



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

## **Piano direttore cantonale dei Grigioni**

### **Adeguamento del piano direttore cantonale nelle sezioni “politica d’orientamento territoriale” e “insediamento”**

#### **Rapporto esplicativo**

**Marzo 2018** (aggiornato in maggio 2019 sulla base del decreto di approvazione del Consiglio federale del 10 aprile 2019)

**Referente**

Amt für Raumentwicklung GR  
Dr. Jacques P. Feiner  
Grabenstrasse 1  
7001 Chur  
+41 81 257 23 37  
[jacques.feiner@are.gr.ch](mailto:jacques.feiner@are.gr.ch)

**Stato**

Marzo 2018 (aggiornato in maggio 2019 sulla base del decreto di approvazione del Consiglio federale del 10 aprile 2019)

## CONTENUTO

<b>Indice delle abbreviazioni</b>	<b>3</b>
<b>Indice delle basi</b>	<b>4</b>
<b>A Introduzione</b>	<b>6</b>
1 Motivo e finalità	6
2 Oggetto dell'adeguamento del piano direttore	7
3 Processo	8
<b>B Prescrizioni e basi della Confederazione</b>	<b>9</b>
1 Richieste conseguenti alla revisione della LPT	9
2 Integrazione della guida del piano direttore	10
3 Sviluppo atteso per popolazione e occupati	11
4 Direttive tecniche zone edificabili (DZE)	12
<b>C Disposizioni del piano direttore cantonale</b>	<b>13</b>
1 Politica d'orientamento territoriale (cap. 2)	13
2 Strategia di insediamento (cap. 5.1)	13
3 Area dell'insediamento e zone edificabili (cap. 5.2)	14
<b>D Basi del cantone</b>	<b>25</b>
1 Quadro riepilogativo sulle basi	25
2 Scheda tecnica comunale (calcolo capacità RMC)	26
3 Superfici RMC non edificabili	29
4 Superfici RMC edificabili con potenziale di dezonamento	30
5 Potenziale delle superfici utili lorde per le ubicazioni ben collegate col TP	31
6 Basi per la gestione delle aree a destinazione lavorativa	32
<b>E Compiti di regioni e comuni</b>	<b>33</b>
1 Scadenze per le revisioni delle pianificazioni regionali e locali	33
2 Compiti delle regioni	33
3 Compiti dei comuni	35
<b>Allegato</b>	<b>37</b>
1 Glossario	37
2 Esempio di scheda tecnica comunale	43
3 Lista dei comuni con superfici RMC non edificabili	47
4 Lista dei comuni con potenziale di dezonamento	47

**INDICE DELLE ABBREVIAZIONI**

AGST (BVR)	Associazione Grigionese per lo Sviluppo del Territorio ( <i>Bündner Vereinigung für Raumentwicklung</i> )
ARE	Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale ( <i>Bundesamt für Raumentwicklung</i> )
ARE-GR	Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni ( <i>Amt für Raumentwicklung Graubünden</i> )
UST (BFS)	Ufficio Federale di Statistica ( <i>Bundesamt für Statistik</i> )
CGCA (RKGK)	Conferenza Governativa dei Cantoni Alpini ( <i>Regierungskonferenz der Gebirgskantone</i> )
E-LRP	Integrazione della Guida per il Piano Direttore Cantonale ( <i>Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung</i> )
ETP (VZÄ)	Equivalente a Tempo Pieno ( <i>Vollzeitäquivalent</i> )
IE (BMZ)	Indice di Edificabilità ( <i>Baummassenziffer</i> )
IS (AZ)	Indice di Sfruttamento ( <i>Ausnutzungsziffer</i> )
ISP (GZ)	Indice di Superfici di Piano ( <i>Geschossflächenziffer</i> )
LPT (RPG)	Legge sulla Pianificazione del Territorio ( <i>Raumplanungsgesetz</i> )
LPTC (KRG)	Legge sulla Pianificazione Territoriale del Cantone dei Grigioni ( <i>Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden</i> )
LV	Trasporto non Motorizzato ( <i>Langsamverkehr</i> )
MIV	Trasporto Individuale Motorizzato ( <i>Motorisierter Individualverkehr</i> )
OPT (RPV)	Ordinanza sulla Pianificazione del Territorio ( <i>Raumplanungsverordnung</i> )
OPTC (KRVO)	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del Cantone dei Grigioni ( <i>Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden</i> )
PDReg (RRIP)	Piano Direttore Regionale / ( <i>Regionaler Richtplan</i> )
RMC (WMZ)	Zona Residenziale, Mista e Centrale ( <i>Wohn-, Misch- und Zentrumszone</i> )
TP (ÖV)	Trasporto Pubblico ( <i>Öffentlicher Verkehr</i> )
DZE (TRB)	Direttive Tecniche Zone Edificabili ( <i>Technische Richtlinien Bauzone</i> )
ZEIP (ZöBA)	Zona per Edifici e Impianti Pubblici ( <i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i> )

## INDICE DELLE BASI

### Leggi e ordinanze della Confederazione

- Legge federale sulla pianificazione del territorio (Legge sulla pianificazione del territorio, LPT) del 22 giugno 1979.
- Ordinanza sulla Pianificazione del Territorio (OPT) del 28 giugno 2000.
- Legge federale sulle abitazioni secondarie (Legge sulle abitazioni secondarie, LASEC) del 20 marzo 2015.

### Basi della Confederazione

- Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale, ARE (2014a): Integrazione della Guida alla Pianificazione Direttrice. Berna.
- Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale, ARE (2014b): Direttive Tecniche Zone Edificabili. Berna.
- Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale, ARE (2009): Schema dello sviluppo degli insediamenti verso l'interno. Strumento di lavoro per la stesura del programma d'agglomerato traffico ed insediamento. Berna.

### Leggi e ordinanze del canton Grigioni

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) del 6 dicembre 2004.
- Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) del 24 maggio 2005.

### Basi del canton Grigioni

- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018a): Linea guida Concetti territoriali regionali e Piani direttori insediamenti. Prescrizioni minime e criteri di giudizio.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018b): Riserve di terreno nelle zone edificabili in vigore. Linea guida.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018c): Modello territoriale comunale. Linea guida.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018d): Rapporto di partecipazione pubblica al Piano direttore cantonale: insediamenti.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018f): Rapporto di sintesi sulle prospettive di sviluppo demografico.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2017a): Prospettive di sviluppo demografico per il cantone dei Grigioni dal 2016 al 2045.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016a): Calcolo della capacità abitative e scheda tecnica piano direttore insediamenti. Documentazione metodo e attuazione tecnica (edizione aggiornata). Elaborazione a cura di Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coira.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016b): Potenziali di dezonamento, valutazione (rapporto 2) incluso guida alla lettura. Elaborazione a cura di STW AG für Raumplanung, Coira.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016c): Zone Non Residenziali, Miste e Centrali (nRMC). Rapporto 1. Elaborazione a cura di STW AG für Raumplanung, Coira, 2016.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016d): Zone Non Residenziali, Miste e Centrali (nRMC). Valutazione. Elaborazione a cura di STW AG für Raumplanung, Coira, 2016.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016e): Potenziale superfici di piano RMC in posti ben collegati. Rapporto finale (rapporto 3). Elaborazione a cura di STW AG für Raumplanung, Coira, 2016.

- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2018f): definizione profilo ubicazioni lavorative. Rapporto illustrativo sugli oggetti del piano direttore. Elaborazione a cura di KEEAS Progetti Territoriali, Zurigo.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016g): fogli d'oggetto del Comune e della Regione comprendenti piani e brevi informazioni, Coira, 2016.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2016h): definizione area insediativa (risultato intermedio). Documentazione procedure e criteri. Elaborazione a cura di Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Coira, 2016.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2015a): Ricalcolo linea guida tecnica zona edificabile. Risultati con commento. Elaborazione a cura di Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coira, 2015.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2017b): Ubicazioni lavorative nei Grigioni. Rilevamento 2017. Indagine di progettazione territoriale.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR; Ufficio dell'Energia e dei Trasporti dei Grigioni, AEV (2014a): Definizione struttura TP / Elaborazione classi TP. Rapporto tecnico con allegato cartografico. Elaborazione a cura di asa AG, Rapperswil.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2014b): Analisi direttive tecniche zone edificabili secondo il canton Grigioni. Verifica qualitativa e quantitativa del metodo confederale per l'accertamento di capacità e tasso di sfruttamento cantonale. Elaborazione a cura di Stauffer & Studach, Coira.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2014c): Piano digitale di utilizzazione dei Grigioni. Modello dati lista codifica. Versione 4.0.9 del 26.5.2014.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR (2014d): Progetto territoriale dei Grigioni, rapporto conclusivo.
- Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, ARE-GR; Ufficio dell'Economia e del Turismo, AWT (2013): Ubicazioni lavorative nei Grigioni. Cassetta degli attrezzi per lo sviluppo delle ubicazioni lavorative, Coira, 2013.

#### **Geodati Ufficio dello Sviluppo Territoriale dei Grigioni (Layer GIS)**

- «Area individuata per l'insediamento (risultato intermedio)». Base per la verifica e l'individuazione dell'area insediativa nelle regioni.
- «Scheda Tecnica del Comune». Base per la verifica delle riserve di capacità RMC nei comuni.
- «Superfici RMC non edificabili». Base per la verifica delle riserve di capacità RMC nei comuni.
- «Superfici RMC con potenziale di dezonamento». Base per la verifica delle riserve di capacità RMC nei comuni.
- «Potenziale superfici di piano RMC in ubicazioni ben urbanizzate». Base per la verifica delle riserve di capacità RMC nei comuni.

## **A INTRODUZIONE**

### **1 Motivo e finalità**

Da maggio 2014 è in vigore la riveduta Legge federale sulla pianificazione del territorio LPT assieme alla relativa Ordinanza OPT. I cantoni, secondo l'articolo 38a cpv. 1 LPT, sono tenuti ad adeguare i loro piani direttori alle nuove richieste di legge entro cinque anni dall'entrata in vigore della LPT riveduta. Il canton Grigioni assolve a questo compito con l'adeguamento del piano direttore nelle sezioni "Politica d'orientamento territoriale" e "Insediamento".

L'attuazione delle prescrizioni federali all'interno del piano direttore cantonale rappresenta una sfida. La nuova Legge sulla pianificazione del territorio richiede ad esempio concrete disposizioni territoriali per le aree insediative, chiari compiti per gli enti pianificatori per orientare la zona edificabile al fabbisogno e strumenti praticabili per la mobilitazione e la redistribuzione delle zone edificabili. Per rilevare le informazioni sullo stato delle zone edificabili nei comuni - necessarie all'attuazione della LPT- il cantone deve ricorrere a metodi adeguati. Questo è alquanto difficile per il fatto che il Cantone dei Grigioni dispone di territori dalle caratteristiche e dalle dinamiche molto variegate.

Si aggiunge il fatto che, con l'inizio del nuovo secolo, le strutture territoriali nel canton Grigioni sono cambiate molto. A livello comunale, molteplici fusioni hanno portato il cantone ad avere sempre meno comuni che sono di conseguenza più grandi e frazionati. A livello regionale anche il numero delle regioni è stato ridotto in fase di riforma territoriale. Questi riordini strutturali fanno sì che oggi comuni e regioni agiscano in modo diverso rispetto a solo pochi anni fa. Anche questa diversa situazione di partenza va presa in considerazione nell'ambito dell'adeguamento del piano direttore.

Col presente rapporto si vogliono spiegare in modo chiaro le condizioni e i contenuti dell'adeguamento del piano direttore. In questo senso il rapporto rappresenta una guida alla lettura del piano direttore. Il rapporto è anzitutto indirizzato alle autorità, alle associazioni e alle organizzazioni.

## 2 Oggetto dell'adeguamento del piano direttore

Il piano direttore cantonale venne approvato nel 2003 dal Consiglio federale e da allora continuamente adattato e aggiornato. Il piano direttore cantonale è strutturato in otto sezioni tematiche.

Sulla base della revisione della LPT, le sezioni **Politica d'orientamento territoriale** e **Insedimento** del piano direttore cantonale vengono ora ampiamente rielaborate. L'adeguamento delle altre sezioni seguirà in tempi successivi (vedasi figura 1).

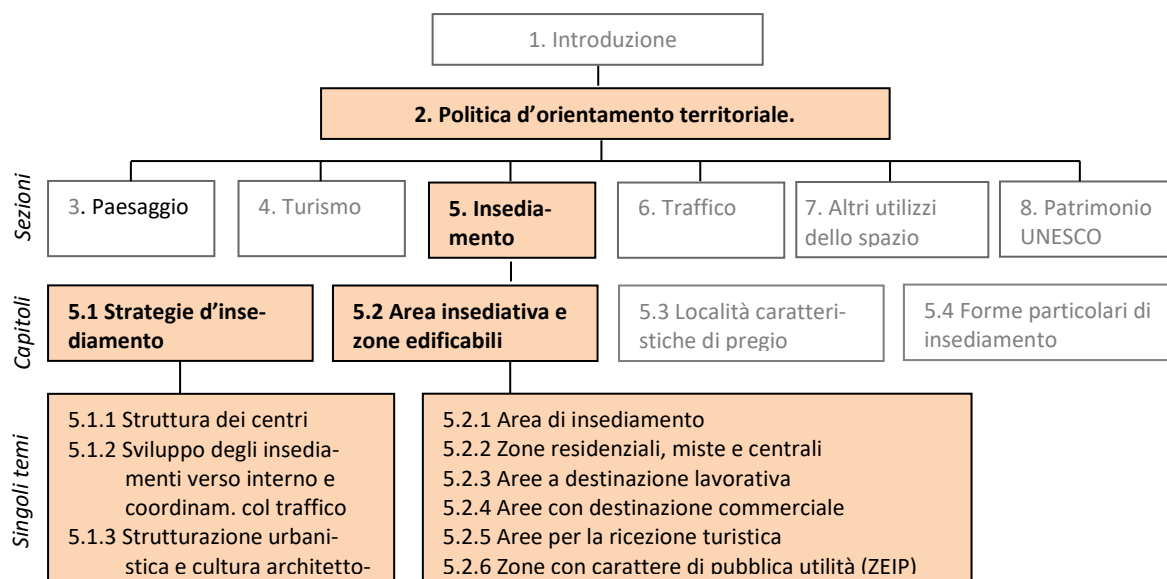


Fig. 1: sezioni modificate del piano direttore

La sezione **Politica d'orientamento territoriale** costituisce la struttura concettuale per le considerazioni delle sezioni Paesaggio, Turismo, Insedimento, Traffico e Altri utilizzi dello spazio. In essa è nuova la strategia del progetto territoriale dei Grigioni che include come novità gli obiettivi per lo sviluppo della popolazione e degli occupati. Le argomentazioni valide finora sulla politica d'orientamento territoriale vengono completamente riviste.

La sezione **Insedimento** copre i contenuti correlati alla pianificazione dello sviluppo, al rinnovamento e al mantenimento degli insediamenti. Questa sezione adesso viene suddivisa in quattro capitoli: il capitolo «Strategia di insediamento» (cap. 5.1) e «Area dell'insediamento e zone edificabili» (cap. 5.2) contengono le disposizioni determinanti per l'attuazione della revisione della LPT e abbracciano così prevalentemente nuovi contenuti.

I capitoli «Località caratteristiche di pregio» (cap. 5.3) e «Forme di insediamento particolari» (cap. 5.4) comprendono temi finora già trattati che non vengono immediatamente toccati dalla revisione (prima tappa) della LPT (es. posteggi per la sosta e il transito dei viaggiatori; aree con insediamento diffuso, zone di conservazione). Questi capitoli verranno controllati e aggiornati nell'ambito della seconda di revisione del Piano direttore.

Sulla base delle mutate condizioni quadro, sia i programmi di agglomerato, sia l'edificazione di abitazioni secondarie sono temi trattati ora solo marginalmente all'interno del piano direttore cantonale.



### 3 Processo

A partire dalla metà del 2013 fino all'autunno del 2014, l'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni ARE-GR ha elaborato il progetto territoriale dei Grigioni con un processo ad ampia partecipazione. Il progetto getta le basi per la rielaborazione complessiva del piano direttore cantonale.

L'ARE-GR ha elaborato le basi fondamentali per l'adeguamento del piano direttore. A partire dalla metà del 2015, la bozza del piano direttore è stata rivista col contributo di un gruppo politico di accompagnamento. L'adeguamento del piano direttore verrà poi reso pubblico nell'autunno 2016 assieme al presente rapporto esplicativo. Contemporaneamente alla presentazione al pubblico avrà luogo l'esame preliminare da parte della Confederazione.

Una volta terminata la partecipazione pubblica e ottenuto l'esame preliminare da parte dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale sono state prese in considerazione le varie richieste avanzate ed è stato rielaborato il piano direttore (vedi Rapporto di partecipazione; ARE-GR 2018d). Nel febbraio 2018 tale adeguamento è stato presentato al governo per decisione ed entrerà poi in vigore tramite l'approvazione del Consiglio federale.

Parallelamente all'adeguamento del piano direttore avrà luogo una revisione della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC). Con la revisione della LPTC vengono poste le necessarie basi legislative per l'attuazione delle disposizioni del piano direttore. A livello procedurale la revisione della LPTC non è collegata all'iter del piano direttore.

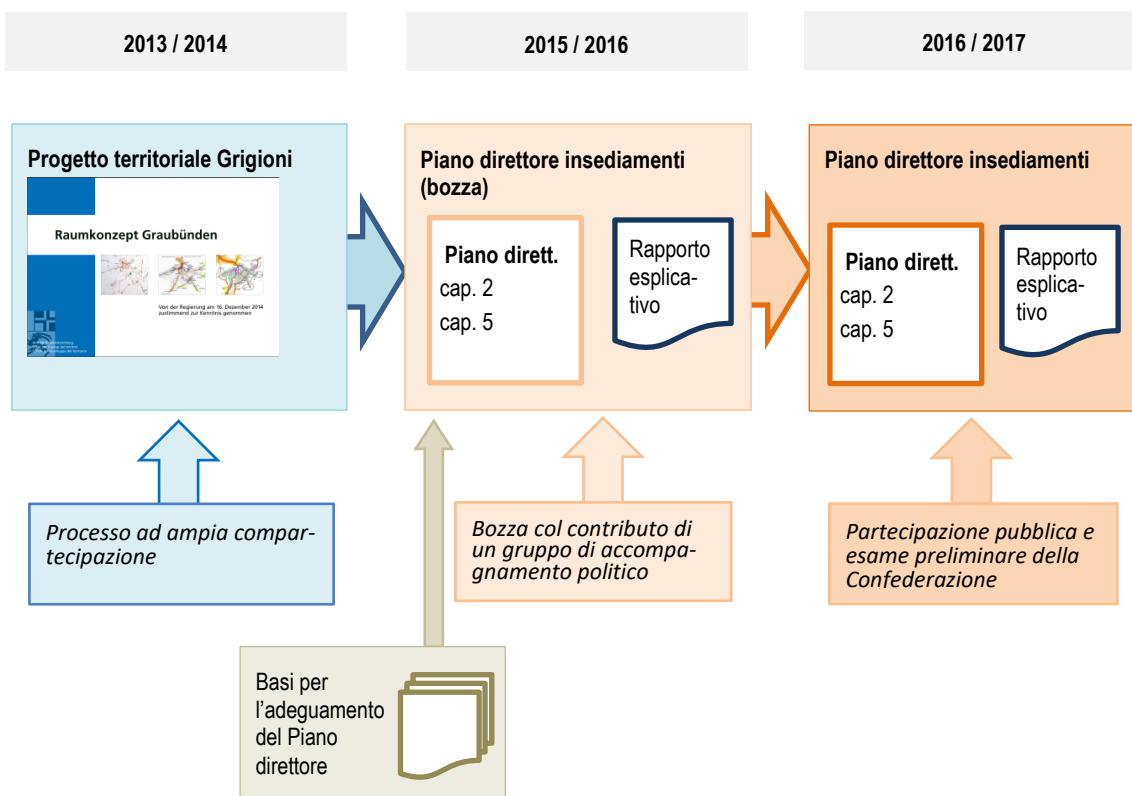


Fig. 2: processo per l'adeguamento del piano direttore cantonale alla nuova LPT

## B PRESCRIZIONI E BASI DELLA CONFEDERAZIONE

### 1 Richieste conseguenti alla revisione della LPT

Il 3 marzo 2013 la popolazione svizzera votante ha accettato una revisione parziale della Legge federale sulla pianificazione del territorio LPT. La revisione, votata dalla maggioranza anche nel cantone Grigioni, prevede diversi interventi contro lo sviluppo urbano incontrollato sul territorio. Questo principalmente con gli obiettivi di guidare lo sviluppo degli insediamenti verso l'interno, di coordinare meglio la viabilità, di proteggere meglio il paesaggio rurale quale base produttiva e di mantenere spazi di qualità per le attività ricreative e aree verdi.

