizzate a uno sviluppo degli insediamenti centripeto e di elevata qualità e a rafforzare il rinnovo degli insediamenti (art. 8a cpv. 1 lett. c ed e LPT).

Inoltre, i cantoni sono tenuti, in collaborazione con i comuni, ad adottare le misure necessarie affinché le zone edificabili siano utilizzate conformemente alla loro destinazione, in particolare misure di diritto fondiario quali ricomposizione partecolare (art. 15a LPT).

1.3.2 Cantone

L'adeguamento delle sezioni Politica di riordino territoriale e Insediamento del piano direttore cantonale (PDC-INS) è stato emanato dal governo dei Grigioni il 20 marzo 2018 e approvato dal Consiglio federale il 10 aprile 2019. Parallelamente all'adeguamento del piano direttore, è stata effettuata una revisione parziale della legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC; CSC 801.100). La revisione parziale si è incentrata sull'emanazione dei regolamenti cantonali necessari per la mobilitazione dei terreni edificabili e sull'attuazione cantonale della compensazione del valore aggiunto.

Ai sensi dell'art. 19a cpv. 1 LPTC, i comuni devono creare le condizioni quadro necessarie affinché le zone edificabili possano essere utilizzate tempestivamente in conformità alla loro destinazione. Vi rientrano in particolare le pianificazioni consecutive, l'urbanizzazione e la ricomposizione particellare (art. 19a cpv. 2 LPTC).

Le basi giuridiche cantonali per le pianificazioni consecutive si trovano nella LPTC. Le disposizioni di legge sul piano di area, che ne disciplinano lo scopo, i contenuti e la procedura, sono riportate negli articoli da 46 a 50 LPTC e negli articoli da 12 a 15 dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale correlata (OPTC; CSC 801.110). Gli articoli da 51 a 54 LPTC disciplinano lo scopo, le parti integranti, la procedura e i costi della pianificazione di quartiere. Ulteriori disposizioni sulla procedura prevista dalla pianificazione di quartiere sono contenute negli articoli da 16 a 21 OPTC ([cfr. capitoli 2 e 3](#)).

1.3.3 Comune

I comuni emanano l'**ordinamento base**, che si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture (PGS) e del piano generale di urbanizzazione (PGU). Per territori parziali può venire emanato un piano di area.

Ordinamento base
vedi art. 22 LPTC

La legge edilizia contiene almeno le norme edilizie, le norme di zona, nonché ulteriori disposizioni necessarie secondo il diritto cantonale. Le norme di zona stabiliscono lo scopo della zona, il tipo di utilizzazione ammissibile ed in più per le zone edificabili l'**edificazione normativa**.

Edificazione normativa
vedi art. 25 LPTC

I comuni possono prevedere eventuali divergenze dall'**edificazione normativa** nell'ambito dei piani di quartiere e dei piani di area. Presupposti ed entità delle divergenze devono essere definiti nella legge edilizia (art. 25 cpv. 4 LPTC).

Nel piano delle zone, è possibile designare aree in cui è prevista una **pianificazione consecutiva** (pianificazione di area, pianificazione di quartiere) (obbligo di pianificazione di area o di quartiere).

Pianificazione consecutiva
vedi art. 26 cpv. 4 LPTC

1.4 Confronto degli strumenti di pianificazione

Come il piano di quartiere, anche il piano di area è uno strumento di pianificazione che richiede un piano delle zone. Tuttavia, a differenza del piano di quartiere, il piano di area rientra nell'ordinamento base. Può contenere gli elementi del piano di quartiere nonché elementi aggiuntivi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione. Il piano di quartiere, invece, deve essere elaborato sulla base dell'ordinamento base.

La seguente rappresentazione fornisce una panoramica delle principali somiglianze e differenze tra i due strumenti di pianificazione:

	Piano di area	Piano di quartiere
Possibili applicazioni		
All'interno della zona edificabile	●	●
Al di fuori della zona edificabile	●	1)
Margine per eventuali divergenze		
Divergenze dall'edificazione normativa	●	●
Divergenze dal piano delle zone	●	
Determinazione successiva del grado di utilizzo ²⁾ possibile	●	
Procedura		
Esposizione di partecipazione	● ³⁾	4)
Esposizione pubblica		● ⁵⁾
Decreto della Sovrastanza comunale ⁶⁾	●	●
Esposizione di ricorso	●	
Approvazione del Governo	●	
Ripartizione dei costi agli interessati	7)	●
Possibilità di combinarla alla procedura di ricomposizione particellare	(●)	●

Somiglianze e differenze tra il piano di area e il piano di quartiere

- 1) Il territorio di pianificazione può eccezionalmente essere esteso a fondi che si trovano al di fuori delle zone edificabili, qualora la pianificazione lo richieda (art. 51 cpv. 1 LPTC).
- 2) Dimensioni dell'edificio e indici di sfruttamento (art. 46 cpv. 2 LPTC).
- 3) Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni alla Sovrastanza comunale (art. 13 cpv. 2 OPTC).
- 4) Agli interessati viene data l'opportunità di partecipare all'elaborazione del piano di quartiere (art. 17 cpv. 1 OPTC).
- 5) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata alla Sovrastanza comunale (art. 18 cpv. 3 OPTC). Hanno diritto a opporsi tutti coloro che hanno un legittimo interesse a contestare la pianificazione o che sono legittimati a opporsi ai sensi della legge federale.
- 6) Salvo che il comune non dichiari competente il Consiglio comunale (art. 48 cpv. 2 LPTC/art. 19 cpv. 1 OPTC).
- 7) Procedura contributiva richiesta (contenutamente alla procedura del piano di area o in un secondo momento).

Il piano di area e il piano di quartiere sono strumenti di pianificazione che disciplinano la sovraedificazione, la strutturazione e l'urbanizzazione di un'area più ampia nel suo complesso. Le aree che richiedono la stesura di piani di area o di quartiere devono essere definite sostanzialmente nel piano delle zone (obbligo di pianificazione consecutiva). I piani di area possono anche essere redatti per altri territori situati all'interno o all'esterno delle zone edificabili (ad esempio per una zona destinata al golf o una zona di estrazione), mentre i piani di quartiere di norma solo per altri territori parziali all'interno della zona edificabile.

In generale, entrambi gli strumenti di pianificazione vengono utilizzati quando si tratta di edificare o rinnovare aree non edificate o sottoutilizzate, o in presenza di particolari requisiti di qualità per l'edificazione di un'area insediativa (ad es. tutela dei siti caratteristici, sforzi di densificazione, ecc.).

Quando si definisce un obbligo di pianificazione consecutiva nel piano delle zone, la scelta del piano di area può essere vantaggiosa se la densità edificatoria deve essere determinata in via definitiva solo nell'ambito dello sviluppo di area. La LPTC offre la possibilità di definire l'esatta **intensità dell'utilizzazione** in caso di obbligo di pianificazione di area solo nell'ambito del piano di area. Inoltre, il piano di area risulta particolarmente adatto se si vuole derogare in misura maggiore alle disposizioni dell'ordinamento base. Se le direttive dell'ordinamento base sono sufficienti per un'edificazione pianificata, tendenzialmente il piano di quartiere è da preferire al piano di area.

Nell'ambito di una pianificazione consecutiva, i terreni devono essere utilizzati con parsimonia e urbanizzati in modo efficiente. Nella maggior parte dei casi, questo comporta l'epurazione dei diritti di proprietà o di altri diritti. È pertanto possibile effettuare **ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini** in modo coordinato con la procedura del piano di area o di quartiere. Se si tratta di trasferire, sopprimere o ricostituire solo diritti reali limitati (quali servitù, annotazioni o menzioni), è possibile procedere nell'ambito della procedura del piano di quartiere senza alcun legame con la procedura di ricomposizione particolare, mentre non è possibile farlo nella procedura del piano di area (cfr. art. 51 cpv. 3 LPTC). In entrambi i casi, la stesura di un piano di area o di quartiere può essere intrapresa direttamente dal comune o da privati presentando apposita domanda al comune.

In genere, i costi per l'elaborazione e l'emissione di un piano di area sono a carico dei comuni (**cfr. capitolo 2.6**). Nella pianificazione di quartiere, i costi vengono ripartiti tra le parti interessate dal piano di quartiere. Se nel territorio di pianificazione interessato occorre realizzare o rinnovare al contempo opere di urbanizzazione, la pianificazione di quartiere è più vantaggiosa rispetto a quella di area, in quanto i costi possono essere imputati direttamente nella relativa procedura. Se si opta per la pianificazione di area, è necessario intraprendere, contestualmente o in un secondo momento, una procedura contributiva per la ripartizione dei costi.