Secondo la LPT, ai cantoni si richiede di stabilire nei loro piani direttori in che modo il cantone si debba sviluppare a livello territoriale (art. 8 cpv. 1 LPT). Con l'elaborazione del progetto territoriale dei Grigioni il cantone ha adempiuto all'incarico di elaborare una strategia cantonale di sviluppo del territorio. Le strategie principali del progetto territoriale devono essere stabilite nel piano direttore. Anche l'incremento atteso della popolazione e degli occupati nel cantone deve essere ridefinito nel piano direttore.

Per la pianificazione degli insediamenti sono determinanti in particolar modo i nuovi artt. 8a LPT e 15 LPT. L'art. 8a LPT comporta un rafforzamento della pianificazione direttrice quale strumento per la gestione dello sviluppo degli insediamenti. Nei Grigioni la pianificazione direttrice è compito congiunto e ripartito tra il cantone e le regioni. Il coinvolgimento del livello regionale nel tema sviluppo degli insediamenti sarà importante anche in futuro. Il piano direttore cantonale nel frattempo deve porre delimitazioni chiare e affidare alle regioni compiti corrispondenti.

La pianificazione locale è compito dei comuni. Le richieste divengono più esigenti con la revisione della LPT, ad esempio per i futuri azzonamenti. In particolare i comuni con zone edificabili sovradimensionate sono costretti ad intervenire (art. 15 LPT). Contemporaneamente la Legge federale crea condizioni quadro migliori per la mobilitazione delle attuali riserve utilizzabili e per un'attiva politica fondiaria delle aree edificabili (art. 15a LPT; sostegno alla disponibilità di superfici edificabili).

#### Art. 8a<sup>23</sup> Contenuto del piano direttore nella sezione insediamento

<sup>1</sup> Il piano direttore stabilisce nella sezione insediamento in particolare:

- a. quanto deve essere grande la superficie dell'insediamento nel suo complesso, in che modo essa deve essere suddivisa nel cantone, ed in che modo il suo ampliamento viene condiviso a livello regionale;
- b. in che modo insediamento e traffico vengono reciprocamente coordinati, ed in che modo viene garantito un collegamento razionale e che consumi poco suolo;
- c. come viene realizzato un insediamento verso l'interno di pregio;
- d. come viene garantito, che le zone edificabili rispondano alle richieste dell'articolo 15; e
- e. in che modo viene rafforzato il rinnovamento dell'insediamento.

Fig. 3: formulazione del nuovo articolo 8a LPT

## 2 Integrazione della guida del piano direttore

Con l'integrazione della Guida per il piano direttore cantonale (E-LRP; ARE 2014a) vengono precisate le nuove esigenze legislative federali per i piani direttori cantonali. In essa la Confederazione riscrive in modo più dettagliato i contenuti minimi attesi dai piani direttori ed elenca i propri criteri di verifica. In questo modo la guida rappresenta per il canton Grigioni un'importante base per elaborare i contenuti del piano direttore in modo conforme alla legge.

Il capitolo 1 della E-LRP contiene le richieste e i contenuti minimi per la strategia cantonale di sviluppo del territorio, che il canton Grigioni ha soddisfatto con il progetto territoriale. Nel capitolo 2 della E-LRP sono definite le richieste sulla sezione Insediamento: esso contiene chiarimenti importanti per la comprensione del testo di legge e per l'attuazione nel piano territoriale. Le voci seguenti fanno riferimento ai quattro blocchi tematici del capitolo 2 E-LRP.

### **Coordinamento tra insediamento e traffico (E-LRP; cap. 2.1)**

La guida descrive cosa si intende per stretto coordinamento tra sviluppo dell'insediamento e sviluppo del traffico a livello del piano direttore. Tra le misure di attuazione nella sezione Insediamento rientrano le richieste sull'ubicazione e le prescrizioni sulla qualità dell'urbanizzazione dell'area insediativa, sulle zone residenziali e sulle aree a destinazione lavorativa o sulle infrastrutture con traffico intenso. Durante la pianificazione di infrastrutture per la viabilità vanno viceversa considerati i punti salienti dello sviluppo degli insediamenti.

### **Sviluppo dell'insediamento verso l'interno e suo rinnovamento (E-LRP; cap. 2.2)**

L'espressione «sviluppo dell'insediamento verso l'interno» (art. 8a LPT) comprende una molteplicità di problematiche e sfide rilevanti per la pianificazione territoriale. È in questo ambito che la guida sviluppa le parole chiave più importanti e definisce i contenuti minimi. Inoltre vi rientrano, tra l'altro, le istruzioni e i principi pianificatori per la densificazione e il rinnovamento dell'insediamento che richiedono una mobilitazione coerente delle riserve interne, ovvero richieste ai comuni per l'elaborazione di una strategia di sviluppo dell'insediamento.

### **Definizione dell'area insediativa (E-LRP; cap. 2.3)**

La definizione dell'area insediativa è di grande importanza per la sua gestione. La guida definisce i termini "area insediativa" e „ampliamento dell'area insediativa“, e stabilisce tre varianti per la definizione dell'area insediativa all'interno del piano direttore cantonale.

### **Garanzia del dimensionamento delle zone edificabili (E-LRP; cap. 2.4)**

La guida precisa le richieste di legge (art. 8a e art. 15 LPT) riguardo al rapporto con le zone edificabili e definisce la situazione cantonale delle zone edificabili.

### 3 Sviluppo atteso per popolazione e occupati

L'Ufficio federale di statistica (UST) ha pubblicato scenari per lo sviluppo della popolazione dei cantoni 2015-2045). La pianificazione direttrice nel canton Grigioni viene basata sullo scenario „alto“ dell'UST. In questo modo si è predisposto il maggior margine di manovra possibile (vedi figura 4).

Lo scenario scelto prevede che fra il 2016 ed il 2030 la popolazione cresca di 22'185 persone per un totale finale di circa 219.500 abitanti. Il tasso di crescita annuo di detto periodo si fissa mediamente a 0.76% (tra il 2006 ed il 2016 il tasso si fissava a 0.5%). Tra il 2030 ed il 2040, lo scenario prevede un deciso rallentamento della crescita, con un abbassamento del tasso su di una media del 0.33% annuo. Fino al 2040 ci si aspetta che la popolazione del canton Grigioni crescerà complessivamente fino a 227.000 abitanti.

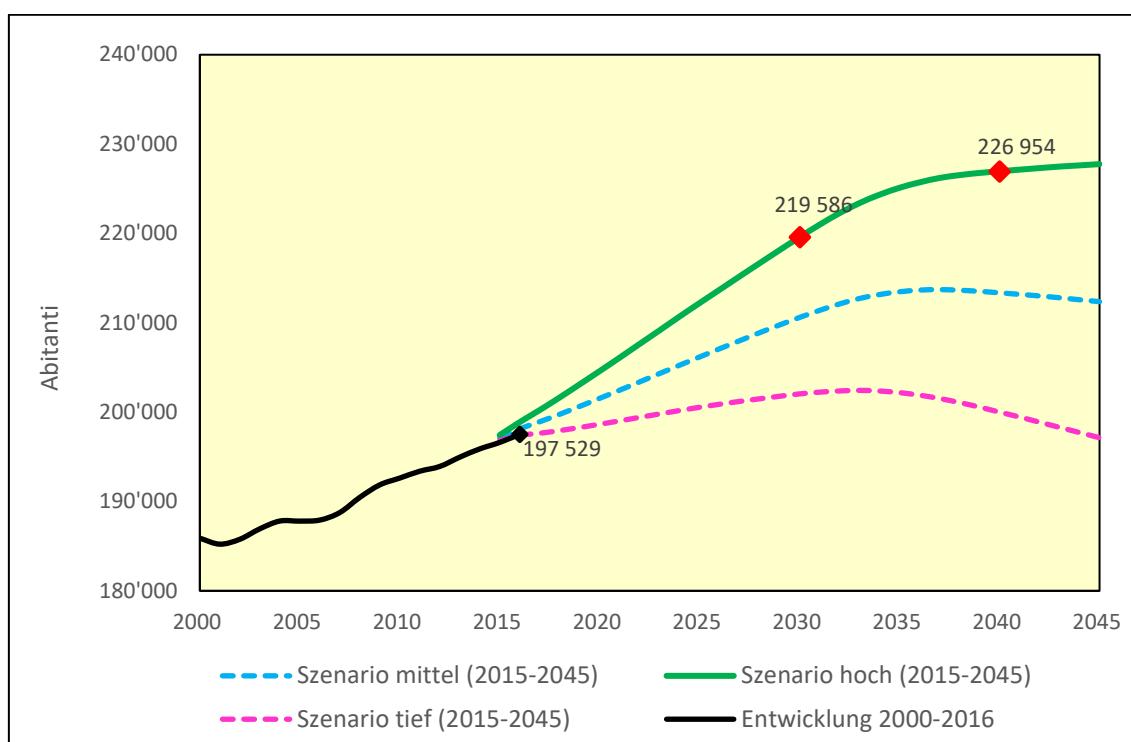


Fig. 4: sviluppo della popolazione permanente 2000-2016 nel canton Grigioni. Scenari UST di sviluppo della popolazione 2015-2045 per il canton Grigioni.

Sulla base dello scenario dell'UST, l'ARE-GR ha creato una previsione di sviluppo della popolazione per gli anni 2016-2045 (Prospettive di sviluppo demografico per il cantone dei Grigioni dal 2016 al 2045; ARE-GR 2017a). Questa previsione demografica permette una dettagliata analisi dello sviluppo atteso (valutazione su scala regionale, aree di intervento, tipo di territorio e tipi di Comune). Le seguenti asserzioni si fondano su tale base. Il metodo di calcolo utilizzato per la previsione di sviluppo della popolazione è esposto in un breve rapporto (ARE-GR 2018f).

#### 4 Direttive tecniche zone edificabili (DZE)

La rivista Legge sulla pianificazione del territorio prevede all'art. 15 cpv. 5 LPT che Confederazione e cantoni elaborino insieme le direttive tecniche per il calcolo del fabbisogno di zone edificabili. Questo compito venne eseguito nel marzo 2014 tramite l'approvazione delle direttive tecniche zone edificabili (DZE; ARE 2014b) da parte della DCPA (Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente) e del UVEK.

Le DZE non contengono alcuna richiesta o prescrizione verso la pianificazione direttrice cantonale: queste derivano dalla legislazione e dall'integrazione della guida del piano direttore. Contenuto delle DZE è solamente una descrizione di metodo. Il metodo rappresentato nelle DZE è tuttavia determinante per la collaborazione tra Confederazione e cantoni sul tema delle zone edificabili, in particolar modo riguardo alla grandezza complessiva delle zone edificabili nel cantone (capacità cantonale e tasso di sfruttamento cantonale). Questo metodo non gioca alcun ruolo nella ripartizione delle zone edificabili ai comuni interni al cantone e nel calcolo della capacità comunale delle zone edificabili. Le DZE si rivolgono pertanto *prima di tutto* alle autorità cantionali.

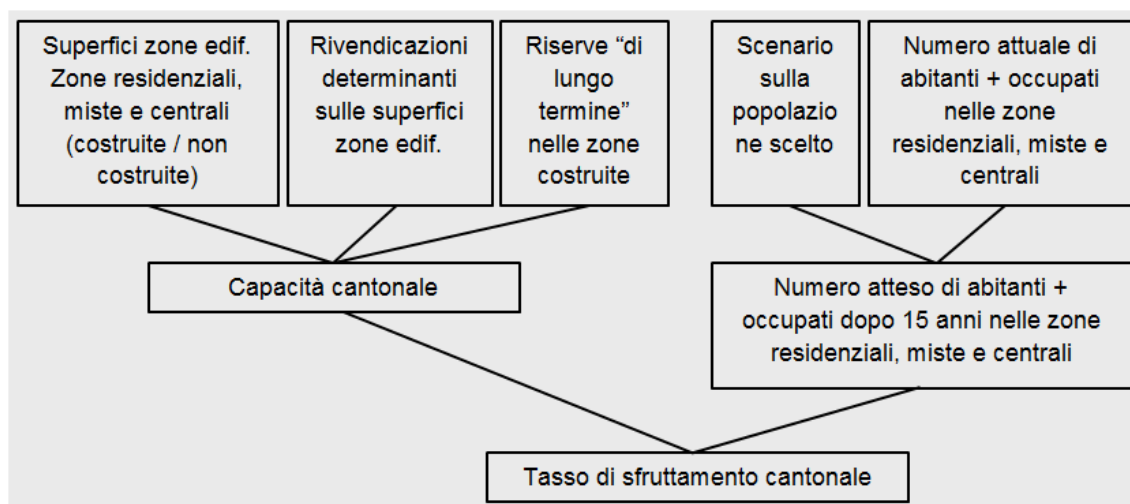


Fig. 5: schema di calcolo del tasso di sfruttamento cantonale secondo le direttive tecniche della Confederazione (DZE)

Il tasso di sfruttamento cantonale è il parametro determinante delle DZE. Questo tasso di sfruttamento corrisponde al quoziente del numero atteso dopo 15 anni, di abitanti nella zona residenziale, mista e centrale e la capacità cantonale calcolata per l'area edificabile nella zona residenziale, mista e centrale. Se il tasso di sfruttamento che ci si aspetta in 15 anni per tutte le zone residenziali, miste e centrali rimane sotto il 100%, allora queste aree sono sottodimensionate nel cantone corrispondente.

Per il canton Grigioni è stato calcolato un tasso di sfruttamento cantonale del 96.3% (stato dei comuni 2016; scenario "alto"). Pertanto agli occhi della Confederazione la zona edificabile nei Grigioni è leggermente sovradimensionata. Questo comporta che il cantone non possa ampliare le RMC oltre un totale di 5200 ha (art. 15 cpv. 1 e 2 LPT in congiunzione con l'art. 30a OPT).

A seguito dell'atteso aumento di abitanti e occupati su tutto il cantone, il tasso di sfruttamento cantonale tenderà a crescere ancora (in presenza di una superficie RMC stabile).

## **C DISPOSIZIONI DEL PIANO DIRETTORE CANTONALE**

### **1 Politica d'orientamento territoriale (cap. 2)**

La sezione Politica d'orientamento territoriale costituisce la struttura concettuale del piano direttore. Essa contiene come novità le strategie del progetto territoriale dei Grigioni (principi guida, obiettivi), insieme ai relativi piani concettuali. Sono parte integrante del capitolo 2 anche gli scenari sullo sviluppo di popolazione e occupati.

Il progetto territoriale venne elaborato con un processo ad ampia partecipazione e nel 2014 approvato dal governo. L'integrazione dei contenuti all'interno del piano direttore corrisponde ad un atto formale. I contenuti del progetto territoriale non vengono pertanto nuovamente messi in discussione in fase di adeguamento del piano direttore e qui di conseguenza ulteriormente spiegati. Questo verrà trattato nelle relazioni di partecipazione legate al progetto territoriale dei Grigioni.

La sezione politica d'orientamento territoriale contiene come novità delle indicazioni attuative vincolanti per le regioni. Le regioni devono procedere a definire le proprie idee di sviluppo in un progetto territoriale regionale (vedasi E). Il piano direttore contiene, inoltre, come novità importanti, prescrizioni riguardanti la pianificazione negli spazi funzionali che contribuiscono all'attuazione delle strategie del progetto territoriale dei Grigioni.

### **2 Strategia di insediamento (cap. 5.1)**

#### **Struttura dei centri (cap. 5.1.1)**

La struttura dei centri tiene conto dell'esigenza di differenziare gli spazi dei territori cantonali all'interno del piano direttore. Si distingue qui tra cinque categorie di centri.

La struttura dei centri a cui si punta nel canton Grigioni venne discussa e definita in modo partecipativo nell'ambito del progetto territoriale dei Grigioni. In fase di adeguamento del piano direttore i contenuti riguardanti la considerazione chiave "rafforzare i centri urbani e regionali nel ruolo di elementi trainanti" sono stati riportati immutati nel capitolo 5.1.1 del piano direttore.

#### **Sviluppo dell'insediamento verso l'interno e coordinamento col traffico (cap. 5.1.2)**

Il capitolo 5.1.2 si occupa del coordinamento tra insediamento e traffico e dello sviluppo dell'insediamento verso l'interno. Questi temi cardine della pianificazione del territorio concentrano molte problematiche e aspetti diversi che vengono trattati trasversalmente nel capitolo 5.1.2 del piano direttore. Questo capitolo contiene molteplici rimandi agli altri capitoli correlati.

Con lo sviluppo dell'insediamento verso l'interno giungono in primo piano aspetti qualitativi, come ad esempio la qualità della vita e quella strutturale di un centro locale. Nei siti del canton Grigione ben collegati col TP (di classe C o migliore) è oggi disponibile un grande potenziale di sfruttamento complessivo, sotto forma di zone edificabili poco sfruttate o non edificate, nonché di superfici non azionate. Le disposizioni del piano direttore mirano ad un maggior sfruttamento di questo potenziale.

È a livello regionale, nell'ambito di un progetto territoriale regionale, che devono essere prese misure concrete. A livello comunale si tratta di attuare provvedimenti concreti a sostegno di uno sviluppo qualitativo degli insediamenti verso l'interno, nell'arco di 5 anni (vedasi indicazioni attuative).

### **Strutturazione urbanistica e cultura architettonica (cap. 5.1.3)**

Il capitolo strutturazione urbanistica e cultura architettonica formula i principi e i processi di pianificazione a garanzia della qualità. Responsabili per la promozione della strutturazione urbanistica e della cultura architettonica sono in prima linea i comuni; il cantone li sostiene notevolmente. Le disposizioni del piano direttore mostrano quale livello di qualità strutturale possa essere preteso dai comuni e, se necessario, anche dal cantone. In questo modo il piano direttore soddisfa le richieste della Confederazione secondo l'art. 1 cpv. 2 LPT, per il quale devono essere creati insediamenti compatti con adeguata qualità della vita.

## **3 Area dell'insediamento e zone edificabili (cap. 5.2)**

### **Area dell'insediamento (cap. 5.2.1)**

Il capitolo area dell'insediamento presenta in che modo vengono attuate le richieste di cui all'art. 8a cpv. 1a. LPT. Conformemente a ciò, il piano direttore deve stabilire quanto debba essere complessivamente grande l'area insediativa, in che modo essa debba essere suddivisa nel cantone e in che modo il suo ampliamento vada condiviso a livello regionale.

Con l'individuazione, all'interno del piano direttore, dell'area insediativa e dei criteri per l'ampliamento, in futuro lo sviluppo della superficie insediativa nel cantone verrà gestita meglio e l'obiettivo di uno sviluppo verso l'interno verrà affrontato con più decisione. Il capitolo del piano direttore comprende i seguenti contenuti:

- (I). individuazione dell'area insediativa nel piano direttore cantonale (procedura);
- (II). criteri per l'ampliamento dell'area insediativa;
- (III). calcolo e monitoraggio dell'area insediativa;
- (IV). ulteriore sviluppo dell'area insediativa.

#### (I). Individuazione dell'area insediativa nel piano direttore cantonale (procedura)

Secondo il diritto federale, l'area insediativa racchiude sia le infrastrutture esistenti sia l'area prevista per il futuro sviluppo dell'insediamento (orizzonte di pianificazione 25 anni). Nell'area insediativa rientrano le zone residenziali e centrali, le aree a destinazione lavorativa, superfici per la viabilità e i parcheggi, piazze, giardini e aree verdi, come pure altre superfici (acque, superfici boschive), sempre che siano parte integrante della struttura dell'insediamento.

La divisione dell'area insediativa da quella non insediativa è un compito centrale della pianificazione direttrice (art. 4 cpv. 1 OPT). Per questo motivo il LPT richiede come novità una individuazione vincolante dell'area insediativa nel piano direttore. L'area insediativa da stabilire nel piano direttore si deve pertanto orientare allo sviluppo atteso dei prossimi 20–25 anni.

Finora la pianificazione direttrice nel canton Grigioni non prevedeva nessuna definizione dell'area insediativa. Nei Grigioni la definizione richiesta ai sensi della LPT non avviene da parte del solo cantone, bensì in collaborazione con le regioni. Nel piano direttore cantonale si formula una definizione provvisoria dell'area insediativa (risultato intermedio) per mano delle regioni. Compito di queste ultime è verificare tale risultato intermedio, eventualmente precisarlo e laddove necessario individuare aree per l'ampliamento dell'insediamento. Una definizione finale (dato acquisito) dell'area insediativa nel piano direttore cantonale seguirà dopo la delibera del piano direttore regionale da parte della regione e dopo l'approvazione da parte del Consiglio federale. Per la definizione finale dell'area insediativa da parte delle regioni c'è un termine di 5 anni dall'emanazione del piano direttore cantonale sugli insediamenti.

#### (II). Criteri per l'ampliamento dell'area insediativa

Il piano direttore cantonale definisce i criteri per l'ampliamento dell'area insediativa, quali la condizione regionale, la dimostrazione della necessità, oppure le richieste sul grado di urbanizzazione.

Ampliamenti e delocalizzazioni dell'area insediativa  $\geq 1$  ha comportano un inserimento nel piano direttore regionale e cantonale. In questo modo si tiene conto della richiesta (art. 15 par 3 LPT) di condivisione della posizione e grandezza delle aree edificabili oltre i confini comunali. Piccoli adeguamenti delle aree edificabili esistenti, quali raggruppamenti o delocalizzazioni all'interno di uno stesso comune, possono essere intrapresi senza che sia necessaria la procedura ordinaria del piano direttore. Per l'ampliamento di zone edificabili è necessario adempiere gli appositi requisiti pianificatori e giuridici (vedi tabella 2).

Nell'ambito del monitoraggio, l'ARE-GR tiene la contabilità dell'ampliamento delle aree insediative nei comuni

#### (III). Calcolo e monitoraggio dell'area insediativa

L'area individuata con il livello di avanzamento del coordinamento pari a "risultato intermedio" viene stabilita da parte dell'ARE-GR. Essa comprende la zona edificabile vigente, come pure quella non edificabile all'interno dell'area ampiamente edificata. Non rientrano nell'area insediativa le „zone per l'utilizzazione edilizia futura“ e quelle ad esse assimilabili, sempre che si trovano al confine dell'insediamento. Allo stesso modo non rientrano nell'area insediativa zone edificabili utilizzabili in modo limitato, esterne allo spazio insediativo permanente (ad esone per impianti turistici)

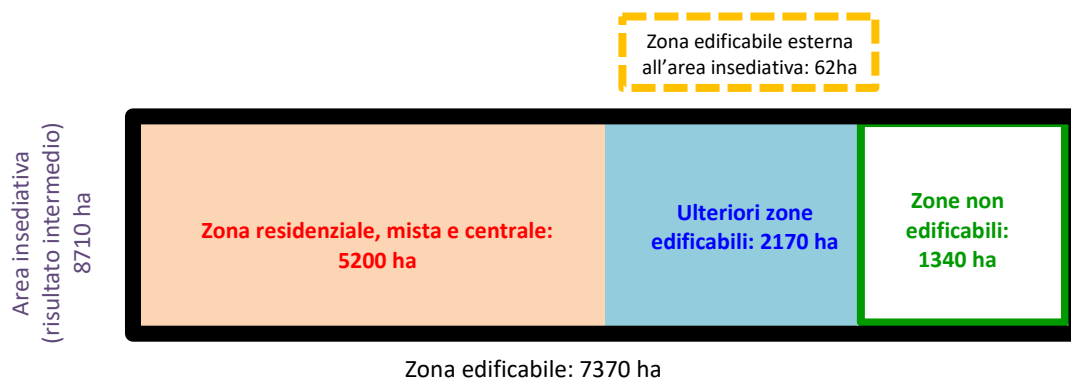




Fig. 6: composizione dell'area insediativa

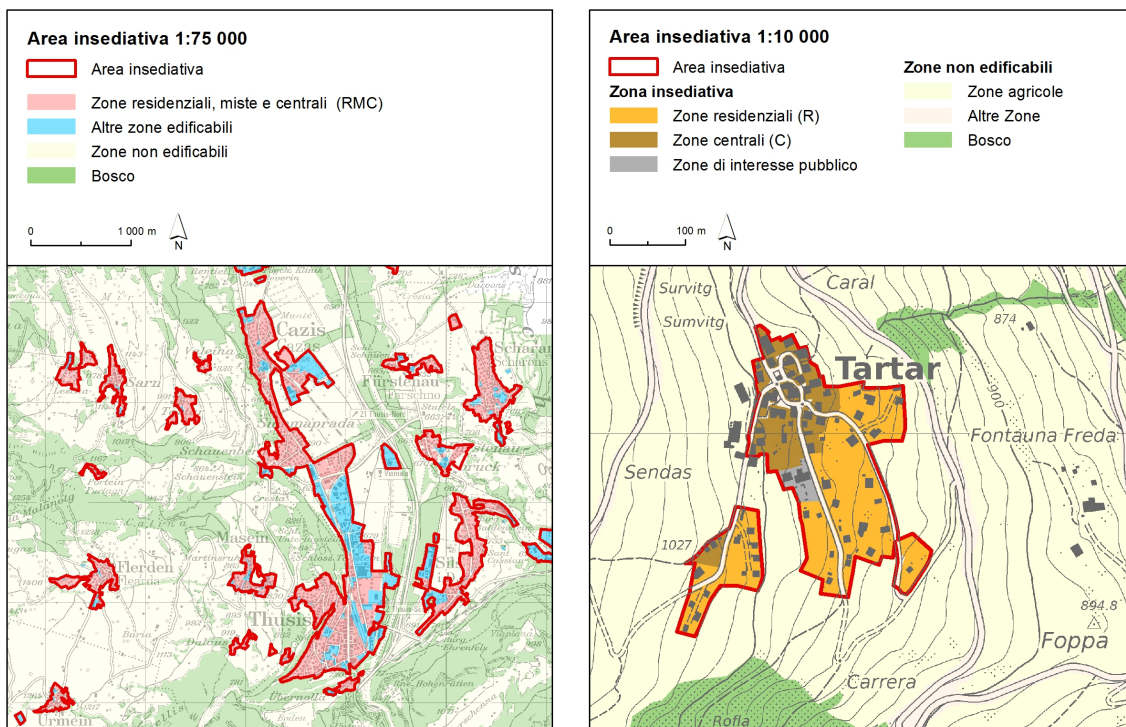


Fig. 7: rappresentazione dell'area insediativa definita

L'area insediativa definita racchiude complessivamente 8710 ha, di cui 7370 ha per la zona edificabile vigente e 1340 ha per la zona non edificabile. Per quest'ultima si tratta principalmente di superfici per la viabilità (zone di traffico) all'interno dell'area ampiamente edificata, che in molti comuni non furono individuate come zone edificabili, bensì come "altro territorio comunale". Le zone edificabili non appartenenti all'area edificabile all'esterno dello spazio insediativo permanente comprendono una superficie complessiva di 62 ha.

L'area insediativa è soggetta a cambiamenti. Dezonamenti di RMC, ZEIP oppure altre zone edificabili possono portare ad una riduzione dell'area insediativa. Invece ampliamenti dell'area insediativa secondo il piano direttore, come pure azzonamenti di piccole superfici di terreno non soggetti al piano direttore, possono portare ad un ingrandimento dell'area stessa. L'area insediativa viene regolarmente aggiornata da parte dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio ai fini di un aggiornamento progressivo. Questo tipo di aggiornamento riguarda da un lato i piani del piano direttore e dall'altro le statistiche.

#### (IV). Ulteriore sviluppo dell'area insediativa

L'area insediativa del piano direttore, secondo le linee direttrici di quest'ultimo, può essere ampliata al massimo di 100 ha, per raggiungere gli 8810 ha nell'anno 2040. Questa cifra corrisponde al 1.15 % dell'area insediativa definita allo stato del coordinamento di "risultato intermedio". Questi 100 ha di ulteriore area insediativa vengono indirizzati ai tipi di territori nel modo seguente (vedasi tab. 1):

- Il territorio urbano e suburbano (senza territori turistici sovrapposti) beneficia di 60 ha di area insediativa. Nel 2040 questi possono di conseguenza costituire al massimo 3470 ha di superficie insediativa. In questi territori in crescita si registra il maggior fabbisogno di ulteriori RMC, aree a destinazione lavorativa, come pure ZEIP in relazione a tutto il cantone.
- Il territorio turistico beneficia di 30 ha e non può oltrepassare i 3500 ha fino al 2040. Nel territorio turistico viene sollecitato in particolare l'ulteriore sviluppo dell'infrastruttura turistica per l'ulteriore area insediativa.
- Il territorio rurale può rivendicare ulteriori 10 ha di area insediativa e fino al 2040 può al massimo costituire 1840 ha di area insediativa.

Nell'ambito della redazione del rapporto quadriennale per la Confederazione e secondo l'art. 9 cpv. 1 OPT, viene documentato lo stato di avanzamento dell'area insediativa (sviluppo del perimetro complessivo, sviluppo nei diversi tipi di territorio). Il cantone ha la possibilità di verificare periodicamente, e se del caso adattare, gli obiettivi di sviluppo degli insediamenti (sviluppo del perimetro complessivo, suddivisione tra i diversi tipi di territorio).

Tipo di territorio	Area insediativa definita (risultato intermedio; in ha)	Incremento area insediativa fino al 2040 (in ha)
Territorio urbano e suburbano	3380	+ 60ha
Territorio turistico	3470	+ 30 ha
Territorio rurale	1830	+ 10 ha

Tab. 1: distribuzione sui tipi di territorio dell'area insediativa

### **Zone residenziali, miste e centrali (cap. 5.2.2)**

Il capitolo sulle zone residenziali, miste e centrali (RMC) comprende contenuti chiave dell'adeguamento del piano direttore e presenta importanti punti d'incontro tra piano direttore e piano di utilizzazione. Contenuti importanti del capitolo del piano direttore sono:

- (I). Misure per il raggiungimento di una grandezza delle zone edificabili del cantone correttamente dimensionata (ridistribuzione delle riserve di zone edificabili), inclusi i criteri per azionamenti e dezonamenti.
- (II). Calcolo e valutazione grandezza delle zone edificabili per comune (capacità comunale delle zone edificabili).
- (III). Indicazioni attuative ai comuni sulle RMC.
- (IV). Principi per la verifica della situazione delle zone edificabili nei comuni (riserva di capacità; potenziale di dezonamento e di cambio di destinazione; criteri per la densificazione).

#### (I). Misure per il raggiungimento di una corretta grandezza delle aree edificabili cantonali

Le RMC nei Grigioni sono considerate a livello cantonale sovradimensionate. Questo ha come conseguenza, che l'estensione delle RMC nel cantone non può essere ulteriormente aumentata.

Una gran parte delle riserve RMC disponibili oggi non si trova lì dove sarebbe auspicabile secondo le previsioni sulla popolazione, vale a dire nelle aree dinamiche di sviluppo con un notevole aumento di abitanti e posti di lavoro. Questa situazione iniziale richiede una parziale redistribuzione delle riserve di zone edificabili dalle aree con uno sviluppo demografico negativo su territori dinamici.

Da parte dei comuni la redistribuzione avviene orientando le proprie RMC alle effettive necessità. I comuni con RMC sovradimensionate sono tenuti a ridurre le proprie riserve di RMC nella misura necessaria (secondo le basi cantonali c'è un presunto potenziale di dezonamento di almeno 120 ha). Dal canto loro i comuni con RMC di dimensioni ridotte possono programmare azzonamenti nella misura necessaria, ovviamente fintanto che vengano rispettate le condizioni di azzonamento come da piano direttore e LPT.

Il cantone bilancia continuamente gli azzonamenti e i dezonamenti di RMC. Esso esegue un monitoraggio sullo stato delle RMC e garantisce che la superficie complessiva di RMC pari a 5200 ha non venga superata. Esso informa la Confederazione e il pubblico ogni quattro anni in merito allo sviluppo di superficie RMC e aree edificabili cantonali.

Attraverso un adeguamento delle RMC nei comuni orientato al fabbisogno, il tasso di sfruttamento cantonale delle aree edificate si modifica come segue: da un lato le RMC non edificate possono essere prontamente destinate ad un'edificazione, in quanto nei territori in crescita c'è effettivamente una richiesta; dall'altro lato la superficie RMC cantonale complessiva può essere ridotta notevolmente (vedasi capitolo D3: dezonamenti di superfici RMC non edificate). I due effetti insieme fanno sì che il tasso di sfruttamento cantonale delle zone edificabili cresca ancora. L'obiettivo è che il cantone raggiunga un corretto dimensionamento delle aree edificabili. Tuttavia non si può prevedere con precisione quando.

#### (II). Calcolo e valutazione della grandezza delle zone edificabili per ciascun comune

Il calcolo e la valutazione della capacità comunale delle zone edificabili vengono fatti da parte dell'ARE-GR secondo criteri uniformi. A questo scopo, l'ARE-GR ha sviluppato un metodo orientato alle infrastrutture nei Grigioni, il quale si basa sul piano delle zone vigente e tiene conto della terza dimensione spaziale. I risultati del calcolo vengono riassunti in una scheda tecnica comunale e rappresentati su piani (vedasi capitolo D2).

I comuni, sulla base del confronto tra presunte riserve di capacità RMC e crescita attesa della popolazione, vengono abbinati ad una categoria (RMC sottodimensionate, dimensionate correttamente oppure sovradimensionate). L'abbinamento di un comune ad una di queste classi può essere ritrovato nella scheda tecnica comunale. Nella lista degli oggetti del piano direttore si può trovare un corrispondente abbinamento con lo stato di avanzamento pari a „risultato intermedio“. Dopo la verifica della scheda tecnica comunale da parte del comune, il livello di avanzamento passa a “dato acquisito“. I comuni hanno un termine di due anni dall'emanazione del piano direttore cantonale per la verifica della scheda tecnica e per l'accertamento del fabbisogno della zona edificabile.

Secondo i calcoli dell'ARE-GR, i cui dati hanno un carattere di ipotesi, gran parte dei comuni nel canton Grigioni dispone di RMC sovradimensionate. Si tratta nella maggior parte dei casi di comuni nel territorio turistico e rurale. Comuni con RMC non correttamente dimensionate o sottodimensionate si trovano soprattutto nello territorio urbano e suburbano.

(III). Indicazioni attuative ai comuni

La tabella seguente fornisce ai comuni un prospetto sulle indicazioni attuative riguardo l'approccio con le loro RMC:

	<b>Compito PL</b>	<b>Richieste riguardo approccio con RMC</b>
<b>Comuni con RMC sottodimensionate (caso A)</b>	Emettere misure per la densificazione e per la mobilitazione delle riserve utilizzabili nelle RMC vigenti.	Ampliamento delle superfici RMC possibile (osservare i criteri di azionamento).
<b>Comuni con RMC dimensionate correttamente (caso B)</b>	Emettere misure per la densificazione e per la mobilitazione delle riserve utilizzabili nelle RMC vigenti.	Mantenere stabili le superfici RMC. Possibile redistribuzione RMC (osservare i criteri di azionamento).
<b>Comuni con RMC sovradimensionate (caso C)</b>	Identificare le superfici di dezonamento e emanare la zona di pianificazione. Emanare misure di mobilitazione delle riserve utilizzabili nelle RMC vigenti.	Ridurre le superfici RMC del quantitativo necessario. Possibili redistribuzioni per piccole superfici RMC (osservare i criteri di azionamento).

Tab. 2: indicazioni attuative ai comuni sull'approccio con le RMC

(IV). Basi per la verifica della situazione delle zone edificabili nei comuni

L'ARE-GR ha elaborato diverse basi, le quali rimangono a disposizione dei comuni per la necessaria verifica della situazione delle zone edificabili. Le singole basi e i rilevamenti vengono presentati nel capitolo D.

I comuni hanno inoltre a disposizione una Linea guida (ARE-GR 2018b).