Piano di area (parte integrante dell'ordinamento base):	Zone, legge edilizia, PGS, PGU (parte integrante dell'ordinamento base):
<p>Piano di quartiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> Disciplina nel dettaglio, nell'ambito dell'ordinamento base, la struttura e l'urbanizzazione delle zone edificabili Sono ammesse divergenze dall'edificazione normativa se e nella misura in cui sono previste dalla legge edilizia (ad eccezione del tipo di utilizzo) 	<ul style="list-style-type: none"> Il piano di area contiene gli stessi elementi del piano di quartiere Il piano di area può contenere ulteriori elementi del piano delle zone, del PGS e del PGU e può essere integrato con normative apposite Divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa sono ammesse solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini Tipo e intensità dell'utilizzazione possono essere modificati solo in misura limitata <ul style="list-style-type: none"> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione degli insediamenti e del paesaggio Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, l'approvvigionamento e lo smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione La legge edilizia contiene almeno le norme edilizie, le norme di zona, nonché ulteriori disposizioni necessarie

Gerarchia di ordinamento base/piano di area/piano di quartiere; guida pratica sul piano di area 2007, BVR

Intensità dell'utilizzazione

vedi art. 25 cpv. 2
LPTC

Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini

vedi relativa guida
pratica dell'ARE-GR

2. Piano di area

2.1 Obiettivi e finalità

Piano di area
vedi art. 46 LPTC

Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti nonché di progetti nel paesaggio. Può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni.

Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.

Ricomposizione particellare
vedi art. 65 LPTC

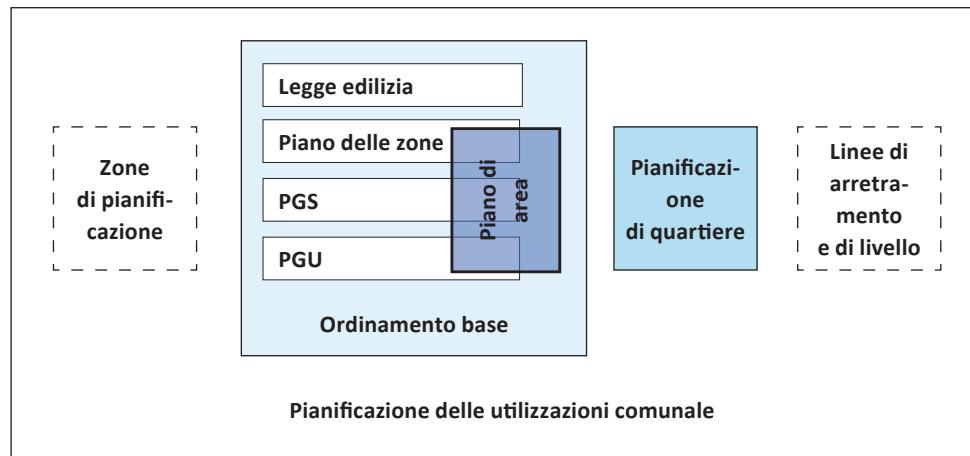
La pianificazione di area può essere effettuata come procedura indipendente o in coordinazione con la **ricomposizione particellare** e la rettifica dei confini. Tuttavia, le procedure devono essere svolte in modo indipendente, motivo per cui le basi per la ricomposizione particellare non devono essere incluse nelle prescrizioni del piano di area.

2.2 Rapporto con l'ordinamento base

Ordinamento base
vedi art. 22 LPTC

Analogamente alla legge edilizia, al piano delle zone, al piano generale delle strutture e al piano generale di urbanizzazione, il piano di area è **parte integrante dell'ordinamento base**. A differenza dei quattro strumenti di pianificazione menzionati sopra, i piani di area non vengono emanati dagli elettori, bensì dalla Sovrastanza comunale (salvo che i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale; art. 48 cpv. 2 LPTC).

Da un punto di vista gerarchico, il piano di area si colloca tra queste parti integranti dell'ordinamento base da un lato e il piano di quartiere dall'altro.



Rapporto piano di area / ordinamento base

I comuni possono prevedere l'obbligo di effettuare una pianificazione di area per determinati territori nel piano delle zone (**obbligo di pianificazione di area**). Per territori, per i quali viene eseguita una pianificazione di area, si possono stabilire valori indicativi o limiti per le dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento (art. 25 cpv. 2 LPTC).

Obbligo di pianificazione di area
vedi art. 26 cpv. 4 LPTC

Ai sensi dell'art. 46 cpv. 2 LPTC, nel piano di area sono ammesse divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Tuttavia, tali divergenze sono soggette a restrizioni. Il tipo e l'intensità dell'utilizzazione, che viene stabilita in base alle dimensioni dell'edificio e agli indici di sfruttamento, possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone.

Di norma, nell'ambito del piano di area è consentito apportare modifiche alla suddivisione in zone fino a 200 m² (esecuzione basata sulla prassi in caso di procedure semplificate conformemente all'art. 48 cpv. 3 LPTC).

Divergenze dall'ordinamento base di altra natura sono ammesse solo se i relativi presupposti ed entità sono definiti nella legge edilizia. La ragione principale è che il piano di area viene deciso dalla Sovrastanza comunale (o dal Consiglio comunale) e non dagli elettori.

Divergenze dall'ordinamento base
vedi art. 25 cpv. 4 LPTC;
cfr. sentenza del trib.
amm. R 20 56 cons. 4.6

Il tribunale federale ha stabilito in una serie di sentenze che una pianificazione consecutiva è inammissibile se preclude in misura sostanziale l'ordinamento base. Eventuali divergenze superano quanto disposto dall'art. 46 cpv. 2 LPTC se sono in grado di modificare in modo evidente e sostanziale la natura della superficie pianificata. L'ordinamento base non deve essere svuotato del suo contenuto da un piano di area (ad esempio, non è consentito raddoppiare la lunghezza dell'edificio prevista dall'ordinamento base; cfr. sentenza del trib. fed. 1C_398/2021 cons. 4.5; DTF 135 II 209 cons. 5.2 e altre).

Se per lo sviluppo territoriale previsto di un'area sono necessarie ulteriori divergenze dai piani delle utilizzazioni o dall'edificazione normativa, queste devono essere effettuate nell'ambito di una revisione parziale della pianificazione locale. Va osservato che la pianificazione delle utilizzazioni deve basarsi su una visione globale delle questioni territoriali ad es. un MTC. In particolare, per pianificare lo sviluppo dell'attività edilizia è necessario un piano di pianificazione globale. L'emanazione non coordinata di pianificazioni consecutive per porzioni del territorio comunale va contro a questo **obbligo di pianificazione**.

Obbligo di pianificazione
cfr. 1C-108/2018, cons. 4.4;
1C_398/2021 cons. 3.3

Le condizioni quadro per la successiva edificazione di un territorio devono già essere determinate in fase di determinazione dell'obbligo di pianificazione di area nel piano delle zone. Deve essere chiaro se si tratta, ad esempio, di una zona residenziale tranquilla, di una zona mista meno tranquilla, di una zona industriale utilizzata in modo intensivo, o se si presta alla costruzione di una casa indipendente o di un condominio. Nella misura in cui la legge edilizia stabilisce l'intensità concreta dell'utilizzazione solo come valore indicativo, questi (dimensioni dell'edificio e indici di sfruttamento) sono definiti nel dettaglio nel piano di area (cfr. art. 46 cpv. 2 LPTC in fine).