**Aree a destinazione lavorativa (cap. 5.2.3)**

Il capitolo sulle aree a destinazione lavorativa si occupa della pianificazione di aree per impieghi lavorativi, i quali, a seguito del loro fabbisogno di superfici, delle esigenze di urbanizzazione oppure delle emissioni, non possono essere inseriti nelle RMC. Vi rientrano principalmente l'artigianato e l'industria. Contenuti del capitolo del piano direttore sono:

- (I). definizione delle aree a destinazione lavorativa
- (II). misure a garanzia dell'indirizzo di destinazione d'uso
- (III). amministrazione delle aree a destinazione lavorativa

(I). Designazione delle aree a destinazione lavorativa

L'allestimento di aree adatte all'economia è un requisito importante per lo sviluppo delle imprese esistenti, ma anche per attrarne di nuove. Nel piano direttore vengono definite le aree giudicate maggiormente idonee dal punto di vista del cantone. Nel piano direttore cantonale si distingue tra "aree a destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano", "aree a destinazione lavorativa nel territorio rurale e turistico" e "aree a destinazione lavorativa strategiche". Questi presentano le seguenti caratteristiche:

	Posizione	Caratteristica	Richieste della pianificazione direttrice
<b>Aree a destinazione lavorativa strategiche</b>	buona posizione rispetto agli spazi metropolitani; collegamento molto buono alla rete stradale e ferroviaria nazionale; nel territorio urbano / suburbano, come da progetto territoriale GR.	grandi superfici interdipendenti e non edificate; riserve strategiche (di lungo termine) per l'insediamento di grandi imprese ad alto valore aggiunto; grande potenziale di forza lavoro nelle vicinanze.	pianificazione progettuale e commercializzazione da parte di cantone e comunità locale profilo dell'ubicazione specifico (vedasi lista oggetti).
<b>Aree a destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano</b>	buon collegamento alla rete del traffico sovraordinata; nel territorio urbano / suburbano, come da progetto territoriale GR	grandi superfici interdipendenti; grande potenziale di forza lavoro nelle vicinanze	definizione profilo ubicazione / indirizzo di destinazione d'uso da parte di cantone e regioni (vedasi lista oggetti); commercializzazione da parte di cantone con regioni.
<b>Aree a destinazione lavorativa nel territorio rurale e turistico</b>	buon collegamento alla rete stradale principale; spazio turistico / rurale come da progetto territoriale GR	piccole superfici interdipendenti; discreto potenziale di forza lavoro nelle vicinanze; sedi regionali di attività artigianali.	definizione profilo ubicazione / destinazione d'uso da parte di cantone e regioni (vedasi lista oggetti); commercializzazione da parte di cantone con regioni.

Tab. 3: aree a destinazione lavorativa e le loro caratteristiche

I tipi di aree a destinazione lavorativa si distinguono per la loro grandezza e per il territorio che le circonda. A seconda dell'ubicazione possono esserci diverse destinazioni d'uso idonee; la definizione del profilo stabilisce le richieste specifiche del sito.

Le sedi delle aree a destinazione lavorativa sono rappresentate nel piano direttore sulla carta tematica 5-4 ed elencate nella lista degli oggetti. Tutte le altre aree industriali e artigianali non sono trattate nella pianificazione direttrice. Queste superfici tuttavia vengono riportate nella banca dati sulle ubicazioni lavorative (vedasi D6) e identificate come ubicazioni a livello locale. Nella valutazione del fabbisogno di zone lavorative, queste superfici sono considerate.

Nel caso delle aree a destinazione lavorativa si mira ad una concentrazione delle ubicazioni più idonee. Lo sviluppo futuro deve avvenire in primo luogo all'interno oppure al confine delle ubicazioni identificate nel piano direttore. Un'eccezione è costituita dall'ampliamento di aziende esistenti: in caso di dimostrata necessità, queste devono venir autorizzate, sempre che non si vada contro ad interessi di ordine superiore.

## (II). Misure a garanzia della destinazione d'uso

Con le disposizioni sulle ubicazioni valide finora nel piano direttore, il settore pubblico è potuto intervenire solo in modo limitato sullo sviluppo e l'utilizzazione delle aree a destinazione lavorativa. Così non è stato sempre possibile sfruttare appieno il potenziale dei singoli distretti. Pertanto il capitolo sulle aree a destinazione lavorativa contiene nuove ulteriori disposizioni per migliori possibilità di gestione e per evitare evoluzioni errate in queste aree.

Nella lista oggetti del piano direttore cantonale viene stabilito per ciascuna area a destinazione lavorativa un profilo dell'ubicazione con l'indirizzo di destinazione d'uso. Con la definizione del profilo di un'ubicazione si esplicita a quale utilizzo lavorativo e a quale settore un'area a destinazione lavorativa debba essere orientata. Ad esempio, dal profilo dell'ubicazione si può capire se sono ammessi o meno utilizzazioni orientate al pubblico quali il commercio al dettaglio. Attraverso il profilo dell'ubicazione si stabiliscono misure restrittive (divieto di determinati impieghi) oppure provvedimenti mirati. L'analisi elaborata dall'ARE-GR (ARE-GR 2016f) costituisce la base per la definizione dei profili dell'ubicazione e delle istruzioni concrete pianificatorie. Con la definizione dei profili vengono stabilite le condizioni per le pianificazioni successive.

Nell'ambito della successiva pianificazione direttrice regionale, i profili possono essere affinati o adattati, così come possono essere considerate nuove superfici non più utilizzate all'interno oppure all'esterno delle zone edificabili. In questo caso fabbisogno e dimensionamento devono essere valutati da parte della regione. Nell'area d'intervento dei Grigioni del Nord, fabbisogno, dimensionamento e scelta dell'ubicazione devono essere concordati tra le regioni di Imboden, Ples-sur e Landquart.

A seconda del profilo dell'ubicazione derivano esigenze diverse per le infrastrutture edilizie e di urbanizzazione dell'intera area (edificazioni estese, singole costruzioni, densità da raggiungere, ecc.). L'attuazione di queste richieste – la cosiddetta pianificazione progettuale, vincolante per i proprietari dei terreni – avviene ad opera dei comuni. Il cantone consiglia e supporta le comunità locali nella pianificazione progettuale dell'area a destinazione lavorativa. Quest'ultima si basa sui progetti per l'urbanizzazione, per l'edificazione, per le fasi di costruzione, per la parcellizzazione e la strutturazione urbanistica.

La legge sullo sviluppo economico prevede che il cantone possa garantire la disponibilità di superfici edificabili per le imprese orientate all'esportazione, ai fini dello sviluppo delle ubicazioni con potenziale economico. Pertanto il cantone può acquistare delle superfici e destinarle all'impiego desiderato. Come risultato del nuovo potere legislativo e sulla base delle disposizioni del piano direttore (profili delle ubicazioni), il cantone può indirizzare lo sviluppo delle aree a destinazione lavorativa o addirittura accelerarlo in modo attivo.

## (III). Amministrazione delle aree a destinazione lavorativa

La Confederazione richiede da parte dei cantoni l'introduzione di una amministrazione delle aree a destinazione lavorativa come condizione per l'individuazione di nuove aree a destinazione lavorativa. Con un'amministrazione delle aree a destinazione lavorativa si viene a creare un miglior quadro d'insieme sulla situazione di tali aree (incl. indicazioni specifiche sulla sede riguardo a dimensionamento, livello di attuazione, disponibilità, definizione del profilo e altri parametri) all'interno di una regione o del cantone nel suo insieme. La delimitazione di nuove aree a destinazione lavorativa dev'essere valutata dal punto di vista regionale.

L'amministrazione delle aree a destinazione lavorativa si svolge sulla base delle prescrizioni del piano direttore cantonale e sulla base di diversi principi (vedasi D6). In questo ambito il cantone collabora con le regioni e con i comuni locali.

I criteri per l'individuazione di nuove aree lavorative vengono prefissati da parte del piano direttore cantonale. Nel caso di azionamenti di aree a destinazione lavorativa, il piano direttore richiede una compensazione con le zone lavorative in posizioni meno idonee. Questa compensazione mira anche alla riduzione dei quasi 200 ha attuali di aree lavorative non edificate e ad una concentrazione nelle ubicazioni idonee. La compensazione deve avvenire nell'ambito di una procedura per il piano di utilizzazione oppure attraverso la pianificazione direttrice regionale.

#### **Aree con destinazioni commerciali (cap. 5.2.4)**

Il capitolo 5.2.4 si occupa delle ubicazioni di grandi infrastrutture commerciali e centri specializzati. Le infrastrutture commerciali possono mettere in movimento ogni giorno un gran numero di persone. Pertanto nella scelta dell'ubicazione si devono considerare svariati aspetti e si devono valutare gli interessi preponderanti. Un nuovo centro commerciale al confine dell'insediamento può portare ad uno spostamento di flussi di clienti dal centro paese e di conseguenza ad un impoverimento dell'offerta di servizi nel centro commerciale. Questa tendenza è osservabile in svariate aree del cantone.

Il susseguirsi di scelte errate sull'ubicazione può portare ad una spirale negativa per i centri storici di città e villaggi (riduzione della clientela occasionale, diminuzione delle possibilità di approvvigionamento e dell'offerta gastronomica, assenza di investimenti mirati, perdita di attrattività, ulteriore decremento della clientela di passaggio). Nell'interesse della conservazione di centri cittadini e locali attrattivi, come pure del risparmio di suolo e paesaggio, certi errori nello sviluppo del territorio sono da evitare assolutamente. L'obiettivo consiste nel rafforzare i centri cittadini e locali nella loro funzione di luoghi per l'approvvigionamento, per il soggiorno e per gli incontri; bisogna inoltre evitare ulteriori sviluppi errati e correggerli laddove possibile. Centri cittadini e locali si contraddistinguono anche per i brevi tragitti per gli acquisti e per un'adeguata varietà di utilizzo, e contribuiscono alla riduzione del traffico e alla salvaguardia delle risorse ambientali.

Il piano direttore può incidere su questa evoluzione, a patto che definisca i criteri per le nuove ubicazioni dei centri commerciali e richieda a regioni e comuni chiarimenti e soluzioni adeguate. In concreto questo significa:

- Nuove ubicazioni per infrastrutture commerciali e centri specializzati all'esterno dei nuclei cittadini devono essere definite dalle regioni nei loro piani direttori. A questo proposito è necessario un metodo di lavoro delle regioni orientato a soluzioni complete (e non sul progetto). Si deve tenere conto dello stretto legame col tema delle aree a destinazione lavorativa (profili delle ubicazioni, indicazioni sulle infrastrutture orientate al pubblico).
- I comuni, all'interno della linea guida territoriale comunale, sono tenuti a mostrare in che modo vogliono promuovere e continuare a sviluppare il loro nucleo commerciale. Ci si rivolge in particolare ai centri regionali con la loro funzione di distribuzione di servizi sovra-comunale.

**Aree per la ricezione turistica (cap. 5.2.5)**

Il capitolo 5.2.5 del piano direttore si occupa principalmente di nuove ubicazioni per la ricezione turistica all'interno e all'esterno dell'area insediativa. Le disposizioni del piano direttore hanno lo scopo di valutare e di assicurare lo sviluppo turistico dei luoghi maggiormente idonei a livello comunale e regionale. Questo per garantire che queste potenziali ubicazioni non vengano occupate sul lungo termine da altri utilizzi e per gettare le basi di futuri investimenti. Sono possibili sia metodi basati su soluzioni concrete sia metodi basati su progetti.

Una posizione attrattiva a livello paesaggistico, una posizione centrale in un posto turistico oppure un adiacente collegamento con una navetta agli impianti di risalita o per le piste da sci sono importanti condizioni per un'attività di successo di hotel o di resort. Per proporre offerte concorrenziali a livello internazionale oppure sviluppare ulteriormente quelle esistenti, l'economia del turismo deve ricorrere all'utilizzo di ubicazioni attrattive.

Per queste ubicazioni il piano direttore definisce le richieste territoriali e presenta le possibilità di attuazione. A questo proposito è importante la distinzione tra ubicazioni all'interno dell'insediamento, oppure al suo confine, e quelle all'esterno:

- Le ubicazioni all'interno o al confine dell'insediamento possono essere definite da parte del comune nella pianificazione locale sulla base della linea guida comunale, come anche a partire da ogni altro fondamento. In questo ambito il comune deve confrontarsi, tra l'altro, con questioni sull'orientamento e sull'ulteriore sviluppo dell'offerta turistica. È ragionevole il coinvolgimento degli attori del turismo per la valutazione del potenziale dell'ubicazione.
- Le ubicazioni situate fuori degli abitati (risp. senza relazione diretta con l'area insediativa) vanno designate dalle Regioni nei propri Piani direttori regionali sulla base dei propri Progetti territoriali regionali. La Confederazione richiede che progetti senza riferimento all'area insediativa abbiano di volta in volta una base nel Piano direttore cantonale. Le relative modifiche del Piano direttore cantonale devono essere approvate dal Consiglio federale.

Nel capitolo 5.2.5 del piano direttore si torna anche sul tema abitazioni primarie e secondarie (creazione e mantenimento di spazi abitativi per la gente del posto; occupazione delle abitazioni secondarie).



**Zone con carattere di pubblica utilità (cap. 5.2.6)**

Il capitolo sulle zone con carattere di pubblica utilità mostra in che modo debbano essere ridotte le riserve di superficie ZEIP, che in alcuni comuni – precisamente nel territorio rurale – risultano sovradimensionate oppure che presentano una collocazione errata.

La ripartizione e il dimensionamento attuale delle ZEIP in alcuni luoghi rispecchia le infrastrutture comunali e organizzative passate. L'integrazione di scuole e altri servizi pubblici ha portato in diverse regioni e comuni ad una sovraofferta di ZEIP. Su tutto il cantone ca. 160 ha dei totali 860 ha di ZEIP non sono costruiti. Inoltre il fabbisogno di ZEIP presenta un ulteriore decremento tendenziale, principalmente nelle aree con decremento demografico.

Attraverso il piano direttore ai comuni viene richiesto di verificare la loro situazione con riferimento alle ZEIP (fabbisogno, distribuzione) e, nel caso, di intraprendere dei provvedimenti mirati. Scopo di queste misure è raggiungere un dimensionamento allineato al fabbisogno e una distribuzione adeguata.

Possibili misure sono:

- pretendere ZEIP all'interno di un comune (ad esempio da una frazione esterna ad un capoluogo, qualora lì sussista un fabbisogno di ZEIP);
- il cambio di destinazione di una RMC o di un'altra zona edificabile (vedasi richieste specifiche nel piano direttore);
- il dezonamento di superfici ZEIP sovradimensionate.

I comuni sono tenuti a coordinare la verifica delle loro ZEIP a livello subregionale o regionale, in quanto infrastrutture per l'approvvigionamento (o distribuzione pubblica) quali grossi impianti sportivi e per il tempo libero presentano spesso un orientamento sovracomunale.

È consigliabile intraprendere la verifica delle ZEIP nell'ambito di una analisi e verifica generale della situazione delle zone edificabili in un comune.

## D BASI DEL CANTONE

### 1 Quadro riepilogativo sulle basi

La LPT richiede ai cantoni nuove indicazioni su grandezza e ripartizione della propria area insediativa. I cantoni ricorrono così a solide basi dati per poter capire e valutare le capacità delle zone edificabili nelle regioni e nei comuni, a partire da criteri uniformi e ragionevoli.

Per adempiere a queste richieste, nell'ambito della preparazione del piano direttore l'ARE-GR ha elaborato diverse basi per le RMC (calcolo della capacità, edificabilità, casi speciali) e sulle aree a destinazione lavorativa (definizione del profilo, gestione delle zone edificabili). Queste basi sono importanti per l'attuazione del piano direttore cantonale e per le pianificazioni dei comuni, e in futuro troveranno applicazione in diversi settori.

#### Basi per le zone edificabili (RMC)

Le seguenti basi servono ai comuni per la verifica della capacità e per l'accertamento del fabbisogno delle zone edificabili:

#### Basi per l'amministrazione delle aree a destinazione lavorativa

Molte basi nuove e altre esistenti sono a disposizione delle regioni e dei comuni per il controllo e l'ulteriore sviluppo delle aree a destinazione lavorativa (vedasi capitolo D 6).

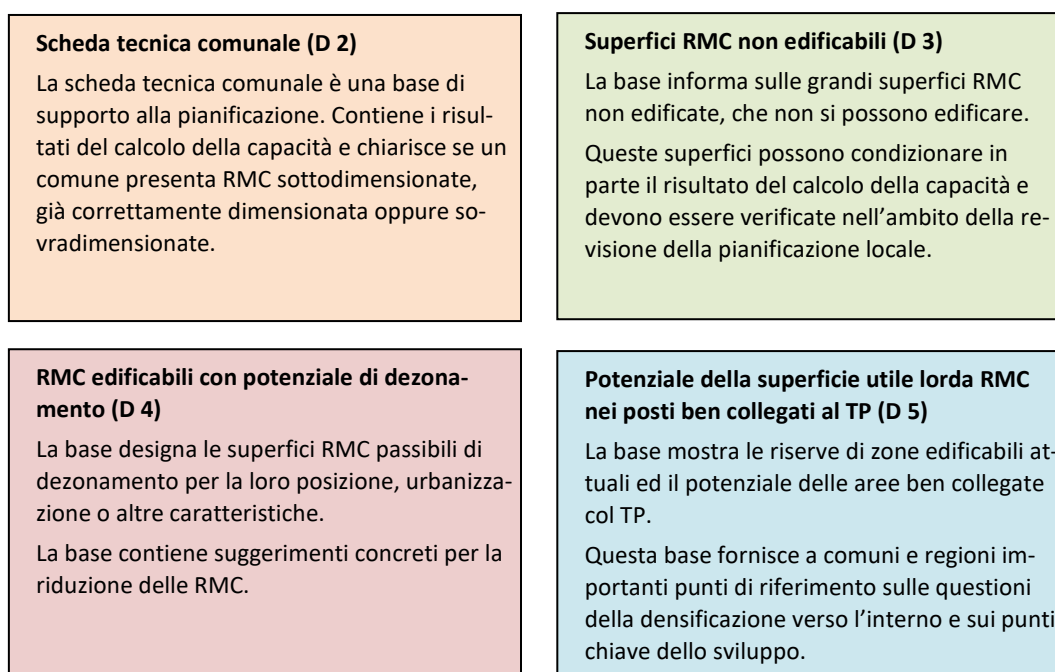


Fig. 8: basi per le zone edificabili

## 2 Scheda tecnica comunale (calcolo capacità RMC)

La scheda tecnica comunale riassume i risultati del calcolo della capacità RMC di un comune. Il metodo alla base della scheda tecnica è stato sviluppato dall'ARE-GR e non è confrontabile col metodo utilizzato dalla Confederazione per il calcolo del tasso di sfruttamento cantonale delle zone edificabili (vedasi considerazioni sulle DZE).

### Metodo ARE-GR

Il metodo dell'ARE-GR si basa sui dati del piano delle zone vigente. Esso tiene conto, all'interno delle direttive di progettazione vigenti, degli indici di sfruttamento disponibili (Indice di Sfruttamento, Indice di Edificabilità, o altri) e inserisce così la terza dimensione spaziale nel calcolo della capacità. Il metodo confronta la superficie utile lorda, teoricamente utilizzabile sotto determinate ipotesi, con quella effettivamente utilizzata. Dalla differenza tra superficie utile lorda utilizzata e non utilizzata viene calcolata la capacità abitativa, espressa in numero di abitanti. La riserva di capacità esprime quanti ulteriori abitanti troverebbero posto nelle RMC disponibili. Il confronto tra riserva di capacità e crescita attesa della popolazione permette una valutazione sulla grandezza necessaria della zona edificabile.

Il metodo ARE-GR, attraverso criteri uniformi e ragionevoli, permette un rilevamento della capacità sull'intero cantone e rende possibile una migliore confrontabilità della situazione delle zone edificabili tra comuni, come pure tra altre unità insediative. Al tempo stesso il metodo permette di rispettare le particolarità locali (ad. es. del contesto territoriale); questo grazie alla possibilità di inserire per alcuni parametri diversi valori a seconda del tipo di territorio (secondo progetto territoriale). I risultati del calcolo della capacità devono essere verificati ed eventualmente adeguati, nell'ambito della pianificazione locale, sulla base del piano della scheda tecnica.

Il numero degli occupati non incide in nessun modo sul calcolo della capacità della RMC. Il metodo tiene conto esclusivamente del fabbisogno di spazio per abitazioni (abitanti) e non per il lavoro (occupati). All'interno della RMC il fabbisogno di spazio per il lavoro è già considerato in modo implicito attraverso il basso tasso di zone centrali e miste abitate pari al 50%.

### Ipotesi adottate

Il metodo dell'ARE-GR attinge ad ipotesi plausibili che tengono conto delle situazioni nel cantone dei Grigioni. Come mostra la seguente lista delle ipotesi più importanti, la stima della riserva di capacità è decisamente conservativa:

- *Fabbisogno di superficie utile lorda*: i valori inseriti per il fabbisogno di superficie utile lorda sono stati scelti in modo generoso, nella fascia 55–70m<sup>2</sup> per abitante.
- *Grado di attuazione*: il grado di attuazione (rapporto tra la superficie utile lorda realizzata e quella massima possibile) viene considerato all'80% invece che al 100%. In questo modo si tiene conto che nel Canton Grigioni la massima superficie utile lorda spesso non viene sfruttata completamente; questo tanto nei progetti di nuovi edifici, come pure nelle zone edificabili già edificate (innalzamento, costruzione annessa, demolizione e ricostruzione).
- *Possibilità di mobilitazione*: la possibilità di mobilitazione della riserva di capacità viene calcolata in modo prudente: si parte dal presupposto che nei prossimi 15 anni possa essere mobilitata, a seconda del tipo di territorio, solo il 2-10% delle riserve di capacità nelle zone edificate,

e il 50% nelle zone non edificate. Questi valori tengono conto di ipotesi realistiche, quali ad esempio la difficoltà di mobilitazione delle aree edificabili oppure l'esaurimento delle riserve interne.

- *Superfici sottoutilizzate*: le superfici edificate all'interno delle RMC sono considerati poco sfruttate solo nel caso di grado di attuazione <50%. Vale a dire che le riserve di superficie utile lorda delle superfici sottoutilizzate con un grado di attuazione  $\geq 50\%$  non vengono conteggiati nel calcolo della riserva di capacità.
- La previsione sulla popolazione viene basata sul massimo scenario ammesso.

I singoli valori inseriti per i parametri, le formule di calcolo e le fonti dei dati possono essere tratti dalla scheda tecnica comunale (vedasi anche allegato 3). Informazioni dettagliate sul metodo possono essere trovati nel rapporto sul metodo (ARE-GR 2016a).

Fabbisogno superficie utile lorda:	<b>55–70 m<sup>2</sup></b> per persona (varia a seconda del tipo di territorio)
Frazione abitata:	<b>50%</b> in zone centrali e miste <b>90%</b> in zone residenziali <b>0%</b> in altre zone
Max. grado edificazione realizzabile:	<b>80%</b>
Indice di sfruttamento (IS):	Secondo la Legge edilizia del comune IS 1 nelle zone centrali senza IS Valori medi specifici locali nelle altre zone senza IS
Possibilità di mobilitazione fino al 2030:	<b>50%</b> delle riserve di capacità nella zona edificabile non edificata <b>2-10%</b> delle riserve di capacità nella zona edificabile edificata con grado di attuazione <50% (varia a seconda del tipo di territorio)

Fig. 9: ipotesi per il calcolo della riserva di capacità abitativa

### Struttura della scheda tecnica

La scheda tecnica comunale offre un prospetto quantitativo e cartografico sulle riserve di capacità nelle RMC vigenti di un comune. Essa è strutturata in una parte di analisi (parte sinistra del foglio) e in una di calcolo (parte destra del foglio). La relativa carta può essere visualizzata con l'aiuto di un visualizzatore (vedasi esempio in allegato 3).

La parte di analisi contiene informazioni generali sul comune (tipo di territorio, area di intervento, regione, tipo di comune, quota di abitazioni primarie, tendenza evolutiva), indicazioni demografiche (stato attuale e sviluppo della popolazione residente), così come indicazioni sul numero di posti di lavoro (numero di occupati e numero di posti di lavoro equivalenti a tempo pieno). Un elemento centrale della parte analitica e una base importante per il calcolo della riserva di capacità è la statistica sulle zone edificabili. Tramite essa viene identificato il livello di attuazione nelle RMC, nella zona lavorativa come anche nelle altre zone edificabili.

La parte di calcolo contiene il calcolo della capacità con i parametri determinanti e con i risultati presentati in forma tabellare e grafica (riserva di capacità teorica e mobilizzabile; aspettative di sviluppo demografico; valutazione della capacità). Sulla base di questo bilancio si ottiene l'abbinamento ad una delle tre categorie (casi A, B, C), importante per la definizione delle pianificazioni locali (vedasi Spiegazioni al capitolo C2).

Il piano della scheda tecnica si basa sulle misurazioni ufficiali e permette un'osservazione fino al livello fondiario. Attraverso la rappresentazione in piano è possibile inquadrare il risultato del calcolo della capacità. Questa trasparenza costituisce un grande vantaggio rispetto ad altri metodi. Per i comuni la mappa rappresenta un importante strumento per la verifica della riserva di capacità. Sulla base del piano è possibile anche localizzare le riserve di capacità nelle aree edificate. Inoltre il formato digitale permette la consultazione di altre informazioni (grado di attuazione, superficie utile lorda realizzata e massima possibile).

### **Applicazione**

A partire dai risultati della scheda tecnica si deduce quali provvedimenti i comuni debbano intraprendere come prioritari nella loro pianificazione delle utilizzazioni. Tuttavia la scheda tecnica stessa è una base che non fornisce nessuna prescrizione per le pianificazioni né anticipa i compiti della pianificazione delle utilizzazioni. Secondo il piano direttore i comuni hanno il compito di verificare, in collaborazione col cantone, il calcolo della capacità (vedasi capitolo C2). È per questo scopo che ai comuni è messa a disposizione una linea guida (ARE-GR 2018b). Riassuntivamente, dopo promulgazione del piano direttore cantonale e dopo verifica e aggiornamento delle schede tecniche comunali, sono previste le seguenti scadenze:

- Nel piano direttore i comuni sono assegnati a una delle categorie A, B o C. Questa assegnazione è inizialmente provvisoria, rispettivamente presunta, e contrassegnata con lo stato di coordinamento "Risultato intermedio".
- Entro due anni dalla promulgazione del piano direttore cantonale, i comuni verificano il calcolo della capacità contenuto nella scheda tecnica comunale. Nell'ambito della verifica è possibile entrare nel merito di particolarità e specificità comunali (divieti di costruzione di edifici; ISOS; vincoli contenuti nei Piani generali delle strutture, ecc.).
- Dopo aver verificato la scheda tecnica, i comuni sono definitivamente assegnati a una delle categorie A, B o C, che si rifletterà nello stato di coordinamento "dato acquisito".
- Dopo la revisione della pianificazione locale (rispettivamente dopo l'approvazione della pianificazione locale conforme alla LPT da parte del governo), il comune viene cancellato dalla lista oggetti e, rispettivamente, viene inserito nella lista oggetti dei "comuni con adeguata pianificazione locale nell'ambito delle RMC".

I risultati del calcolo di capacità abitativa e la scheda tecnica comunale si possono utilizzare come basi per altri molteplici campi della pianificazione direttrice e delle utilizzazioni, e inoltre per diversi altri contesti territoriali.

### **Gestione**

Su incarico del comune, il calcolo della capacità può essere ripetuto, nel caso che le condizioni siano complessivamente cambiate. Può essere questo il caso ad esempio di fusioni di comuni e di importanti progetti edilizi rispetto all'ultimo rilevamento, oppure di dezonamenti e cambi di destinazione esecutivi per le RMC.

Dopo promulgazione del piano direttore cantonale non è previsto un aggiornamento generale del calcolo della capacità. La scheda tecnica è una base per l'assegnazione ad una delle categorie A, B e C e quindi punto di partenza per i necessari lavori nei Comuni.

### 3 Superfici RMC non edificabili

Nell'ambito della preparazione dell'adeguamento del piano direttore, l'ARE-GR ha controllato le superfici RMC nel canton Grigioni secondo criteri qualitativi. A questo scopo è stato decisivo rilevare che nel calcolo delle riserve comunali di capacità sono considerate anche superfici RMC che, per diversi motivi, non possono essere edificate. L'inserimento di queste superfici può falsare il risultato del calcolo comunale sulla capacità. Queste superfici, possibilmente nell'ambito di una revisione della pianificazione locale, devono essere escluse dalla zona edificabile, oppure assegnate ad un altro tipo di zona. Il metodo di rilevamento, come pure i risultati, sono documentati in modo dettagliato in un rapporto separato (ARE-GR 2016c/d).

Per il rilevamento delle superfici RMC non edificabili sono state analizzate e classificate le superfici RMC >1 ha. Sono state designate come non edificabili quelle superfici che presentano un'area da tenere libera, oppure che sono altrimenti occupate (tipo 1) o che vengono usate sul lungo termine per altri utilizzi quali gli sport dello sci e del golf (tipo 2). Per ogni superficie RMC coinvolta, il motivo principale per la mancata concessione di edificabilità risulta documentato (incl. carta prospettica, vedasi figura 9).

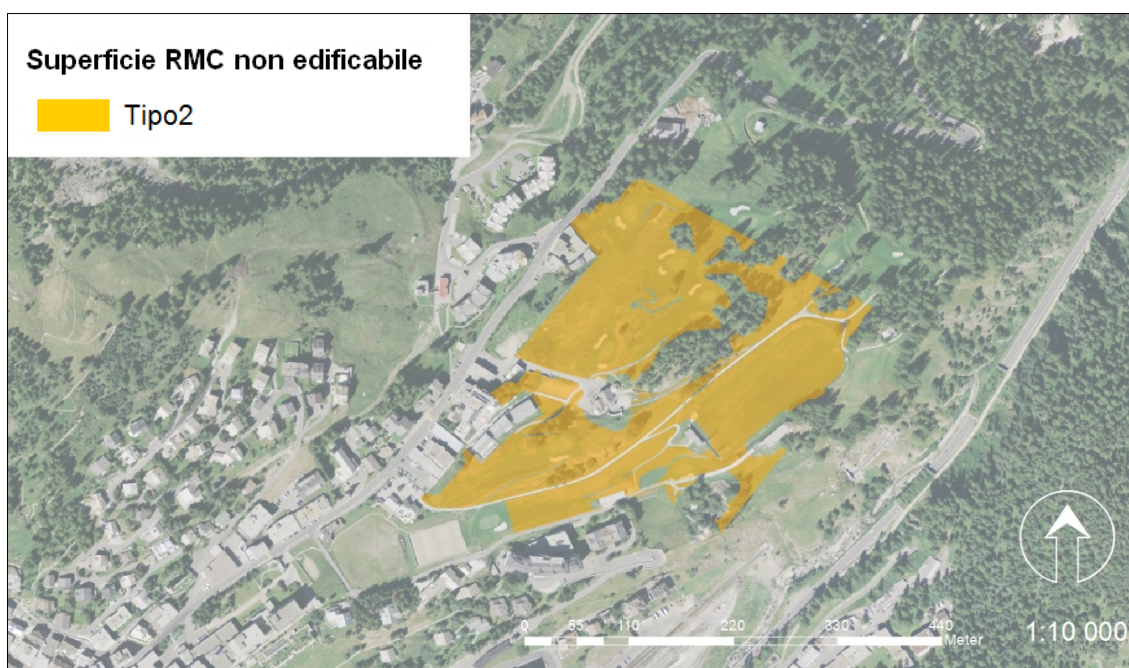


Fig. 10: esempio di piano con superficie non edificabile

L'estensione della RMC non edificabile ammonta a 34.8 ha. Quasi tre quarti della superficie complessiva spetta ad appena tre comuni (St. Moritz, Silvaplana, Albula/Alvra). Complessivamente le grandi superfici non edificabili si trovano in dieci comuni (vedasi lista nell'allegato 4). Questi comuni hanno l'incarico, nell'ambito della revisione della pianificazione locale, di controllare le loro RMC e di prevedere delle misure affinché queste superfici non siano più considerate nel calcolo della riserva di capacità.



#### 4 Superfici RMC edificabili con potenziale di dezonamento

Nell'ambito della verifica delle superfici RMC dei Grigioni, è stato appurato quali superfici RMC edificabili siano idonee al dezonamento a giudizio del cantone. Il metodo di rilevamento, come pure i risultati, sono documentati in un rapporto separato (ARE-GR 2016b).

Sono state verificate le superfici RMC edificabili >0.3 ha, per le quali sarebbe pensabile un dezonamento sulla base di considerazioni qualitative (ad es. posizioni al confine dell'insediamento: mancanza di urbanizzazione). Le superfici, che a seguito delle condizioni quadro presentano un potenziale di dezonamento, sono state classificate come segue: superfici RMC senza limitazioni (tipo 1), RMC con obbligo di pianificazione consecutiva non ancora vigente (tipo 2), RMC con obbligo di pianificazione consecutiva vigente (tipo 3). La probabilità di un dezonamento è altissima per le superfici di tipo 1, bassissima per quelle di tipo 3. Sulle carte prospettiche del rapporto sono evidenziate le potenziali superfici per il dezonamento (vedasi figura 10).

Il rilevamento ha accertato per l'intero cantone superfici con potenziale di dezonamento pari a 83 ha (tipo 1: 35 ha; tipo 2/3: 48 ha), ripartiti su complessivi 61 comuni (vedasi allegato 5). Altre potenziali superfici da dezonare potrebbero essere rintracciate nelle RMC edificabili <0.3 ha. Come accennato, queste non hanno fatto parte dello studio. Il rilevamento delle superfici RMC edificabili serve soprattutto come base per i comuni con RMC sovradimensionate. Anche nel caso di superfici RMC <0.3 i comuni possono verificare un dezonamento. Le superfici RMC non edificabili possono anch'esse servire ai dezonamenti.

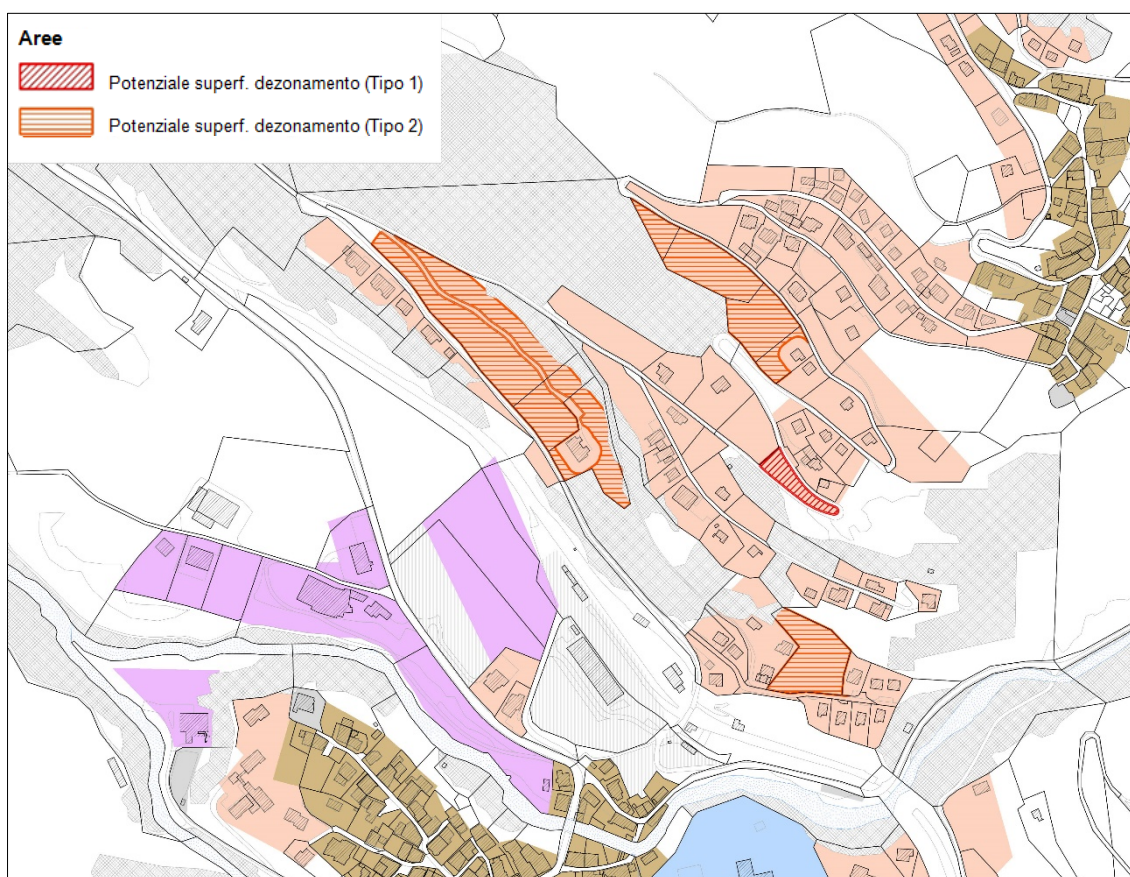


Fig. 11: esempio di piano con superfici RMC con potenziale di dezonamento

## 5 Potenziale delle superfici utili lorde per le ubicazioni ben collegate col TP

Uno sfruttamento equilibrato del potenziale di sfruttamento nelle aree ben connesse dal punto di vista del TP tiene conto del principio di coordinamento tra insediamento e traffico (art. 3 cpv. 2 lit. a LPT), come anche del principio di uno sviluppo verso l'interno (art. 1 cpv. 2 lit. a<sup>bis</sup> 6 RPG).

Nell'ambito delle superfici ben urbanizzate, l'ARE-GR ha ritrovato possibili riserve utilizzabili, e ha preso in esame il potenziale secondo criteri quantitativi e qualitativi, documentando la cosa in un rapporto separato (vedasi ARE-GR 2016e). Questa base fornisce a comuni e regioni importanti punti di riferimento sulle questioni della densificazione e sui punti cardine del tema dello sviluppo.

Il rilevamento si indirizza in particolare ai comuni con RMC sottodimensionate oppure dimensionate correttamente. Questi comuni sono tenuti ad emanare provvedimenti per la densificazione e per la mobilitazione delle riserve utilizzabili. Scopo del rilevamento è quello di registrare in modo possibilmente preciso le potenziali riserve di superficie utile lorda, vale a dire quelle mobilizzabili previa attuazione di provvedimenti nella pianificazione locale. In questo modo i comuni dovrebbero essere supportati nei loro obiettivi di sfruttamento ottimale del potenziale di sfruttamento dei siti ben urbanizzati. Per ben urbanizzate si intendono in questo rilevamento le aree che presentano almeno un TP di classe C. Ciò corrisponde ad esempio a passaggi del bus ogni quarto d'ora, oppure di tram ogni mezz'ora.

Nel rilevamento si fa la distinzione tra le seguenti misure (tipi di potenziale) che possono contribuire al pieno sfruttamento del potenziale delle superfici di piano.