2.3 Competenza e procedure

Procedura

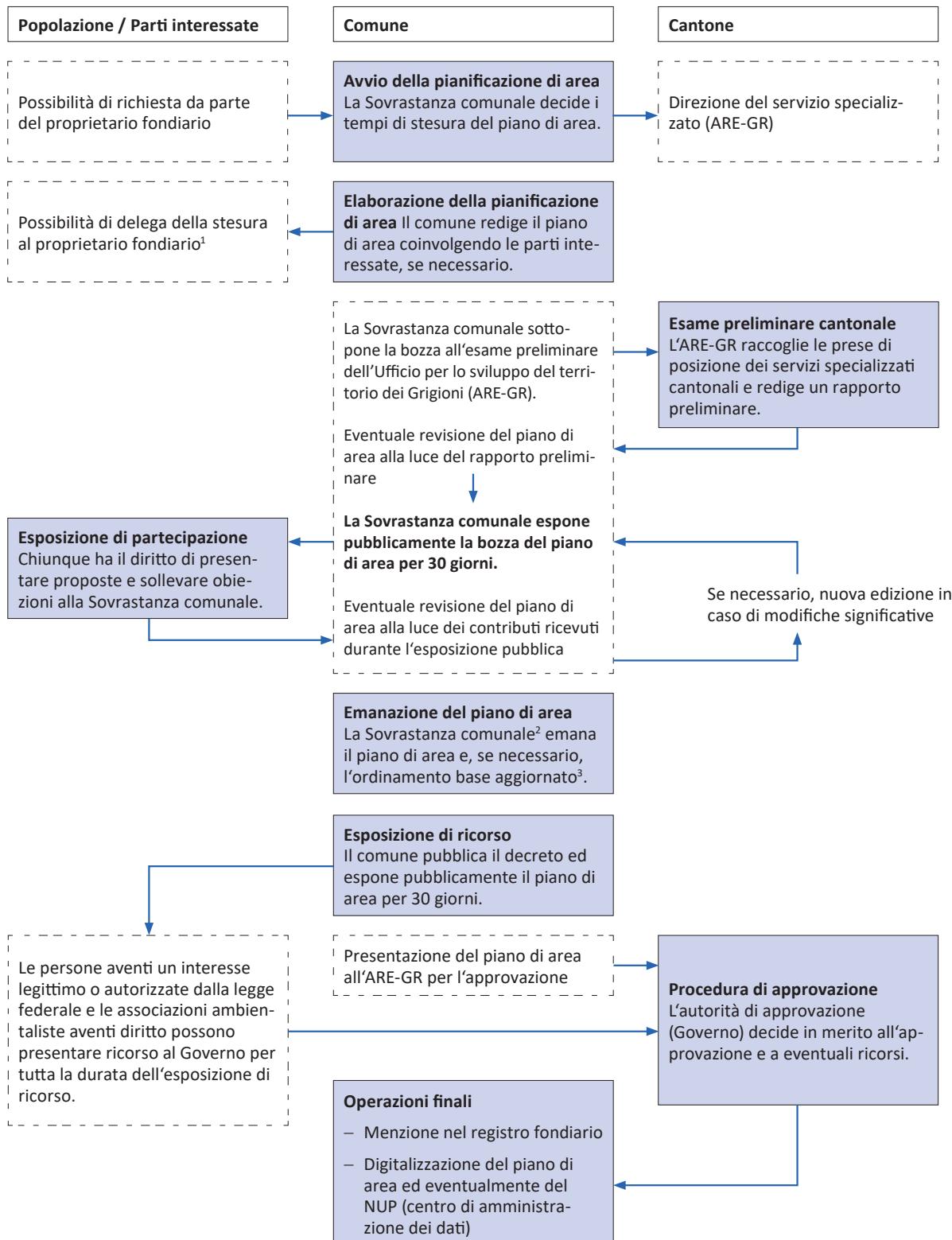
vedi artt. 47-50 LPTC e
artt. 12-15 OPTC

Le competenze e la procedura corrispondono in linea di principio a quelle dell'ordinamento base e poggiano sulle stesse basi giuridiche definite nella [LPTC/OPTC](#). Fa eccezione la competenza relativa all'emanazione della pianificazione di area. Questa spetta infatti alla Sovrstanza comunale (o, in presenza di una normativa comunale pertinente, al Consiglio comunale), mentre l'ordinamento base viene invece emanato dagli elettori. In caso di divergenze rispetto all'ordinamento base nell'ambito del piano di area di cui all'art. 46 cpv. 2 LPTC, sono necessari due decreti distinti del comune. Un decreto riguarda il piano di area e un altro riguarda la modifica dell'ordinamento base. In questo caso, è necessaria una combinazione di entrambe le procedure. Le modifiche all'ordinamento base (piano delle zone, piano generale delle strutture, piano generale di urbanizzazione) apportate nell'ambito della pianificazione di area devono essere identificate come tali (piano separato, revisione parziale del piano delle zone, revisione parziale del piano generale delle strutture o revisione parziale del piano generale di urbanizzazione/punto di legenda separato).



Procedura del piano di area

9



¹⁾ Il prerequisito è la comunicazione delle condizioni quadro che devono essere prese in considerazione dai proprietari fondiari e la supervisione della stesura del piano da parte di un esperto nominato dal comune (ad esempio un consulente in materia di pianificazione locale o progettazione).

²⁾ Salvo che il comune non dichiari competente il Consiglio comunale.

³⁾ In questo caso sono necessari due decreti distinti.

2.3.1 Digitalizzazione del piano di area

La digitalizzazione del piano di area si svolge in due diversi modi. Da un lato, i documenti del piano di area devono essere digitalizzati mediante scansione secondo le direttive pertinenti (istruzioni sulla pianificazione delle utilizzazioni comunale digitale dei Grigion) e resi disponibili per la procedura di revisione e per il catasto RDPP. Dall'altro, per qualsiasi modifica all'ordinamento base (piano delle zone, piano generale delle strutture, piano generale di urbanizzazione) occorre trasmettere i dati territoriali con la codifica corrispondente ai sensi dell'art. 46 cpv. 2 LPTC.

Dopo l'entrata in vigore, tali modifiche all'ordinamento base verranno riportate nei dati del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione all'attenzione del catasto RDPP.

Approfondimento sulla determinazione del perimetro del piano di area

Spesso, l'obbligo di pianificazione di area è già definito nel piano delle zone. Tale determinazione viene effettuata particella per particella. Tuttavia, si raccomanda di includere i territori soggetti a obbligo di pianificazione di area anche nel PGS e nel PGU, poiché il piano di area può avere contenuti diversi rispetto a questi strumenti di pianificazione. Ai sensi dell'art. 46 LPTC, tuttavia, le pianificazioni di area possono coinvolgere anche altri territori in cui non è previsto alcun obbligo di pianificazione di area. Questo vale sia all'interno che all'esterno della zona edificabile.

In linea di principio, è possibile modificare il perimetro nel corso o all'inizio della procedura, poiché il piano di area costituisce parte integrante dell'ordinamento base. Se il perimetro viene ampliato, sono ammesse solo divergenze nell'area estesa ai sensi dell'art. 46 cpv. 2 (prima e seconda frase) LPTC. Un'eventuale divergenza rispetto al perimetro stabilito nel piano delle zone deve essere motivata nel rapporto di pianificazione ai sensi dell'art. 47 OPT. Non è consentito ridurre le dimensioni del perimetro (cfr. messaggio del Governo al Gran Consiglio, pagina 309, con riferimento alla PTA 2001 n. 35).

Inoltre, è possibile determinare una serie di perimetri di pianificazione in cui vengono regolamentate questioni diverse. Ad esempio, potrebbe essere necessario trattare argomenti quali l'edificazione, la strutturazione e la distribuzione delle utilizzazioni in un perimetro più ristretto e regolamentare l'urbanizzazione (ad es. collegamenti pedonali, vie di circolazione) in un perimetro più ampio.

In genere, il territorio oggetto della pianificazione di area è delimitato da infrastrutture per i trasporti (strade, linee ferroviarie) e da confini naturali o artificiali (specchi d'acqua, boschi, salti di quota, linee di confine, margini di insediamenti, ecc.). In assenza di tali elementi, l'area delimitata deve essere riconoscibile come unità territoriale. Soprattutto per il rinnovo degli insediamenti (ad es. strutture alberghiere) e per la realizzazione di progetti nel paesaggio, il piano di area dovrebbe poter essere utilizzato anche per unità territoriali più piccole. Di norma, tuttavia, fa riferimento ad aree contigue piuttosto che a singoli appezzamenti di terreno.

2.4 Parti integranti e contenuti della pianificazione di area

La pianificazione di area è costituita in genere dal piano di area (piano delle utilizzazioni, piano delle strutture, piano di urbanizzazione), dalle direttive del piano di area e da un [rapporto di pianificazione e partecipazione](#). Il piano di area e le relative disposizioni rappresentano strumenti di pianificazione vincolanti che devono essere decisi dalla Sovrastanza comunale (o dal Consiglio comunale).

Rapporto di pianificazione e partecipazione
vedi relativo strumento di lavoro dell'ARE-GR

Il piano di area contiene le determinazioni vincolanti essenziali per lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo degli insediamenti nonché per la realizzazione di progetti nel paesaggio. Può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione. Per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.



Piano di area «Sagaplatz» Grünsch, piano delle strutture

Le disposizioni del piano di area possono definire dimensioni dell'edificio e indici di sfruttamento che si discostano dall'edificazione normativa solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Inoltre, è possibile derogare al tipo e all'intensità dell'utilizzazione specificati nel piano delle zone solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone (art. 46 cpv. 2 LPTC).

Oltre al piano di area e alle relative disposizioni, anche il rapporto di pianificazione e partecipazione rappresenta una componente informativa della pianificazione di area. Serve alle autorità e alla popolazione come base per valutare la pianificazione e i successivi progetti. Il rapporto deve indicare chiaramente anche gli obiettivi e le misure della pianificazione nonché la ponderazione degli interessi. Inoltre, può essere integrato dai documenti di un progetto direttore che funge da base per la pianificazione di area.

Nelle pianificazioni più complesse, potrebbe essere necessario preparare ulteriori documenti, quali ad esempio una relazione sull'inquinamento acustico, una relazione sul traffico o un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente (RIA) nel caso di progetti soggetti a EIA. Per illustrare un progetto, potrebbe essere opportuno creare un modello.

Esenzione dall'obbligo di versare la tassa sul plusvalore

vedi art. 19i cpv. 6 LPTC

In determinate circostanze, le rettifiche particellari su piccola scala (azzonamenti) o gli azzonamenti minori possono innescare l'[obbligo di versare la tassa sul plusvalore](#), come ad esempio nei comuni in cui i terreni edificabili hanno prezzi elevati, dove il plusvalore può superare il limite di esenzione di 20 000 franchi anche solo per azzonamenti di pochi metri quadrati.

Fattispecie di tassazione
vedi relativi aiuti all'esecuzione dell'ARE-GR

Se il comune ha stabilito [fattispecie di tassazione](#) aggiuntive nella legge edilizia (ad es. aumento dell'intensità di utilizzazione nell'ambito delle pianificazioni consecutive), per tali misure di pianificazione potrebbe essere previsto il versamento di una tassa sul plusvalore (cfr. art. 19j cpv. 2 LPTC).

2.5 Termine, modifica o abrogazione

Modifiche minori

vedi art. 48 cpv. 3 LPTC

Alla modifica dei piani di area si applicano le stesse disposizioni valide per l'elaborazione e l'emanazione di un nuovo piano di area. Inoltre, deve essere seguita la stessa procedura (cfr. cap. 2.3). Anche le modifiche ai piani di area sono quindi emanate dalla Sovrastanza comunale, salvo che i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale.

La Sovrastanza comunale può decidere modifiche di importanza subordinata, quali ad esempio rettifiche minori dei confini delle zone, solo dopo aver sentito gli interessati. Lo svolgimento di un'esposizione di partecipazione è facoltativo.

L'emanazione dei piani di area è soggetta a restrizioni e viene meno se l'attività edilizia non viene avviata o completata entro un certo periodo. In tal caso, la condizione e il relativo termine devono essere stabiliti nelle prescrizioni del piano di area. Il piano di area viene meno se la condizione non è soddisfatta entro il termine stabilito.

Se le prescrizioni del piano di area non prevedono alcun termine o condizione, il piano è soggetto alle norme generali relative alla sua durata. Pertanto, i piani di area possono essere modificati o abrogati solo in caso di mutate circostanze o in presenza di una ponderazione degli interessi che giustifichi un simile adeguamento (cfr. art. 21 cpv. 2 LPT). In questo caso, per l'abrogazione occorre seguire la procedura ordinaria valida per l'emanazione e la modifica dei piani di area.

In caso di abrogazione di un piano di area, si applica l'ordinamento delle zone sottostante. Se nell'ambito del piano di area vengono introdotte divergenze rispetto all'ordinamento base ai sensi dell'art. 46 cpv. 2 LPTC, queste si applicano fino a quando non vengono abrogate in seguito all'emanazione di un nuovo decreto.

2.6 Ripartizione dei costi

13

Le spese di pianificazione di area sono generalmente a carico dei comuni se la pianificazione stessa riguarda un territorio più ampio e si limita a precisare l'ordinamento base esistente. I costi riferiti ai progetti, ossia ai piani di area redatti in vista di un progetto specifico o che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione concrete di un'area più piccola, possono tuttavia essere imputati a coloro che traggono particolare beneficio dalla pianificazione (ad es. di norma i proprietari fondiari). Pertanto, è necessaria l'emissione di decisioni sulle spese distinte in base alle disposizioni generali di cui all'art. 22 cpv. 2 LPTC; il trasferimento dei costi nella procedura del piano di area di per sé non è previsto dalla legge.

Ai sensi dell'art. 131 cpv. 2 par. 2 della Legge d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC) per questi contributi sussiste un'ipoteca legale. L'ipoteca deve essere prevista nelle decisioni sulle spese e registrata nel registro fondiario. Al contrario, la legge non prevede alcun obbligo di anticipo delle spese per tali costi di progetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LPTC.

Qualora, alla luce delle determinazioni contenute nel piano di area, si rendano necessarie opere di urbanizzazione nuove o modificate, i costi sostenuti per la progettazione e la costruzione di tali infrastrutture non possono essere imputati ai proprietari fondiari nell'ambito della procedura del piano di area. A tal fine, occorre seguire una procedura contributiva distinta (cfr. art. 63 e segg. LPTC; art. 22 e segg. OPTC).



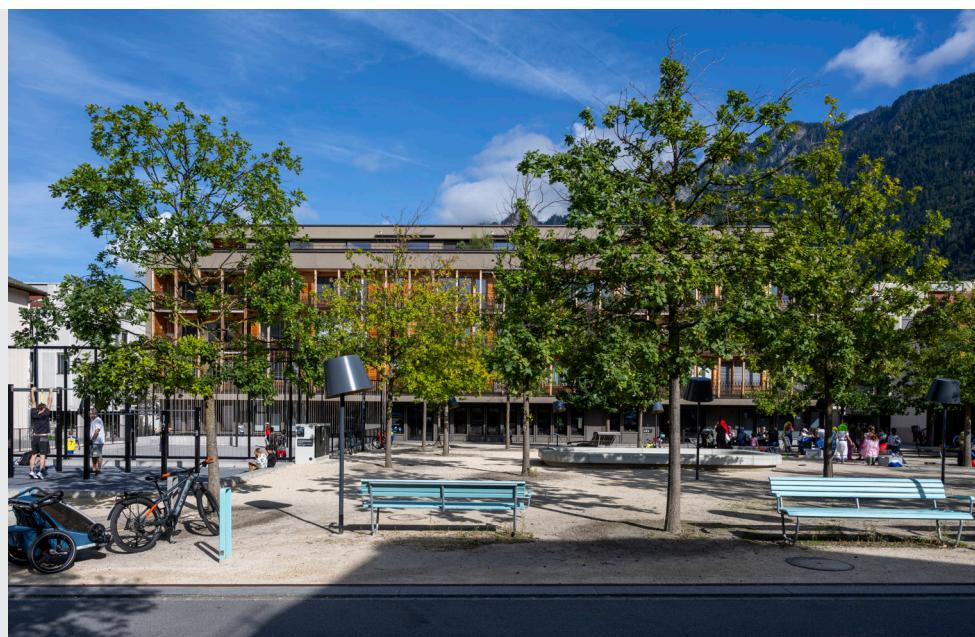
3. Pianificazione di quartiere

3.1 Obiettivi e finalità

Come la pianificazione di area, la pianificazione di quartiere è uno strumento della pianificazione consecutiva. Il suo scopo è creare complessi residenziali di alta qualità che si integrino armoniosamente nell'ambiente circostante. Questa qualità è determinata dall'interazione volutamente accentuata tra urbanistica, spazi liberi, architettura, utilizzazioni, energia, igiene delle abitazioni e urbanizzazione.

La pianificazione di quartiere può essere utilizzata per affinare le determinazioni relative ad alcune aree rispetto all'edificazione normativa definita nell'ordinamento base o per divergere dalle stesse, se necessario. Le determinazioni contenute nei piani di quartiere e le rispettive prescrizioni creano i presupposti giuridici per la costruzione contigua di complessi residenziali su aree più ampie.

La pianificazione di quartiere può essere utilizzata sia per la creazione di nuove zone residenziali in aree verdi che per il rinnovo o la densificazione di aree insediative già edificate. Quest'ultimo aspetto sta diventando sempre più importante nel contesto dello sviluppo centripeto. Di conseguenza, assumono maggiore importanza anche gli aspetti legati ai contenuti, come la gestione delle utilizzazioni e delle caratteristiche territoriali esistenti e l'integrazione in un contesto urbano. A causa dei diversi orizzonti di sviluppo degli edifici esistenti o dell'utilizzazione prevista, potrebbe essere necessario un coordinamento in termini di tempistiche (suddivisione in tappe). Questo vale soprattutto quando sono coinvolti diversi proprietari o se occorre uno sviluppo coordinato delle infrastrutture pubbliche e private.

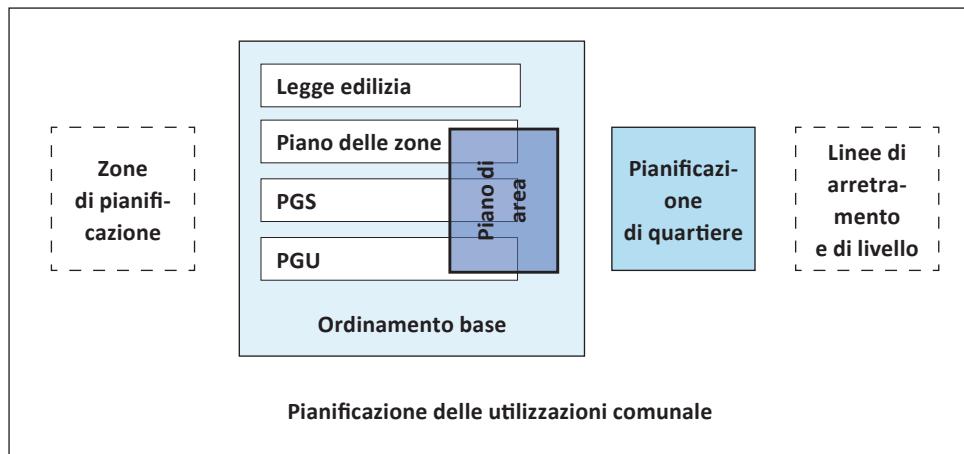


*Piano di quartiere «Alte KEB»,
Coira*

3.2 Rapporto con l'ordinamento base

Il piano di quartiere è uno strumento di pianificazione che consente ai comuni di regolamentare in modo più dettagliato l'urbanizzazione e la strutturazione di una parte della zona edificabile nell'ambito dell'ordinamento base. Eventuali [divergenze](#) dall'edificazione normativa sono ammesse solo in un quadro definito dalla stessa legge edilizia comunale. Quest'ultima deve descrivere i presupposti e l'entità delle divergenze consentite. A tal proposito si può fare riferimento alle disposizioni dell'art. 23 cpv. 4 del modello di legge edilizia per i comuni grigionesi (MLE 2020).