Misure (tipo di potenziale)	Descrizione *(tutte le aree presentano almeno TP di classe C)
<b>Azzonamento</b>	Aree che non sono parte integrante della zona edificabile e che sono in linea di principio idonee per un azzonamento.
<b>Mobilitazione</b>	Aree (ovvero terreni) che sono parte integrante della zona edificabile, tuttavia non edificate.
<b>Densificazione</b>	Aree (ovvero terreni) che sono parte integrante della zona edificabile e sono edificate, che tuttavia presentano un tasso di sfruttamento realizzato < 50%.
<b>Aumento della densità</b>	Aree edificate che sono parte integrante della zona edificabile e che sono idonee ad un aumento della densità (principalmente quartieri con case unifamiliari, zone R2).
<b>Conversione</b>	Aree che sono parte integrante della zona edificabile (ma non della RMC), edificate e idonee ad una conversione o in prossimità di farla. Per conversione qui si intende esplicitamente un cambio di destinazione in RMC

Tab. 4: prospetto dei tipi di potenziale

In fase di rilevamento sono state analizzate 32 aree. Queste si trovano principalmente nei Grigioni del Nord, nell'Alta Engadina e anche a Davos. A completamento dell'analisi quantitativa è stato portato avanti un giudizio qualitativo delle singole aree riguardante il loro potenziale. Sulla base del giudizio complessivo vengono dati dei consigli mirati alle ubicazioni.

Per il cantone è stato accertato un potenziale di superficie utile lorda pari a complessivi 130 ha di superficie utile lorda per le ubicazioni ben collegate col TP. Ciò corrisponde ad una capacità teorica per ca. 26.000 abitanti.



## 6 Basi per la gestione delle aree a destinazione lavorativa

La Confederazione richiede da parte dei cantoni l'introduzione di un sistema di gestione delle aree a destinazione lavorativa come preconditione per l'individuazione di nuove aree a destinazione lavorativa (vedasi C2). Componente di rilievo di questa misura è la garanzia di un utilizzo parsimonioso delle zone lavorative. Vi rientrano anche criteri costruttivi mirati ad un'elevata densità e al risparmio delle superfici. Inoltre le aree a destinazione lavorativa dovrebbero essere utilizzate opportunamente, cioè realizzando utilizzazioni idonee nei luoghi a loro più adatti.

Finora il canton Grigioni ha avuto a disposizione il rilevamento delle superfici «Ubicazioni lavorative nei Grigioni» (ARE-GR 2015b) e la pubblicazione «Cassetta degli attrezzi per lo sviluppo delle ubicazioni lavorative» (ARE-GR, AWT 2013), proprio riguardante elementi per una gestione cantonale delle aree a destinazione lavorativa. Queste vengono integrate con nuovi elementi. Il sistema di gestione delle aree a destinazione lavorativa si svolge sulla base delle prescrizioni del piano direttore (vedasi capitolo C3) e sulla base dei seguenti elementi:

- I. Elaborazione e amministrazione di una banca dati sulle zone lavorative nel canton Grigioni*  
Il rilevamento delle superfici «Ubicazioni lavorative nei Grigioni» viene esteso – novità – alle zone industriali e artigianali non rientranti nel piano direttore, e aggiornato annualmente. I dati sulle superfici delle singole ubicazioni (livello di attuazione, disponibilità, collegamento) vengono riportati in una banca dati. Il rilevamento serve a poter giudicare e identificare il fabbisogno di zone lavorative.
- II. Gestione degli utilizzi delle zone lavorative*  
Le ubicazioni lavorative designate nel piano direttore sono state analizzate e abbinate ad un profilo, sulla base delle caratteristiche proprie e del luogo. È il rapporto «Definizione profilo ubicazioni lavorative» (ARE-GR 2016/2018) a costituire il risultato dell'analisi del luogo. La definizione del profilo deve permettere un utilizzo adeguato e un ulteriore sviluppo delle sedi lavorative. I profili delle ubicazioni sono inseriti nel piano direttore cantonale in modo vincolante per le autorità e vengono rielaborati ogni cinque anni.
- III. Impiego di strumenti per l'utilizzo ottimale delle zone lavorative*  
Un «ventaglio di strumenti adeguati per lo sviluppo delle ubicazioni lavorative» pubblicato nel 2013 dall'ufficio dell'economia e del turismo e dall'ufficio per lo sviluppo del territorio presenta processi e provvedimenti che sostengono la messa in valore e l'utilizzo ottimale di queste ubicazioni. Questi provvedimenti dovranno avere un ruolo sempre più importante nella pianificazione locale.

## E COMPITI DI REGIONI E COMUNI

### 1 Scadenze per le revisioni delle pianificazioni regionali e locali

Dopo l'emanazione del piano direttore cantonale sugli insediamenti ed entro i termini stabiliti, regioni e comuni sono tenuti ad adeguare le loro pianificazioni regionali e locali alle nuove disposizioni della LPT (vedasi figura 11).

La revisione delle pianificazioni locali si può ridurre a pochi aspetti specifici riguardanti l'insediamento e il traffico.

Anni dopo l'emanazione del piano direttore	1 anno	2 anni	3 anni	4 anni	5 anni
<b>Regione</b>	progetto territoriale regionale		revisione piano direttore regionale (insediamento e traffico; definizione dell'area insediativa)		
<b>Comune</b>	linea guida territoriale comunale		revisione pianificazione locale (insediamento)		
	verifica del calcolo della capacità secondo scheda tecnica comunale				

Fig. 12: scadenze per la revisione delle pianificazioni regionali e locali

### 2 Compiti delle regioni

#### Elaborazione e attuazione di un progetto territoriale regionale

Le regioni sono tenute, entro due anni dall'emanazione del piano direttore cantonale, a elaborare un progetto territoriale regionale, per poi attuarlo nel piano direttore regionale. I requisiti minimi ed i criteri di giudizio sono riassunti in una linea guida (ARE-GR 2018a).

L'ARE-GR affiancherà da vicino le regioni nella loro attività. Le attività finora svolte dalle regioni confluiscono nel progetto territoriale. Alcune regioni hanno già elaborato basi e concetti solidi. Per queste regioni si tratta principalmente di aggiornare questi concetti e le relative pianificazioni, cosa divenuta necessaria a seguito delle mutate esigenze della pianificazione.

### Revisione delle pianificazioni direttrici regionali

Sulla base del progetto territoriale e anche delle prescrizioni del piano direttore cantonale, il piano direttore regionale è da rivedere e da sottoporre all'approvazione del cantone entro cinque anni dalla emanazione del piano direttore cantonale. In fase di elaborazione del progetto territoriale regionale, come pure in fase di revisione del piano direttore regionale, devono essere tematizzati almeno i seguenti contenuti:

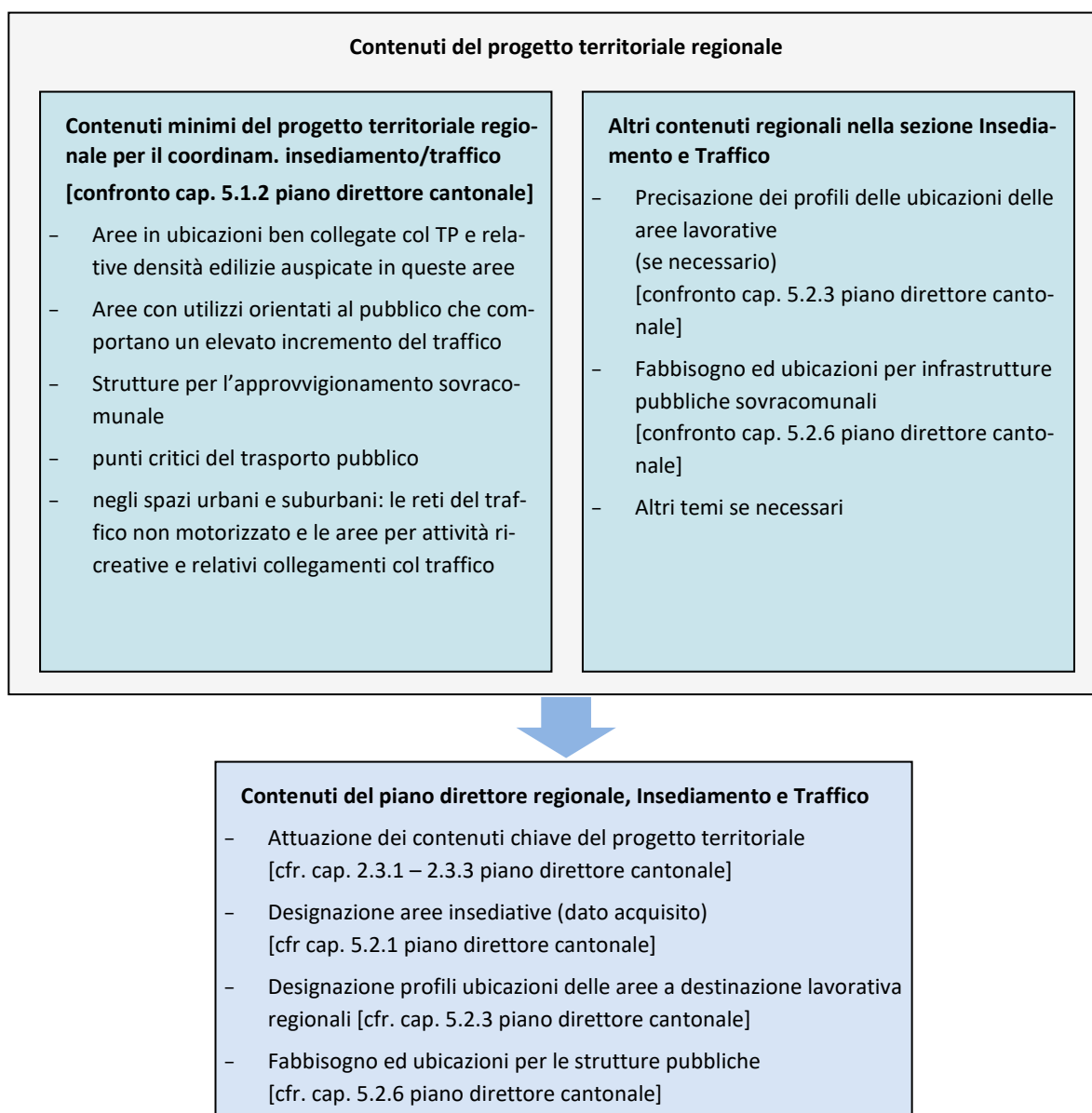


Fig. 13: contenuti minimi dei progetti territoriali regionali e prescrizioni per l'attuazione del piano direttore

### **3 Compiti dei comuni**

#### **Elaborazione di una linea guida territoriale comunale**

I comuni sono tenuti a definire, all'interno di una linea guida territoriale comunale, sia la propria componente strategica dello sviluppo degli insediamenti nel successivo periodo di programma, sia gli interventi fondamentali correlati (compiti, progetti). In alcuni comuni si tratta principalmente di raccogliere e aggiornare le basi e i concetti esistenti. Altri comuni elaboreranno per la prima volta una linea guida e dovranno portare avanti un processo partecipativo conforme.

L'ARE-GR ha elaborato una guida contenente precise istruzioni riguardo a forma e contenuto delle linee guida territoriali comunali (ARE-GR 2018c). Le linee guida territoriali devono essere elaborate da parte dei comuni entro un termine di due anni. Qui devono essere affrontati con priorità i temi dello sviluppo degli insediamenti verso l'interno, del rinnovamento degli insediamenti e dei campi di intervento correlati. La linea guida comunale deve essere costituita da una relazione e da piani.

Un ulteriore importante compito della revisione sarà la verifica dei risultati della scheda tecnica comunale (riserva di capacità RMC, vedasi capitolo D2), che anche in questo caso deve essere eseguita da parte dei comuni entro due anni dall'emanazione del piano direttore.

#### **Revisione della pianificazione locale (parte Insediamento)**

A partire dalla linea guida territoriale comunale, dai risultati della verifica della scheda tecnica comunale e anche dalle indicazioni attuative del piano direttore cantonale (vedasi fig. 14), i comuni devono elaborare la propria pianificazione e sottoporla all'approvazione del cantone entro cinque anni dall'emanazione del piano direttore cantonale. Nell'ambito di tale revisione si devono anche adeguare le RMC al fabbisogno.

In fase di elaborazione della linea guida territoriale comunale, come pure in fase di revisione della pianificazione locale, a seguito delle indicazioni attuative nel piano direttore cantonale devono essere trattati almeno i seguenti temi:

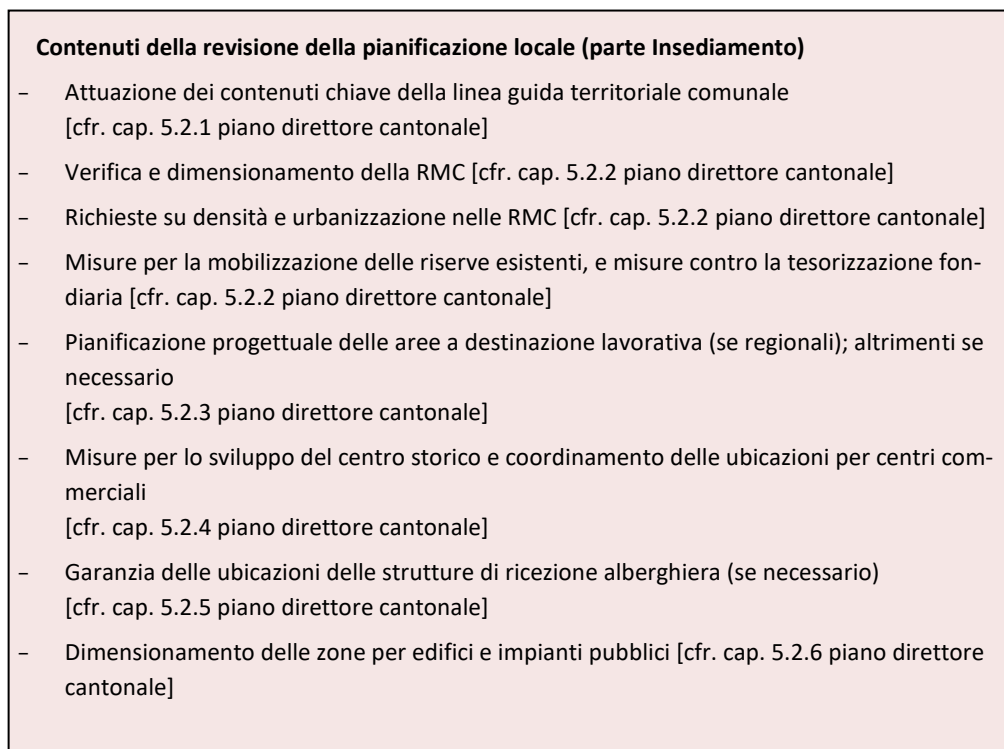
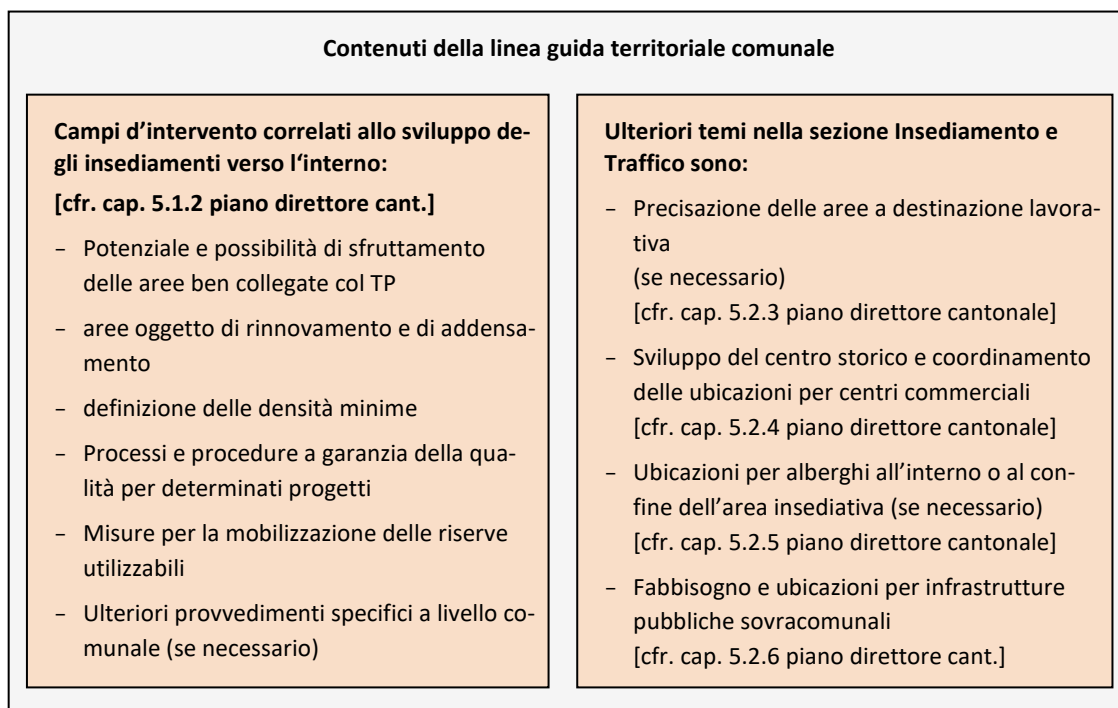


Fig. 14: contenuti di minimo delle linee guida territoriali comunali e prescrizioni per l'attuazione pianificazione locale

## ALLEGATO

### 1 Glossario

**Coordinamento tra insediamento e traffico:** lo sviluppo dell'insediamento e del traffico si condizionano reciprocamente in misura marcata. In fase di ulteriori sviluppi si deve porre attenzione affinché le aree densamente edificate, dotate di buoni collegamenti complessivi all'intera rete di trasporto (TP, LV, MIV) e con un buon mix di utilizzo, siano sviluppate con priorità. Ciò nell'interesse di uno sviluppo sostenibile, di un utilizzo parsimonioso del suolo e per evitare incolonnamenti. Nel successivo sviluppo del traffico bisogna porre attenzione che le aree già densamente edificate vengano urbanizzate adeguatamente.

**Programma d'agglomerato di Coira:** il programma d'agglomerato di seconda generazione consta di un report sintetico contenente il quadro futuro (che illustra la strategia complessiva) e di fogli con le misure di intervento (che descrivono le singole misure da attuare per la realizzazione del quadro futuro). L'attuale capitolo 5.1.2 «Sviluppo degli insediamenti verso l'interno e coordinamento col traffico» contiene i punti strategici postulati in questo programma sull'agglomerato. In special modo va messa in evidenza la rappresentazione del quadro futuro dell'agglomerato di Coira (vedasi altre basi al punto E), come pure la definizione delle aree che richiedono maggior coordinamento sui temi insediamento e traffico: Coira Ovest, Coira Nord, Domat/Ems come pure Landquart. È all'interno della pianificazione locale che si deve realizzare il coordinamento di queste aree.

**Aree a destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano, nonché in quello agricolo e turistico:** le aree a destinazione lavorativa dello spazio urbano e suburbano sono situate in posti con buoni sbocchi lungo le vie di transito internazionale, oppure nel circondario di grossi centri regionali. Esse presentano un elevato potenziale di forza lavoro in un raggio di 20 minuti (MIV). Le aree a destinazione lavorativa dello spazio rurale e turistico dispongono di un basso potenziale di forza lavoro e sono in generale di dimensioni più ridotte. Tuttavia esse sono importanti per l'insediamento decentralizzato, vista la struttura territoriale ramificata dei Grigioni.