[Divergenze dall'edificazione normativa](#)
vedi art. 25 cpv. 4 LPTC



Rapporto piano di quartiere/ordinamento base

I piani dell'ordinamento base determinano l'utilizzazione, la strutturazione e l'urbanizzazione auspicati del territorio comunale in generale. La pianificazione di quartiere si propone di precisare l'ordinamento base per una determinata porzione della zona edificabile, disciplinando in modo più dettagliato la sovraedificazione e l'urbanizzazione dell'area. La pianificazione di quartiere serve quindi a concretizzare e attuare l'ordinamento base. In relazione a una procedura di ricomposizione particolare, anche il regime di proprietà può essere adattato allo sviluppo previsto ([cfr. cap. 4](#)).

I comuni possono prevedere [l'obbligo](#) di effettuare una pianificazione di quartiere per determinati territori nel piano delle zone. Tuttavia, l'obbligo di pianificazione di quartiere stabilito non costituisce un presupposto per l'emanazione di piani di quartiere, che possono essere emanati in tutte le aree presenti all'interno della zona edificabile. Il territorio di pianificazione può eccezionalmente essere esteso lungo il confine delle zone edificabili a fondi che si trovano al di fuori delle zone edificabili, qualora la pianificazione lo richieda ([cfr. art. 51 cpv. 1 LPTC](#)). Ciò può avvenire, ad esempio, a causa della pianificazione di urbanizzazione. In questo caso, devono essere soddisfatti anche i requisiti per il rilascio delle autorizzazioni applicabili agli edifici al di fuori delle zone edificabili. Per determinare l'area soggetta alla pianificazione di quartiere, è necessario garantire che la zona comprenda un'area uniforme e coesa. Si deve valutare se un terreno può trarre vantaggio da una pianificazione di quartiere o se deve essere incluso in tale procedura per esigenze tecniche e di pianificazione al fine di creare altri terreni edificabili.

[Obbligo di pianificazione di quartiere](#)
vedi art. 26 cpv. 4 LPTC

[Determinazione del territorio oggetto della pianificazione di quartiere](#)
cfr. sentenza TA 20 55 del 22 febbraio 2022 con ulteriori informazioni

3.3 Competenza e procedura

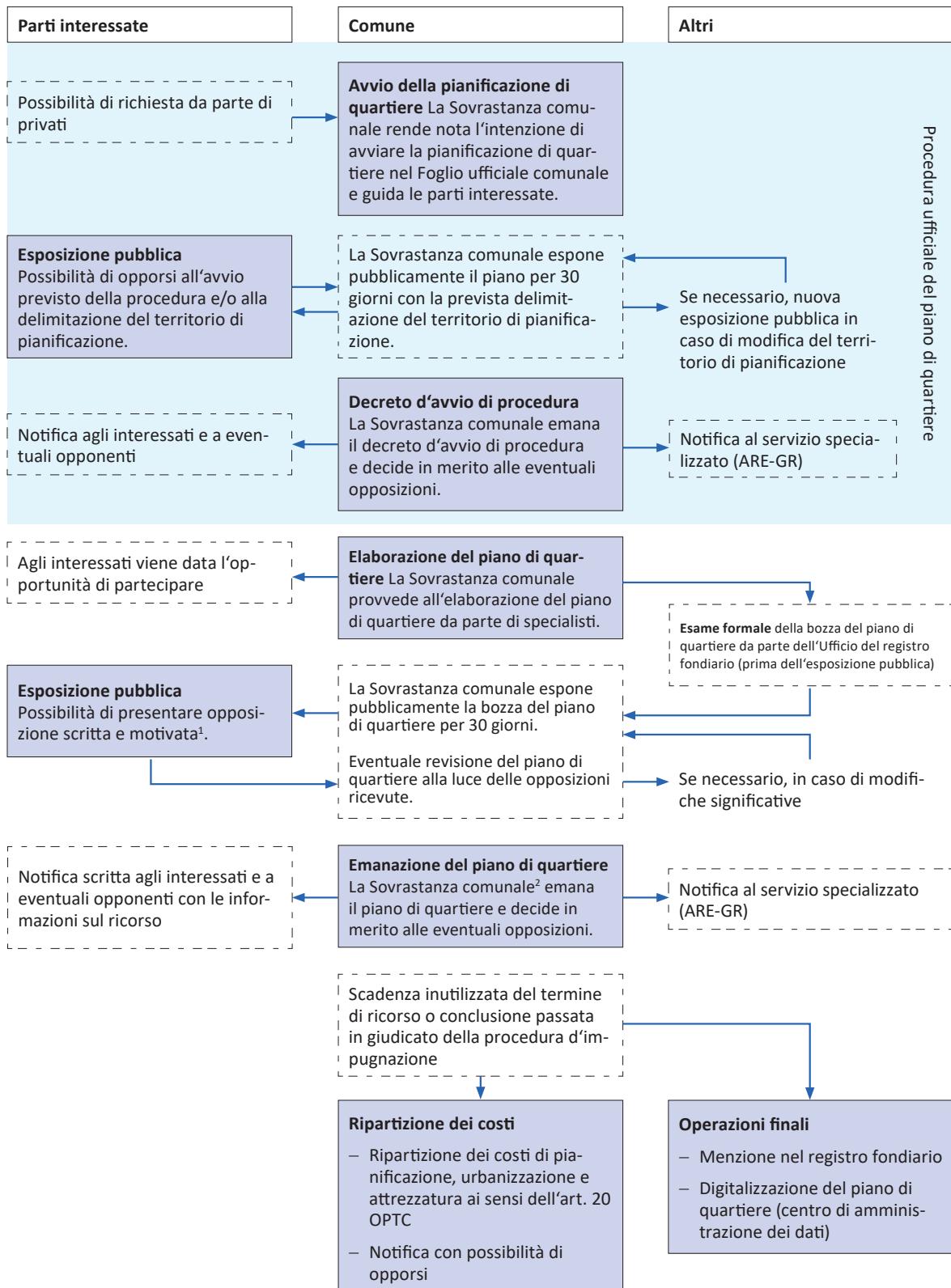
Procedura del
piano di quartiere
vedi artt. 16-19 e
21 OPTC

L'avvio e l'esecuzione della pianificazione di quartiere nonché l'emanazione e la modifica del piano di quartiere spettano in linea di principio alla Sovrastanza comunale (organo esecutivo comunale). Per quanto riguarda l'emanazione o la modifica del piano, i comuni possono dichiarare competente il Consiglio comunale (parlamento comunale). Tuttavia, l'avvio rimane sempre di competenza dell'organo esecutivo. La procedura del piano di quartiere è regolamentata in via definitiva a livello cantonale.



Procedura di pianificazione di quartiere

17



¹⁾ Per la legittimazione all'opposizione valgono le stesse condizioni valide per il ricorso di pianificazione al Governo (vedi art. 101 cpv. 2 LPTC).

²⁾ Salvo che il comune non dichiari competente il Consiglio comunale.

Approfondimento sulla procedura

Entrambe le versioni pubbliche (avvio e bozza del piano di quartiere) devono essere pubblicate nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune e gli interessati devono essere informati per iscritto. Il decreto d'avvio di procedura e l'emanazione del piano di quartiere devono essere comunicati per iscritto agli interessati e a eventuali opposenti (possibilità di ricorso).

3.3.1 Fase 1: avvio

Avvio

vedi art. 16 OPTC

La Sovrastanza comunale rende nota l'[intenzione di avviare](#) la pianificazione di quartiere, indicando lo scopo della pianificazione, e l'esecuzione di un'eventuale ricomposizione particolare o rettifica dei confini nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con la prevista delimitazione del territorio di pianificazione per 30 giorni nel comune. Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione.

Una volta conclusa la procedura di esposizione, la Sovrastanza comunale emana il decreto d'avvio di procedura, lo notifica agli interessati e a eventuali opposenti e lo porta a conoscenza del servizio specializzato (ARE-GR).

Il decreto d'avvio di procedura può essere impugnato con ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo entro 30 giorni dalla comunicazione. Se entro tale termine non viene fatto alcun ricorso, il decreto d'avvio di procedura passa in giudicato e diventa vincolante per i proprietari fondiari. Da questo momento non è più possibile mettere in discussione la necessità di una pianificazione di quartiere, i relativi obiettivi fondamentali o la determinazione del territorio di pianificazione.

Nell'ambito del processo di avvio, il perimetro soggetto al piano di quartiere (definito nel piano delle zone) può essere esteso, ma non ridotto.

3.3.2 Fase 2: elaborazione del piano di quartiere

Elaborazione del piano di quartiere

vedi art. 17 OPTC
di novembre
2017 cons. 5b)

In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura, la Sovrastanza comunale provvede all'[elaborazione](#) del piano di quartiere da parte di specialisti. Agli interessati viene data l'opportunità di partecipare. Può rivelarsi utile coinvolgere tempestivamente o informare i quartieri vicini ed eventuali parti interessate.

La Sovrastanza comunale stabilisce i requisiti per la configurazione delle singole parti del piano di quartiere e provvede affinché nella pianificazione si tenga conto degli interessi pubblici. Prima dell'esposizione pubblica, sottopone le bozze per i piani di quartiere all'Ufficio del registro fondiario, affinché questo proceda a un esame formale.

Il piano di quartiere non può andare oltre, in termini di contenuti, a quanto indicato nel decreto d'avvio di procedura. Se durante l'elaborazione del piano di quartiere vengono acquisite nuove conoscenze in merito, il decreto d'avvio di procedura deve essere esteso includendo gli obiettivi corrispondenti e deve essere concessa la possibilità di fare ricorso.

3.3.3 Fase 3: ripartizione dei costi

19

Una volta conclusa la pianificazione di quartiere e realizzati eventuali interventi di urbanizzazione e allestimento, la Sovrastanza comunale fissa in una bozza di ripartizione dei costi le quote parti alle [spese di pianificazione e urbanizzazione](#), da sostenere dagli interessati dal piano di quartiere, sulla base delle spese effettive e della chiave di riparto vincolante secondo il piano di quartiere (cfr. art. 54 LPTC; art. 20 cpv. 1 e 2 OPTC). Le spese possono essere ripartite in più ripartizioni dei costi scaglionate. All'inizio è anche possibile ripartire soltanto le spese di pianificazione e avviare poi gli interventi di urbanizzazione e allestimento ripartendone i costi in un secondo momento, eventualmente in più fasi, in base alla chiave di riparto. La bozza di ripartizione dei costi va inviata agli interessati dal piano di quartiere, con menzione della possibilità di prendere visione dei documenti giustificativi (nessuna esposizione pubblica). Gli interessati hanno poi la possibilità di presentare opposizione scritta e motivata entro 30 giorni dalla comunicazione. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuovamente opposizione. Una volta conclusa la procedura di opposizione, la Sovrastanza comunale decide in via definitiva in merito alla ripartizione dei costi, fatturando le quote parti alle spese. I debitori dei contributi sono i proprietari fondiari al momento della scadenza. Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati nell'art. 20 OPTC.

[Spese di pianificazione e urbanizzazione](#)
vedi art. 54 LPTC

Di norma, le spese di pianificazione di quartiere sono a carico dei proprietari fondiari situati nel perimetro. Il comune partecipa alle spese, nella misura in cui sussista un interesse pubblico più ampio alla pianificazione o agli impianti (ad es. cappio di ritorno per il servizio pubblico di autobus, strade e percorsi pedonali pubblici e simili).

Piani di quartiere privati

Oltre ai piani di quartiere ufficiali, vale a dire quelli avviati dal comune mediante un decreto d'avvio di procedura, i privati possono elaborare un piano di quartiere di loro spontanea volontà. In tal caso, si può fare a meno della procedura di avvio, a condizione che non vengano contestati lo scopo e il perimetro della pianificazione di quartiere. I piani di quartiere privati richiedono pertanto una procedura consensuale da parte di tutte le parti interessate nel perimetro. Ciononostante, anche per [i piani di quartiere privati](#) è necessario un coordinamento tempestivo e vincolante sulla procedura e sulle competenze tra i proprietari e il comune. Inoltre, i proprietari dei terreni circostanti devono essere informati in merito all'elaborazione del piano di quartiere all'inizio del progetto.

[Pianificazione di quartiere privata](#)
vedi art. 53 cpv. 3 LPTC

Per il resto, la [procedura](#) rimane invariata: Così come i piani di quartiere ufficiali, anche i piani di quartiere privati richiedono un decreto emanato dalla Sovrastanza comunale (o dal Consiglio comunale) per avere carattere vincolante, previa pubblicazione della bozza, al fine di garantire i diritti di partecipazione dei proprietari fondiari confinanti.

[Procedura](#)
cfr. sentenza del trib.
amm. 20 55 del 22 febbraio 2022, cons. 3.1;
sentenza del trib. amm.
R 17 9 del 14 novembre
2017 cons. 5b)

I piani di quartiere privati vengono quindi sottoposti a un esame sostanziale e possono essere dichiarati vincolanti solo se conformi al quadro previsto dall'ordinamento base e dal diritto superiore. In caso contrario, la Sovrstanza comunale ha diritto a modificare il contenuto del piano di quartiere. Se la Sovrstanza comunale non può emanare il piano di quartiere privato a causa di carenze di contenuto irrimediabili, registra la propria decisione in una sentenza contestabile.

3.4 Parti integranti e contenuti della pianificazione di quartiere

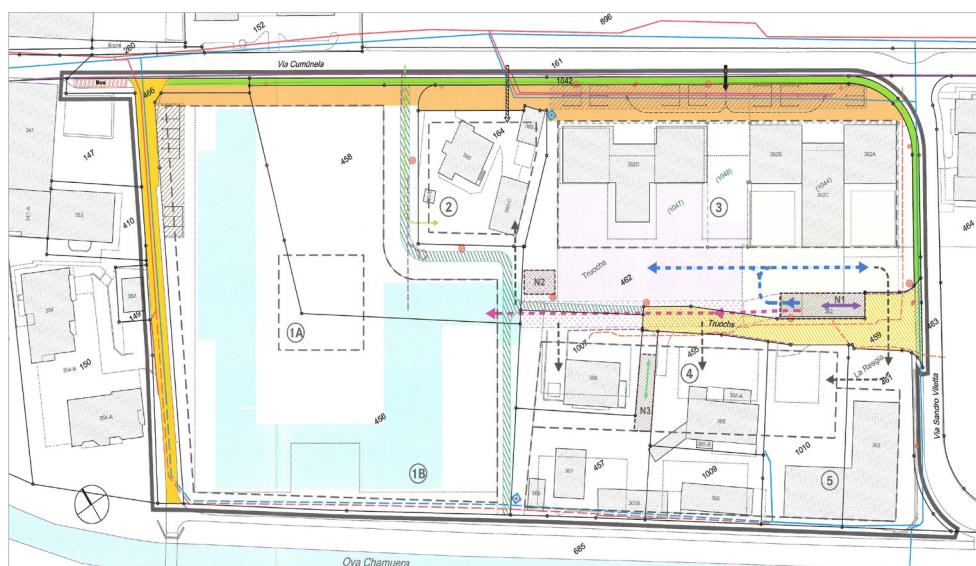
**Parti integranti
del piano di
quartiere**
vedi artt. 51 e
52 LPTC

La pianificazione di quartiere comprende essenzialmente **strumenti giuridicamente vincolanti**, vale a dire le disposizioni del piano di quartiere (prescrizioni del piano di quartiere) e, a seconda dello scopo, un piano delle strutture di quartiere e un piano di urbanizzazione di quartiere, nonché risorse informative come il rapporto di pianificazione e partecipazione e un progetto direttore. In alcuni casi può essere utile rappresentare l'edificazione prevista in un modello.

Le disposizioni del piano di quartiere contengono prescrizioni in merito alla configurazione di edifici e impianti, all'esecuzione, alla manutenzione e al rinnovamento dell'urbanizzazione del quartiere, nonché in merito alla suddivisione delle spese di pianificazione e urbanizzazione (chiave di riparto).

Il piano delle strutture di quartiere stabilisce l'inserimento di costruzioni e impianti e le superfici da mantenere libere. Può contenere disposizioni più ampie, segnatamente per quanto concerne le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione.

Il piano di urbanizzazione di quartiere stabilisce gli impianti necessari all'urbanizzazione del quartiere (strade, percorsi pedonali e piste ciclabili, condotte industriali, posizione dei trasformatori, impianti di smaltimento, ecc.) Esso può prescrivere degli impianti collettivi, come parchi giochi, impianti per il parcheggio e l'attrezzatura del quartiere.