**Amministrazione delle aree a destinazione lavorativa:** «L'individuazione di nuove aree a destinazione lavorativa comporta che il cantone introduca un'amministrazione delle aree a destinazione lavorativa, la quale ne garantisca il complessivo utilizzo parsimonioso» (art. 30a cpv. 2 OPT). Gli elementi di un'amministrazione delle aree a destinazione lavorativa sono:

- (1) La redazione di un quadro d'insieme delle zone lavorative. Inoltre viene preparata una banca dati, da gestire in cooperazione con regioni e comuni.
- (2) L'attiva gestione dello sfruttamento delle zone lavorative. Ciò si ottiene attraverso le prescrizioni del piano direttore e l'attuazione dei conseguenti processi. Rientrano inoltre l'ulteriore sviluppo, la commercializzazione e la gestione dei luoghi in accordo col profilo ubicativo previsto.

**Art. 30 OPT (rivendicazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture):** secondo l'art. 15 cpv. 3 frase 2 LPT, nella individuazione di zone edificabili bisogna conservare in particolar modo le superfici per l'avvicendamento delle colture. Queste ultime, secondo l'art. 30 OPT, possono essere rivendicate solo qualora un importante obiettivo stabilito dal cantone risulti ragionevolmente raggiungibile esclusivamente tramite la rivendicazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture (art. 30 cpv. 1<sup>bis</sup> lit. a. OPT) e solo se il cantone dispone del minimo livello prescritto di superfici per l'avvicendamento delle colture secondo l'art. 29 OPT.

**Densità edilizia:** la densità edilizia è una delle possibili misure della densità, che nei Grigioni viene spesso definita come indice di sfruttamento (IS) oppure indice di edificabilità (IE). Questa misura definisce con quale densità si costruisce in una determinata ubicazione. L'espressione "elevata densità edilizia" è relativa: nei contesti cittadini si parla di una densità edilizia elevata per un IS superiore a 1.5, mentre nei piccoli centri l'espressione vale al di sopra di 1.0. La densità adeguata per il caso specifico dipende dal tipo di utilizzo, dalla centralità, dal livello di collegamento con i trasporti e anche principalmente dal contesto architettonico e dalla relativa compatibilità col territorio circostante.

**Ampliamenti e delocalizzazioni dell'area dell'insediamento:** molti sviluppi a livello comunale risultano difficilmente prevedibili. Il cantone assegna pertanto ai comuni un certo margine di manovra in forma di possibili modesti ampliamenti e delocalizzazioni dello sviluppo dell'insediamento:

- (1) gli ampliamenti dell'area di insediamento hanno come conseguenza una modifica di posizione e dimensione dell'area dell'insediamento. All'interno di un comune, un'area di sviluppo può, entro un ciclo di pianificazione di 15 anni dall'emanazione del piano direttore cantonale, essere ampliata in totale fino ad 1 ha, senza che per questo sia necessaria una modifica del piano direttore. Questo margine di ampliamento serve essenzialmente al completamento ed alla sistemazione dei dettagli della zona edificabile. Nel caso di ampliamento dell'area dell'insediamento, debbono essere soddisfatte le prescrizioni della pianificazione territoriale e quelle di legge riguardanti l'ampliamento della zona edificabile (tra esse la comprova del fabbisogno).
- (2) Le delocalizzazioni dell'area di insediamento hanno come conseguenza una modifica di posizione dell'area dell'insediamento, tuttavia la dimensione dell'area dell'insediamento rimane invariata. Esse pertanto non hanno valore di ampliamento dell'area di insediamento. All'interno di un comune, l'area dell'insediamento può, durante un ciclo di pianificazione di 15 anni dall'emanazione del piano direttore cantonale, essere delocalizzata in totale fino ad 1 ha, senza che per questo sia necessaria una modifica del piano direttore. Le delocalizzazioni della zona edificabile devono basarsi su un progetto (linea direttrice territoriale comunale), e devono presentare come obiettivo un'ottimizzazione della distribuzione della zona edificabile, in particolare delle riserve RMC. In linea di principio anche per le delocalizzazioni delle zone edificabili devono essere adottati i criteri per gli azzonamenti.

**Compensazione finanziaria tra comuni con maggiore e comuni con minore sviluppo:** la compensazione tra vantaggi e svantaggi è strutturata in modo che si abbia una compensazione finanziaria tra comuni a maggiore sviluppo, nei quali hanno ancora luogo azzonamenti soggetti a tassazione sul plusvalore (TPV), e comuni a minore sviluppo, nei quali sono stati previsti dezonamenti a seguito delle zone edificabili sovradimensionate (art. 15 LPT), eventualmente soggetti all'obbligo di indennizzo. La compensazione avviene tramite un fondo cantonale di compensazione del plusvalore (finanziamento speciale) che viene alimentato col 50% del TPV degli azzonamenti e delle riclassificazioni delle zone. I mezzi del fondo vengono impiegati in primis per i contributi del cantone ai comuni per la (parziale) copertura dei loro "costi di dezonamento" (eventuali indennizzi legati agli espropri materiali, risarcimenti delle spese di urbanizzazione; costi della pianificazione dei dezonamenti; accordi di rinuncia a ricorsi, ecc.). Restano riservate soluzioni diverse, stabilite dal legislatore.

**Basi cantonali complessive:** per la verifica del dimensionamento delle RMC, l'ufficio per lo sviluppo del territorio mette a disposizione dei comuni le seguenti basi:

- (1) La scheda tecnica comunale, la quale contiene un calcolo della capacità della zona edificabile nelle RMC basata sui piani di zona e sugli indici di sfruttamento di un comune. Al fine di permettere la formulazione di ipotesi, la scheda tecnica fornisce l'indicazione sul dimensionamento delle riserve di capacità, ovvero se sono realmente sovra, sotto oppure correttamente dimensionate. Per completare, sarà preparato uno strumento di lavoro per la verifica delle riserve di capacità secondo la scheda tecnica comunale. I dati necessari per la verifica e le rispettive fonti sono presenti sulla scheda tecnica.
- (2) Il rilevamento delle „RMC non edificabili“ evidenzia aree RMC  $\geq 1$  ha, le quali effettivamente non sono edificabili e pertanto devono essere oggetto di dezonamenti o cambi di destinazione in occasione di una revisione della pianificazione locale.
- (3) Il rilevamento del «potenziale di dezonamento» evidenzia, ai fini di permettere delle ipotesi, aree RMC  $> 0.3$  ha, rimaste inedificate da più di 10 anni, spesso mal posizionate e non – o solo in parte – urbanizzate. Il dezonamento per queste aree deve essere verificato.
- (4) Il rilevamento «Potenziale superfici di piano RMC in ubicazioni ben collegate col TP» identifica le attuali riserve di zone edificabili, come pure il potenziale di azzonamento, di aumento della densità e di cambio di destinazione di aree che presentano una classe C del TP (es. bus ogni quarto d'ora) o migliore. In caso di nuovi azzonamenti RMC, queste aree vengono considerate prioritarie.

**Utilizzo industriale/artigianale:** vi rientrano, oltre alle aziende dell'artigianato e dell'industria, le attività di fornitura di servizi con analoghe esigenze di collegamenti ed emissione, come ad esempio le imprese di logistica. Queste imprese hanno esigenze specifiche sull'ubicazione in merito a superficie e all'urbanizzazione.

**Linea guida territoriale comunale:** tramite una linea guida territoriale il comune definisce sia la propria componente strategica dello sviluppo degli insediamenti nel successivo periodo di programma, sia gli interventi principali correlati (compiti, progetti). Essa serve come quadro di orientamento per l'ente pianificatore e quindi è una base necessaria per ogni revisione complessiva di un piano di utilizzazione. Di regola la linea guida è costituita da piani e da un rapporto. L'ARE-GR mette a disposizione una guida sulla forma e contenuto

della linea guida territoriale comunale.

**Misure per la densificazione e lo sviluppo qualitativo dell'insediamento:** tra le altre vi rientrano soluzioni costruttive e di collegamento a ridotto consumo di suolo per le aree da rinnovare o non edificate, un'attiva politica fondiaria da parte del comune, l'impedimento della tesaurizzazione fondiaria (es. col modello di Rothernbrunnen), la definizione di densità minime (anche nelle aree già edificate), la ricomposizione dei fondi nel caso di parcellizzazione sfavorevole, oppure l'attenta impostazione architettonica degli spazi aperti, che possono fra l'altro venir usati anche per lo svago e lo sport.

**Partecipazione:** si consiglia di condurre un processo di partecipazione della popolazione e dei diretti interessati, al fine di ottenere il consenso popolare sullo sviluppo degli insediamenti verso l'interno e sulla densificazione edilizia correlata. La partecipazione anticipata della popolazione porta ad una maggiore comprensione delle problematiche, ad una precoce identificazione e così ad un migliore consenso verso buone soluzioni (valutazione di soluzioni che ottengano la maggioranza)

**Mobilizzazione delle riserve utilizzabili e della riserva di zone edificabili:** la mobilitazione comprende da un lato misure di base affinché le zone edificabili vengano ricondotte alla propria destinazione d'uso, come la pianificazione del sito e del quartiere, le misure di urbanizzazione, l'assegnazione di terreni edificabili, la soluzione a circostanze sfavorevoli, ecc. (= mobilitazione dei terreni edificabili in senso lato)

Dall'altro lato la mobilitazione comprende la garanzia giuridica della disponibilità dei terreni sia nel caso di nuovi azionamenti, sia nel caso di zone edificabili esistenti, al fine di contrastare la tesaurizzazione dei terreni.

Per mettere in pratica la garanzia giuridica sulla disponibilità, nella bozza della revisione della LPTC allestita per l'esposizione pubblica vengono previsti i seguenti capisaldi:

- a) *Garanzia contrattuale della disponibilità* (accordo su termini di costruzione di max. 12 anni; accordo su provvedimenti nel caso di mancato adempimento, come ad es. concessione del diritto di compera per il comune). Tali diritti di compera devono essere impostati in linea col diritto pubblico; i diritti di compera nel diritto privato decadono infatti dopo 10 anni e risultano pertanto inadatti.
- b) *Garanzia per legge nella LPTC della disponibilità nel caso di nuovi azionamenti*, che entri in vigore in modo automatico in assenza di un contratto.
  - per legge termini di edificazione pari a otto anni (i comuni possono, nell'ambito del loro ordinamento, ridurre i termini oppure estenderli fino ad un massimo di dodici anni);
  - provvedimenti nel caso l'obbligo di costruire non venga rispettato:
    - diritto di compera di diritto pubblico, che possa essere esercitato nell'interesse della collettività;
    - svincolamento del terreno dalla zona edificabile, sempre se giustificabile ai fini della pianificazione (senza indennizzo);
    - potere ai comuni, nell'ambito del loro ordinamento, di prevedere ulteriori misure, quali ad es. tasse annuali specifiche;
  - creazione nella LPTC di una base giuridica per azionamenti a tempo nel caso di piani di utilizzo legati ai progetti.
- c) *Garanzia per legge della disponibilità nelle zone edificabili esistenti*  
Nella LPTC viene creata una base giuridica in modo che i comuni, nell'ambito del loro ordinamento, possano associare obblighi di costruzione anche per le zone edificabili esistenti, e possano anche prevedere misure nei casi di mancato adempimento (applicazione del mandato legislativo art. 15a cpv. 2 LPT).

**Dimostrazione delle riserve utilizzabili:** con l'entrata in vigore della LPT revisionata, le riserve utilizzabili (vedasi definizioni cap. 5.2.2), devono essere quantificate, e le misure di mobilitazione devono essere comprovate. Allo scopo viene messo a disposizione dei comuni un aiuto pratico.

**Riserve utilizzabili / riserva di zone edificabili / capacità della zona edificabile:** sono riserve utilizzabili tutte le riserve all'interno dell'area insediativa, le quali, secondo la pianificazione vigente, possono essere calcolare



per un'utilizzazione futura. Vi rientrano le riserve utilizzabili sotto forma di zone edificabili non edificate, sotto forma di zone edificabili poco sfruttate e in forma di aree libere.

La riserva della zona edificabile comprende le aree edificabili non edificate. La riserva della zona edificabile rientra nelle riserve utilizzabili complessive all'interno dell'area edificabile.

La capacità della zona edificabile esprime quanti abitanti e quanti posti di lavoro troverebbero collocazione in determinate circostanze all'interno di una determinata zona edificabile (zona edificabile non edificata oppure intera zona). La capacità della zona edificabile viene pertanto espressa in abitanti oppure occupati (ETP).

**Classe TP:** le classi di trasporto pubblico (TP) danno indicazione sulla bontà del collegamento di una località col trasporto pubblico. Esse vengono accertate sulla base di diversi parametri (tipo del mezzo di trasporto, intervallo delle corse, categoria delle fermate, distanza dalle fermate). Il Canton Grigioni, attenendosi alla vecchia linea guida VSS SN 640 290, distingue le categorie dalla A (collegamento molto valido, di livello qualitativo urbano) alla F (offerta di base, sotto la cadenza oraria). Per "ben collegate col TP" si intendono quelle aree che presentano classe C o migliore. Questo corrisponde ad una frequenza del bus ogni quarto d'ora, oppure del treno ogni mezz'ora. Elevate densità di popolazione ed occupati sono la premessa per lo sviluppo del TP (e per il conseguente alleggerimento del carico stradale). Mentre per le aree residenziali con edifici ad uno o due piani (< 50 ab./ha) è possibile, per motivi economici, un solo passaggio orario, per quelle fino a tre piani (> 100 ab./ha) si considera già un passaggio ogni quarto d'ora, il che porta ad un significativo miglioramento della ripartizione modale a vantaggio del TP (vedasi NFP 54, 2008). Nel rapporto "Classi del TP" (ARE-GR 2014) vengono rilevati in modo dettagliato i livelli di qualità di collegamento da parte del TP all'interno del Canton Grigioni, e vengono spiegate in modo approfondito le classi del TP. Un rapido quadro d'insieme è fornito dall'opuscolo sulle classi di TP nel Canton Grigioni. Rapporto ed opuscoli possono essere consultati sulla homepage dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio.

La **Compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione** è attuata conformemente al nuovo diritto cantonale (cfr. Revisione 2019 della LPTC) e alle pratiche di tutti gli altri cantoni attraverso lo strumento della Tassa sul plusvalore (TPV). I comuni sono competenti per l'accertamento e la riscossione della tassa. Allo scopo di garantire la parità di trattamento, così come l'unitarietà e l'efficienza dell'attuazione, soluzioni contrattuali non sono più ammesse nel campo degli azionamenti (sostituzione del modello precedente su base contrattuale con il modello su base decisionale). I contratti ancora validi mantengono invariata la loro validità. Gli azionamenti sottostanno all'obbligo di contributo (30% del maggior valore pianificatorio). I comuni possono definire come tassabili anche le riclassificazioni delle zone di utilizzazione, con o senza intensificazione dell'utilizzazione. L'accertamento della tassa avviene immediatamente dopo l'approvazione della misura pianificatoria che la giustifica. La tassa diventa esigibile al momento dell'edificazione o della vendita del fondo.

**Compensazione degli svantaggi derivanti dalla pianificazione:** In conformità al diritto federale (art. 5 cpv. 5 LPT) e al diritto in materia in tutti gli altri cantoni, i dezonamenti generano un obbligo di indennizzo (solo) se i criteri definiti dalla giurisprudenza per l'esproprio materiale sono adempiti. Al di sotto della soglia dell'esproprio materiale non è corrisposto alcun indennizzo. Sulla base del nuovo diritto cantonale (cfr. Revisione 2019 della LPTC), ai proprietari dei terreni è dato, a specifiche condizioni, il rimborso di eventuali spese di urbanizzazione, anche in assenza di esproprio materiale.

**Progetti di richiamo:** nel 2014 la conferenza governativa dei cantoni alpini (CGCA) ha elaborato la «strategia degli spazi alpini della Svizzera». Qui alla misura N-3 viene postulato che i cantoni dei territori alpini debbano ottenere la possibilità di realizzare, per ciascun periodo di pianificazione e anche fuori dalla zona edificabile, da 1 fino a massimo 4 progetti, i quali devono essere orientati sul lungo termine ed essere di qualità particolare conforme all'ubicazione. Essi devono contribuire a portare all'esterno l'immagine di una Svizzera moderna nel senso di una forte armonia tra patria, montagne, paesaggio culturale e buona organizzazione generale. La selezione dei progetti deve avvenire a livello cantonale oppure a livello di tutto lo spazio caratterizzato dalle Alpi, nell'ambito di un concorso con giuria indipendente, nel quale siano ammessi soltanto i progetti che soddisfano gli importanti criteri di sostenibilità, come anche le severe richieste sull'iter di progettazione e di realizzazione. Nella strategia viene segnalato che la misura deve essere ulteriormente concretizzata assieme alle associazioni rilevanti e alla Confederazione.

**Utilizzi orientati al pubblico:** rientrano negli utilizzi orientati al pubblico il commercio al dettaglio, che nei profili sulle sedi viene suddiviso in fornitori di beni di necessità quotidiana (ad. es. alimenti, medicinali, articoli da chiosco) o periodica (ad. es. abbigliamento, calzature), come anche in fornitori di beni di consumo durevoli (ad. es. elettrodomestici). Tra gli utilizzi orientati al pubblico vi sono le forniture di servizi per la collettività e

per l'individuo, orientati ai passanti (ad. es. cinema, sport, parrucchieri, banche, poste, fitness). I punti vendita / le aree espositive destinate alle attività industriali-commerciali locali vengono considerate come quota parte dell'impiego commerciale.

**Processi di pianificazione e procedure a garanzia della qualità:** per molti comuni dei Grigioni il rinnovamento degli insediamenti è un compito per il quale c'è ancora poca esperienza disponibile. In confronto a quello del resto della Svizzera nel suo complesso, il patrimonio edilizio nei Grigioni è troppo vetusto: questo porta ad un grande bisogno di rinnovamento. Il rinnovamento degli insediamenti comporta anche l'introduzione di metodi nuovi o aggiornati. In linea di massima si possono definire tre tappe nel processo:

- (1) Avvio del processo: committenti e comuni cercano quanto prima il contatto con le autorità e gli uffici di grado superiore e inferiore. Insieme definiscono il processo di pianificazione; in questo modo viene garantito il necessario allineamento alla pianificazione di ordine superiore e anche al quadro esistente (processo di cooperazione).
- (2) Le autorità comunali intraprendono un ruolo attivo nella pianificazione, in modo da raggiungere l'obiettivo di insediamenti di pregio. Ne fa parte la presentazione alla comunità dello sviluppo raggiunto. Ai sensi dell'interesse pubblico sulla strutturazione urbanistica, esse intervengono in modo esteso sui progetti edilizi privati.
- (3) Analisi dell'insediamento e del potenziale: col coinvolgimento di tecnici si esamina l'attuale area insediativa (analisi dell'insediamento, vedasi sotto). Tramite diversi metodi, ad es. un'analisi SWOT (punti di forza, punti deboli, chance e rischi), è possibile accertare il potenziale di comuni o singole aree (analisi del potenziale).
- (4) Elaborazione della linea guida territoriale comunale: come base per il piano di utilizzazione si elabora una linea guida comunale comprensibile, con la partecipazione della popolazione interessata.