Piano di quartiere «Truochs/La Resgia» La Punt Chamues-ch, piano di urbanizzazione di quartiere

Nota relativa alle linee di arretramento e di allineamento in materia di strade cantonali

Ai sensi dell'art. 17 cpv. 2 della legge stradale cantonale (LStra), le linee di arretramento stabilite dal comune sono vincolanti nei confronti delle strade cantonali solo se approvate dal Cantone. Pertanto, se nell'ambito della pianificazione di quartiere vengono stabilite linee di arretramento lungo le strade cantonali, è sempre necessario un coordinamento tempestivo con l'Ufficio tecnico dei Grigioni (polizia stradale). Pertanto, le linee di arretramento lungo le strade cantonali devono essere sottoposte dai comuni all'esame e all'eventuale approvazione del Cantone prima dell'emissione del piano di quartiere.

3.4.1 Epurazione dei diritti

Nell'ambito della pianificazione di quartiere, è possibile epurare i diritti reali, nonché le annotazioni e le menzioni che gravano sui terreni interessati. La pianificazione di quartiere risulta quindi particolarmente adatta nei casi in cui le servitù devono essere sopprese, ricostituite o trasferite. Ciò può accadere se le servitù private, ad esempio, impediscono un'edificazione adeguata (ad es. limiti di altezza ostacolanti) o se i diritti di usufrutto relativi alle opere di urbanizzazione devono essere garantiti da servitù. Per l'**epurazione** di diritti reali, annotazioni e menzioni nella procedura del piano di quartiere si applicano per analogia le disposizioni sulla procedura di ricomposizione particellare. Se è necessaria una nuova regolamentazione dei rapporti di proprietà, la pianificazione di quartiere deve essere eseguita in relazione a una **ricomposizione particellare**. In questo caso, le servitù, le annotazioni e le menzioni possono essere epurate nella procedura di ricomposizione particellare.

**Epurazione dei diritti
nella procedura del
piano di quartiere**
vedi art. 51 cpv. 3 LPTC

**Ricomposizione par-
ticellare**
vedi artt. 65-71 LPTC e
artt. 28-35 OPTC

Cfr. anche sentenza del trib. fed. 1C-65/2013 del 26 giugno 2013 (comune di St. Moritz) per quanto riguarda la sostituzione dei limiti di altezza. Per ulteriori informazioni, cfr. la guida pratica dell'ARE-GR, Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini nel Cantone dei Grigioni - Focus: area insediativa, allegato 1, caso di studio G.

3.5 Termine, modifica o abrogazione

Come per i piani di area, anche l'emanazione dei piani di quartiere è soggetta a restrizioni e viene meno se l'attività edilizia non viene avviata o completata entro un certo periodo. In tal caso, le condizioni e il relativo termine devono essere stabiliti nelle prescrizioni del piano di quartiere.

In alcuni casi, il piano di quartiere deve essere modificato o abrogato. Questi casi sono descritti di seguito e viene delineata la relativa procedura.

3.5.1 Requisiti e presupposti per la modifica o l'abrogazione

Qualora le circostanze mutino in misura significativa dall'emanazione del piano di quartiere, questo dovrà essere riesaminato d'ufficio o su richiesta delle parti interessate e, se necessario, modificato o abrogato. I motivi possono essere molteplici:

- | modifica delle circostanze giuridiche (ad es. modifica delle prescrizioni dell'ordinamento base)
- | motivi tecnici (ad es. nuove conoscenze nell'ambito dell'attuazione della procedura per il rilascio della licenza edilizia)
- | normative obsolete (piani di quartiere che non soddisfano più gli attuali requisiti tecnici)
- | piani interamente attuati senza divergenze rispetto all'ordinamento base

Adeguamento del piano di quartiere in caso di modifica dell'ordinamento base

vedi art. 21 cpv. 1 OPTC

Procedura del piano di quartiere

vedi artt. 16-19 OPTC

Si rende necessario un **adeguamento** quando un piano di quartiere non ancora attuato non è più conforme alle prescrizioni modificate dell'ordinamento base.

3.5.2 Procedura

Per l'abrogazione o la modifica di piani di quartiere fanno stato per analogia le disposizioni inerenti la procedura del piano di quartiere (cfr. art. 21 OPTC).

Così, per l'abrogazione di un piano di quartiere occorre seguire la procedura ordinaria del piano di quartiere (**cfr. cap. 3.3**). Il comune deve informare per iscritto gli interessati, rendere pubblica l'abrogazione ed esporre pubblicamente il piano di quartiere o il perimetro del piano di quartiere abrogato, concedendo la possibilità di opposizione. La Sovrastanza comunale può quindi decidere in merito all'abrogazione.

In caso di modifica di un piano di quartiere, occorre seguire sempre la procedura ordinaria del piano di quartiere (**cfr. cap. 3.3**), previa esposizione pubblica e decreto della Sovrastanza comunale. Se la modifica interessa anche lo scopo e il perimetro del piano di quartiere, occorre mettere nuovamente in atto l'intera procedura, inclusa la fase di avvio (**cfr. cap. 3.3.1**).

4. Ricomposizione particellare

23

4.1 Considerazioni generali e note

Se i terreni richiedono un utilizzo parsimonioso e funzionale o si rende necessaria la delimitazione delle superficie di urbanizzazione, occorre eseguire una ricomposizione particellare (cfr. art. 65 e segg. LPTC). La procedura di ricomposizione particellare è una procedura indipendente, che può essere attuata in relazione sia alla procedura del piano di area che a quella del piano di quartiere. Se devono essere trasferiti, ricostituiti o sostituiti solo dei diritti (diritti reali limitati, quali servitù, annotazioni o menzioni), è possibile procedere direttamente nella procedura del piano di quartiere senza effettuare una ricomposizione particellare (cfr. art. 51 cpv. 3 LPTC). Al contrario, la procedura del piano di area non prevede il trasferimento, la ricostituzione o la sostituzione dei diritti ([cfr. cap. 3.4.1](#)).

Il tema della ricomposizione particellare viene trattato in dettaglio nella guida pratica dell'ARE-GR «Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini nel Cantone dei Grigioni - Focus: area insediativa», ed è per questo che vi si fa riferimento.

Per ulteriori informazioni sulla procedura del piano di area in relazione alla ricomposizione particellare, consultare il diagramma tratto dalla guida sulla ricomposizione particellare (cfr. cap. 6.2.2 e cap. 6.3.3).

Per ulteriori informazioni sulla procedura del piano di quartiere in relazione alla ricomposizione particellare, consultare il diagramma tratto dalla guida sulla ricomposizione particellare (cfr. cap. 6.3.4).

5. Argomenti/Contenuti

Durante l'elaborazione di un piano di quartiere o di area, i seguenti argomenti e contenuti sono di fondamentale importanza e devono pertanto essere presi in considerazione:



Edificazione (classificazione urbanistica, utilizzazione, strutture)

Rapporto con l'area circostante (scala, dimensioni, struttura)

- | Posizione/rapporto del volume dell'edificio con lo spazio stradale (spazio pubblico)
- | Posizione e disposizione di edifici e impianti, indicazioni sulla linea di colmo
- | Densità edilizia
- | Tipo e disposizione dell'utilizzazione
- | Strutturazione, materializzazione e colorazione (facciate, tetti)
- | Gestione di edifici esistenti (conservazione, trasformazione, demolizione)



Mobilità, urbanizzazione

Collegamento/accesso ai mezzi pubblici (TP)

- | Rete pedonale e ciclabile (collegamento interno e a opere di urbanizzazione particolare)
- | Valorizzazione del trasporto individuale motorizzato (TIM)
- | Vie di accesso di emergenza
- | Disposizione e numero di parcheggi per le biciclette
- | Disposizione e numero di parcheggi per le auto, posteggi per visitatori, impianti collettivi
- | Concessione sulle offerte di sharing (bici cargo, auto, ecc.)
- | Edifici privi di barriere architettoniche



Strutturazione degli spazi liberi

Aree pubbliche, semi-pubbliche e private (suddivisione, struttura)

- | Aree di gioco e di svago, luoghi di incontro, piazze
- | Strutturazione del terreno, strutturazione della superficie (coperture meno impermeabili), materiali
- | Piantumazione (alberi, arbusti, siepi adatti al sito), spazi verdi estensivi/intensivi
- | Recinzioni (muretti, recinti, siepi)
- | Arredo, attrezzatura

- | Illuminazione (sicurezza, inquinamento luminoso)
- | Biodiversità, compensazione ecologica, integrazione
- | Spazi riservati alle acque, rivitalizzazione
- | Gestione delle acque piovane (concetto di città spugna)



Energia, ambiente

Energia (uso di fonti energetiche rinnovabili)

- | Edifici con standard energetici
- | Vegetalizzazione dei tetti e delle facciate
- | Condotte industriali, cabine di distribuzione, stazioni di trasformazione
- | Smaltimento dei rifiuti, riciclaggio
- | Protezione contro l'inquinamento acustico
- | Protezione dalle radiazioni (NIR)
- | Misure per i rischi naturali
- | Siti contaminati



Altri argomenti

Servitù

- | Suddivisione in tappe
- | Spazi collettivi e sociali
- | Percentuale di alloggi di proprietà e in affitto
- | Soluzioni abitative per la terza età
- | Alloggi a prezzi accessibili
- | Alloggi cooperativi
- | Efficienza economica
- | Assistenza all'infanzia

6. Requisiti di qualità

Le pianificazioni di area e di quartiere mirano a ottenere un'edificazione, un'urbanizzazione e una gestione degli spazi liberi di alta qualità. Per garantire insediamenti di elevata qualità, è possibile stabilire disposizioni e requisiti di qualità vincolanti per le singole aree tematiche.

Di seguito è riportato un elenco non esaustivo di criteri di qualità essenziali relativi a tematiche specifiche quali procedura, edificazione, urbanizzazione, spazi liberi, ambiente e spazio sociale, corredata da casi di studio pertinenti.

6.1 Procedura

Sviluppo del territorio di alta qualità-
Vedi relativa guida pratica del BVR

- | Garanzia di qualità attraverso l'elaborazione interdisciplinare con il coinvolgimento di esperti qualificati nei settori mobilità, architettura del paesaggio, urbanistica, pianificazione del territorio, architettura, sociologia e diritto edilizio
- | Esecuzione di procedure di concorso a garanzia della qualità (mandati di studio paralleli, concorsi, pianificazione dei test, ecc.)
- | Concezione di partecipazione e comunicazione (informazione, partecipazione, dialogo, ecc.) per coinvolgere svariate categorie, come il vicinato, la politica o i gruppi di interesse
- | Valutazione della qualità del territorio da parte di un comitato di esperti, idealmente integrato da rappresentanti politici e della popolazione
- | Ulteriore supporto tecnico per il progetto di costruzione durante la procedura per il rilascio della licenza edilizia (ad es. comitato di progettazione, consulenza di progettazione, conservazione dei monumenti)
- | Preparazione e fornitura preventiva di documenti di base quali analisi territoriali, piani di sviluppo o strategie per lo sviluppo dei quartieri da parte del comune

Piano di quartiere
«Zentrum Bahnhof», Ilanz



6.2 Qualità dell'edificazione

- | Classificazione urbanistica (piano urbanistico, struttura degli edifici)
- | Buona integrazione nell'ambiente circostante, con particolare attenzione alle qualità esistenti
- | Qualità architettonica e strutturale degli edifici
- | Qualità della vita alta (posizione, vista, esposizione, accessibilità)
- | Tipologie residenziali differenziate
- | Identità del luogo/quartiere e considerazione dell'importanza storica e culturale
- | Diversità di utilizzo (combinazione abitativa, abitazioni/uffici)
- | Offerta di spazi collettivi
- | Uso efficiente del terreno (promozione di un basso consumo di superficie abitativa e di un'adeguata densità edilizia)



*Piano di quartiere
«Schlossbongert», Haldenstein*

6.3 Qualità dell'urbanizzazione

- | Urbanizzazione efficiente e salvaspazio
- | Piano di mobilità come base per definire le strutture necessarie e il numero di posti auto
- | Buon collegamento con il trasporto pubblico (TP)
- | Rete pedonale e ciclabile efficiente e sicura
- | Parcheggi comuni
- | Posteggi coperti per le biciclette
- | Strutture comuni e facilmente accessibili per lo smaltimento dei rifiuti



Piano di quartiere «Bot Luzera»,
Andeer

6.4 Qualità degli spazi liberi

29

- | Design accogliente degli spazi pubblici o semi-pubblici accessibili (strade, piazze, parchi giochi)
- | Spazi esterni identitari caratterizzati da un'elevata qualità abitativa
- | Punto d'incontro nel quartiere
- | Qualità della vegetazione, biodiversità, microclima
- | Piantumazione di specie autoctone e adatte al sito
- | Creazione di habitat e permeabilità per gli animali selvatici (insetti, piccoli animali)
- | Conservazione degli elementi paesaggistici e degli oggetti naturali esistenti (ad es. alberi, siepi, muretti a secco, rocce)
- | Integrazione nel terreno naturale, con il minor numero possibile di modifiche
- | Applicazione del principio della città spugna per collegare, trattenere e far filtrare l'acqua piovana
- | Coperture meno impermeabili
- | Acque progettate in modo naturale, stazionarie o fluenti (ad es. bacini di ritenzione, con effetto positivo per il microclima)
- | Impiego di materiali ecologici
- | Smaltimento dei rifiuti integrato nella strutturazione dello spazio circostante (punto di raccolta sotterraneo)
- | Sicurezza di percorsi e punti di accesso (illuminazione)
- | Assenza di barriere architettoniche
- | Garanzia di cura e manutenzione



Piano di quartiere «Pulvermühle»,
Coira

6.5 Ambiente

- | Considerazione di maggiori requisiti (energia, traffico, protezione contro l'inquinamento acustico, radiazioni)
- | Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (calore ed elettricità)
- | Allacciamento alla rete di teleriscaldamento, se disponibile
- | Costruzioni a basso consumo energetico
- | Mobilità ecologica, vita senza auto (piano di mobilità)
- | Rispetto del microclima e di eventuali corridoi di aria fredda (disposizione di edifici e spazi liberi)
- | Tetti e facciate vegetalizzati
- | Integrazione e utilizzo del tessuto edilizio esistente (trasformazione invece di nuova costruzione)
- | Edilizia rispettosa delle risorse, economia circolare
- | Impiego di materiali sostenibili



Piano di quartiere «Hof Masans»,
Coira

6.6 Spazio sociale

31

- | Spazi adeguati alle esigenze locali (ad es. appartamenti familiari, residenze primarie a prezzi accessibili, soluzioni abitative per la terza età, locali commerciali)
- | Offerta di alloggi in affitto e di proprietà in base alla domanda
- | Considerazione di eventuali effetti di esclusione nell'ambito dello sviluppo dell'area
 - Imborghesimento
- | Integrazione dell'area sul piano sociale nel quartiere o nel comune (promozione della coesione sociale)
- | Coinvolgimento delle parti interessate (utenti attuali e futuri, vicinato, ecc.)
- | Creazione di infrastrutture di quartiere
- | Offerta di spazi collettivi (locali hobby, sale polivalenti, spazi di coworking, officine di biciclette, ecc.)



*Piano di quartiere «Carstulien»,
Valendas*

6.7 Conclusioni

La pianificazione consecutiva dovrebbe contribuire a garantire che le aree siano caratterizzate da determinate qualità e raggiungano una qualità complessiva superiore alla media. In alcuni casi, è anche necessario ponderare le diverse qualità e scegliere la soluzione più adatta nel contesto territoriale specifico, anche se non è possibile prendere in considerazione caso per caso tutte le peculiarità in modo ottimale. La definizione delle priorità deve basarsi sui requisiti e sul potenziale dell'area, da un lato, e sulle esigenze del comune o del quartiere, dall'altro. Il comune è responsabile di verificare e garantire la qualità. Per incentivare uno sviluppo territoriale di alta qualità, il comune può erogare un bonus sull'indice di sfruttamento. Per garantire la qualità auspicata, è necessario definire e applicare regole chiare per l'assegnazione dei bonus.

Per raggiungere i requisiti di qualità desiderati, occorre un attento coordinamento a fronte della complessa interazione tra i diversi proprietari fondiari. Questo inizia con l'orientamento strategico della pianificazione territoriale di un comune nel suo piano globale dei siti caratteristici e nel suo modello territoriale comunale (MTC) ed è la base per qualsiasi sviluppo dell'area. Il piano globale dei siti caratteristici, il modello territoriale comunale e la pianificazione locale definiscono le condizioni quadro territoriali e gli obiettivi più importanti per la pianificazione consecutiva.

Durante la fase di elaborazione, è necessaria una grande flessibilità e creatività in termini di organizzazione dei processi e di contenuti degli strumenti di pianificazione. Per convertire le prospettive di sviluppo risultanti in progetti di pianificazione concreti bisogna coinvolgere esperti di varie discipline. Un'ampia partecipazione è di fondamentale importanza per l'accettazione della pianificazione. La scelta del giusto modello organizzativo e le opportunità di partecipazione correlate sono altrettanto decisive.

Una corretta attuazione della pianificazione consecutiva rappresenterà sempre la migliore combinazione possibile di tutte le misure di pianificazione previste dai vari strumenti di pianificazione. I diversi strumenti di pianificazione comunali, dal piano globale dei siti caratteristici, dal modello territoriale comunale e dalla pianificazione locale fino ai piani di area o di distretto, devono essere interconnessi, utilizzati con cura e appoggiati da parte di committenti, comuni e pianificatori.

Questo consentirà lo sviluppo di aree con un'elevata qualità degli insediamenti e, di conseguenza, della vita.