**Coordinamento regionale dell'area insediativa:** la LPT stabilisce che "posizione ed estensione" della zona edificabile debbano essere condivise oltre i confini comunali (art. 15 cpv. 3 LPT). L'attuazione strumentale del necessario coordinamento "sovracomunale" ovvero "regionale" si realizza attraverso il piano direttore regionale. Nei casi di ampliamenti e delocalizzazioni dell'area dell'insediamento  $\geq 1$  ha è pertanto sempre obbligatoria una condivisione a livello regionale nell'ambito del piano direttore regionale.

**Progetto territoriale regionale:** un progetto territoriale regionale serve alla regione come strumento di orientamento e base argomentativa per la pianificazione degli insediamenti, del traffico e delle infrastrutture per l'energia, per lo sviluppo economico, per il mantenimento e la salvaguardia della natura e del paesaggio, oppure per l'esercizio di altre attività di rilievo per il territorio. Un progetto territoriale include obiettivi, strategie e la loro concretizzazione a livello territoriale. Esso porta ad un quadro d'insieme sullo sviluppo regionale auspicato. Un progetto territoriale regionale rappresenta così per le regioni la chance di stabilire la propria collocazione e il proprio orientamento ed è anche uno strumento per il coordinamento su insediamento e traffico, richiesto dalla Confederazione (vedasi cap. 5.2). La stesura del progetto territoriale regionale permette di far concordare tra loro gli orientamenti e le prospettive di sviluppo dei singoli comuni, il che corrisponde anche alle prescrizioni dell'art. 15 cpv. 3 LPT ("posizione e dimensione delle zone edificabili devono essere condivise a livello extra comunale").

**Resort:** una definizione di resort limitata al numero di letti e altri aspetti quantitativi non è operabile. Sono gli aspetti qualitativi a fare la differenza. Una distinzione basata sulle circostanze del canton Grigioni e legata ai servizi offerti può essere formulata come segue:

- complessi Resort per il turismo: questi resort comprendono un hotel e appartamenti gestiti, come pure una variegata offerta di prestazioni e servizi orientati su un determinato concetto.
- Hotel-Resort: sono principalmente grandi hotel con una o più offerte distintive, quali benessere e congressi.
- Apartment-Resort: grossi villaggi vacanza.

**Analisi dell'insediamento:** l'analisi dell'insediamento rileva, esamina e interpreta la condizione reale e lo sviluppo di un insediamento. Mentre gli inventari degli insediamenti o dei singoli edifici servono alla qualificazione del patrimonio edilizio storico, l'analisi degli insediamenti tematizza la morfologia, la nascita e lo sviluppo strutturale dell'intero insediamento. Essa costituisce una base fondamentale per processi decisionali progettuali nelle questioni dello sviluppo degli insediamenti. Presso l'ufficio per lo sviluppo del territorio è disponibile una guida inerente al tema.

**Sviluppo dell'insediamento verso l'interno:** con l'espressione "sviluppo dell'insediamento verso l'interno", ovvero "sviluppo interno", si intende un approccio allo sviluppo finalizzato alla stabilizzazione della superficie insediativa, orientato alla mobilitazione e allo sfruttamento delle riserve disponibili, alle misure di densificazione e al rinnovamento dell'insediamento (utilizzo parsimonioso del suolo). Questo con lo scopo di cogliere, quanto più possibile, la crescita nelle preesistenze nella tutela della qualità della vita e dell'ambiente abitativo.

**Rinnovamento dell'insediamento:** con „rinnovamento dell'insediamento“ si intendono i provvedimenti rivolti agli edifici e alle aree (ottimizzazione dello sfruttamento, innalzamento, ampliamento, risanamento oppure demolizione/ricostruzione) per la riorganizzazione di singoli blocchi oppure anche dell'insediamento nel suo insieme.

**Profilo dell'ubicazione:** con la definizione del profilo di un'ubicazione si esplicita a quale utilizzo lavorativo e a quale settore (es. export, produzione interna, acquisti, fornitura di servizi) un'area a destinazione lavorativa deve essere orientato. A seconda del profilo derivano esigenze diverse per le infrastrutture edilizie e di urbanizzazione (edificazioni estese, singole costruzioni, densità da raggiungere, ecc.). In questo modo si raggiunge un livello di utilizzo ottimale dell'ubicazione orientato alle peculiarità locali e regionali. I contenuti principali della definizione del profilo sono registrati nella lista degli oggetti. Per una descrizione dettagliata vedasi il report «Definizione del profilo delle ubicazioni per il lavoro».

**Sviluppo dei profili locali:** nelle zone edificabili vigenti si applica la garanzia dello stato di fatto, anche se gli impieghi odierni non corrispondono al profilo della sede. La riorganizzazione delle attuali aree lavorative è pertanto un processo di lungo termine, che può essere messo in pratica solo in modo graduale (ad. es. attraverso azionamenti, cambi di destinazione, misure per un'attiva politica del suolo, quali acquisto o permuta dei terreni, ecc.).

**Aree a destinazione lavorativa strategiche:** a causa dell'intensa concorrenza tra le piazze economiche di cantoni e territori esteri confinanti, il canton Grigioni deve ricorrere allo sviluppo di poche ma pienamente idonee aree a destinazione lavorativa che siano sufficientemente ampie e interconnesse da mettere a disposizione delle aziende ad alto valore aggiunto. Secondo la nuova legge sullo sviluppo economico il cantone può acquistare superfici per l'insediamento di imprese orientate all'esportazione.

**Forme di ricezione strutturata:** è determinante al riguardo l'art. 4 dell'Ordinanza sulle abitazioni secondarie, il quale definisce il termine «attività alberghiera strutturata». Si usa questo termine se sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- l'attività comprende forniture di servizi e infrastrutture di tipo alberghiero, utilizzati di norma dalla maggior parte degli ospiti;
- essa presenta uno schema operativo simile a quello di un hotel.

La gestione amministrativa viene assicurata nell'ambito di un'unica struttura.

**Approvvigionamento:** nelle infrastrutture per l'approvvigionamento rientrano quelle private (commerciali) e pubbliche per i settori acquisti, ristorazione, forniture di servizi, amministrazione, salute, formazione, cultura e sport.


**Zona residenziale, mista e centrale (RMC):** nel canton Grigioni il 91% degli abitanti e il 56% degli occupati equivalenti a tempo pieno (ETP) sono localizzati nelle RMC (livello 2016). Con una superficie di 5200 ha, a questo tipo di aree spetta il 69% della superficie edificabile. La RMC è di estrema importanza per la gestione dello sviluppo degli insediamenti. Per questo motivo la Confederazione ha calcolato il tasso di sfruttamento cantonale delle zone edificabili nelle aree RMC e ne ha tratto delle prescrizioni per il cantone. All'interno delle direttive tecniche zone edificabili (DZE) la Confederazione ha definito un metodo per l'accertamento delle capacità delle zone edificabili cantonali e del tasso di sfruttamento, collegandolo alle disposizioni di legge.

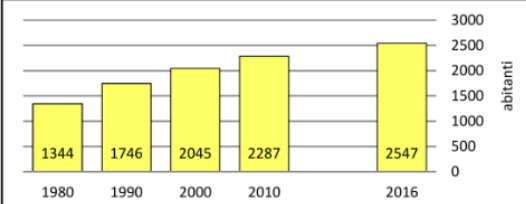
**Tipi di centro:** in relazione all'auspicato processo di popolamento decentrato, il canton Grigioni, all'interno del progetto territoriale, definisce una struttura dei centri con quattro tipi: capoluogo (Coira), centro di richiamo internazionale (Davos, St. Moritz), centro regionale (10 località), ubicazione con funzione di supporto (15 località totali). Questi ultimi luoghi con funzione di supporto vengono poi suddivisi in turistici (12 località) e „normali“ (3 località). Ai quattro tipi di centri vengono assegnati compiti specifici, in particolare per l'approvvigionamento delle loro periferie.

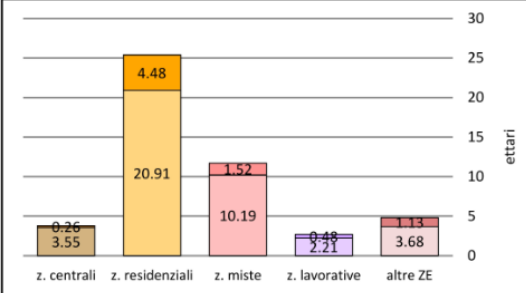
L'assegnazione di centro turistico ad un tipo di centro non riflette il puro significato turistico di questa ubicazione. I contenuti legati al turismo sono tematiche del capitolo 4 Turismo del Piano Direttore Cantonale.

## 2 Esempio di scheda tecnica comunale

### Parte sinistra del foglio

 <p>Amt für Raumentwicklung Graubünden Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni</p>	<p>Tipologia territoriale secondo il Progetto territoriale GR: Spazio urbano</p>
	<p>Area d'intervento secondo il Progetto territoriale GR: Nordbünden</p>
<p>Scheda dati</p>	<p>Regione: Imboden</p>
<p><b>Comune di Felsberg</b></p>	<p>Tipo di comune: Comuni periurbani delle regioni non metropolitane (NP)</p>
	<p>Quota abit. primarie (art. 3 lit. b LArRa): 88%</p>
	<p>Tendenza dello sviluppo fino al 2030: crescente</p>

<p><b>Abitanti + occupati</b></p> <p>Fonte: UFS-STATPOP, 31 dicembre 2016 UFS-STATENT, 31 dicembre 2015</p>			<p><b>Sviluppo della popolazione stanziale dal 1980</b></p> <p>Fonte: UFS-STATPOP, 31 dicembre 2016</p>		
	<b>Totale</b>	<b>nelle RMC</b>			
Abitanti	2547	2483			
Impieghi ETP	341	203			
Occupati	454	285			

<p><b>Statistica sulle zone edificabili</b></p> <p>Fonte: Stato tecnico dell'edificazione (TU), dicembre 2017 Nota: nel calcolo non sono stati considerati gli edifici progettati</p>					<p>chiaro: edificato   scuro: non edificato</p>				
	<b>Totale [ha]</b>	<b>edificato [ha]</b>	<b>non edificato [ha]</b>	<b>Grado di edificazione [%]</b>					
Zone centrali	3.81	3.55	0.26	93%					
Zone residenziali	25.39	20.91	4.48	82%					
Zone miste	11.71	10.19	1.52	87%					
<b>Subtotale</b>	<b>40.92</b>	<b>34.66</b>	<b>6.26</b>	<b>85%</b>					
Zone lavorative	2.69	2.21	0.48	82%					
Altre zone edificabili	4.81	3.68	1.13	76%					
<b>Totale</b>	<b>48.42</b>	<b>40.55</b>	<b>7.87</b>	<b>84%</b>					
<p>Fonte:</p> <p>Piano delle zone (PZ), ARE-GR, dicembre 2017 Stato tecnico della sopredificazione, ARE-GR, dicembre 2017 Dati edificio, UVI/GVG, dicembre 2016 Registro federale degli edifici e delle abitazione (REA), 2016 Misurazione ufficiale (MU), UAG-GR, dicembre 2017 Aree d'intervento, ARE-GR, dicembre 2017 Tipologie territoriali (attribuzione 1:1), ARE-GR, dicembre 2017 Previsione dell'evoluzione demografica GR 2016-2045</p> <p>Stampa: 13.3.2018</p>									

Parte destra del foglio

### Riserva di capacità abitativa

**Ipotesi**

**Fabbisogno di superficie di piano:** • 55 m<sup>2</sup> per abitante (incl. deduzione per circolazione)

**Frazione abitata (FA):** • 50% in zone centrali e miste  
• 90% in zone residenziali  
• 0% nelle zone restanti

**Grado mass. di saturazione edilizia** • 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:<sup>1</sup>** • 50% della riserva di capacità nelle RMC non edificate  
• 10% della riserva di capacità nelle RMC edificate con grado di edificazione < 50%

<sup>1</sup> Grado di mobilitazione delle capacità residue teoriche; vedi rapporto esplicativo per l'adeguamento del piano direttore (cap. D2)

**Formule**

**Riserva di capacità nella RMC non edificata**  

$$\text{Riserva di capacità} = \frac{\text{sup. non edif. RMC} \times \text{IS} \times \text{FA} \times \text{GSE}}{\text{fabbisogno di spazio abitativo per abitante}}$$

**Riserva di capacità nella RMC edificata con attuale GSE <50%**  

$$\text{Riserva di capacità} = \frac{(\text{SP mass.} - \text{SP eff.}) \times \text{FA} \times \text{GSE}}{\text{fabbisogno di spazio abitativo per abitante}}$$

SP reale = sup. in pianta edificio x piani (secondo UV1/GVG o REA)  
 SP mass. = IS x superf. o superf. parz. lotti (parte edificata)

GSE: Grado di saturazione edilizia  
 SP: Superficie di piano  
 IS: Indice di sfruttamento

---

### Riserva di capacità teorica

Capacità residue senza considerazione della possibilità di mobilitazione fino al 2030

riserva di capacità teorica [ab.]	riserva di capacità nelle RMC edificate [ha]	riserva di capacità nelle RMC edificate [ab.]	riserva cap. nelle RMC edificate con attuale grado di edificabilità GSE <50% [ab.]
654	6.26	389	265

■ nelle RMC non edificate  
■ nelle RMC edificate con grado di edificabilità <50%

---

### Riserva di capacità mobilitabile fino al 2030

riserva di capacità mobilitabile [ab.]	riserva cap. mobilitabile nelle RMC edificate [ab.]	riserva cap. mobilitabile nelle RMC edificate con GSE <50% [ab.]
221	194	27

■ nelle RMC non edificate  
■ nelle RMC edificate con grado di edificabilità <50%

---

### 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, come anche fuori dalla zona edificabile

	nelle RMC [ab.]	sviluppo atteso dal 2016 [ab.]	sviluppo atteso dal 2016 [%]
2016	2483	-	-
2030	2901	+ 418	17%
2040	3041	+ 558	22%

■ nelle RMC non edificate ■ nelle RMC edificate con GSE <50%

---

### Valutazione delle capacità

Previsione fino al 2030 [ab.]	riserva di capacità mobilitabile fino al 2030 [ab.]	Deviazione della previsione rispetto alla capacità mobilitabile [ab.]	Deviazione della previsione rispetto alla capacità mobilitabile [%]
+ 418	221	+ 197	+ 89%

■ ris. di capacità teorica ■ ris. di capacità mobilitabile

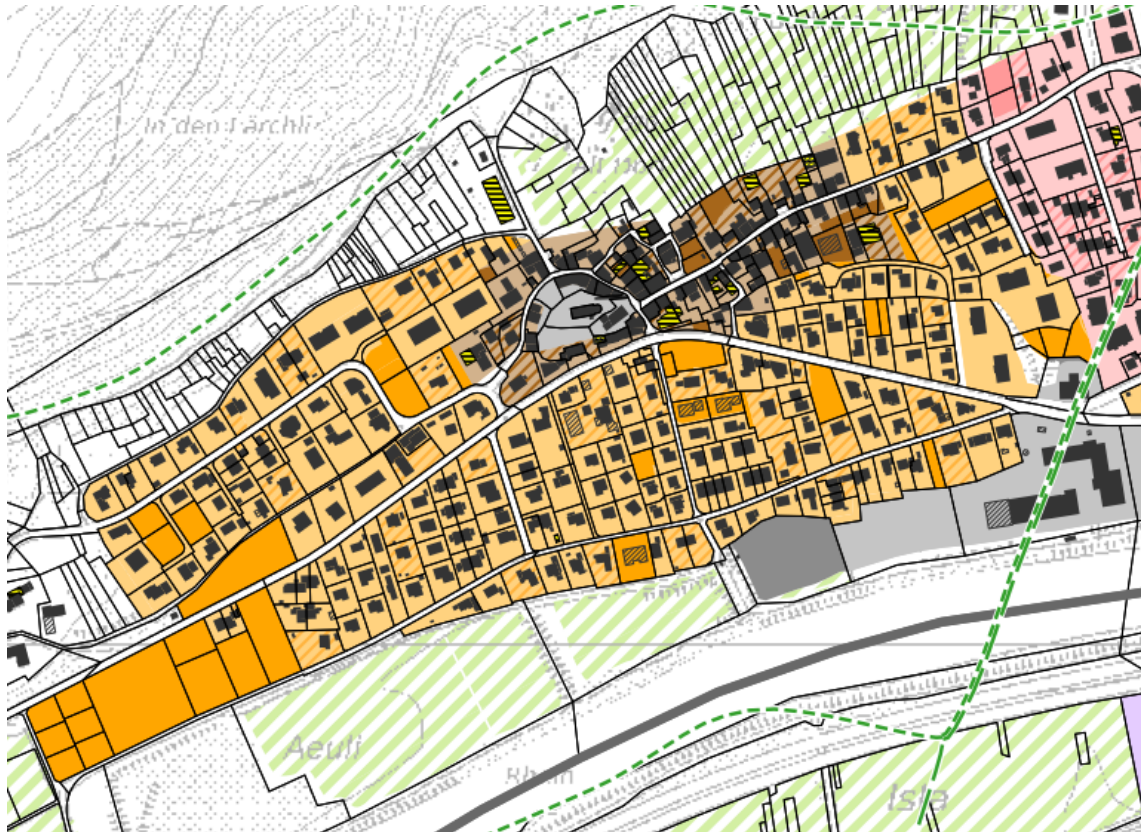
**caso A:** Previsione > riserve cap. mobilitabile

**caso B:** Prev. = +/- 10% ris. cap. mobilitabile

**caso C:** Previsione < riserve cap. mobilitabile

Estratto del piano e della legenda (comune di Felsberg)

44






**Stato dell'edificazione<sup>1)</sup>**




chiaro: edificato | scuro: non edificato

-  Zone centrali
-  Zone residenziali
-  Zone miste
-  Zone lavorative
-  Zone di interesse pubblico
-  Zone turistiche e per il tempo libero
-  Zone limitatamente edificabili
-  Zone per il traffico all'interno delle zone edificabili
-  Altre zone edificabili
-  Zone per piccoli insediamenti







**Grado di sfruttamento inferiore al 50% nelle RMC<sup>1)</sup>**

-  Zone centrali
-  Zone residenziali
-  Zone miste

**Informazioni**

-  Edifici progettati
-  Edifici agricoli commerciali e aziendali
-  Superfici per l'avvicendamento delle colture (integrate nelle zone agricole)

**Fermate 2014 / categorie trasporto pubblico 2025**

-  A-C: collegamento da buono fino a molto buono
-  D: collegamento mediocre
-  E-F: collegamento e offerta di base
-  Fermata autopostale SPA
-  Fermata autobus
-  Stazione ferroviaria

<sup>1)</sup> Rappresentazione coerente con le utilizzazioni principali della Confederazione

**Parametri utilizzati in funzione del tipo di territorio**

Parametri generali		
Frazione abitata (FA) nelle zone centrali, residenziali e miste	[%]	50
Frazione abitata (FA) nelle zone residenziali	[%]	90
Frazione abitata (FA) nelle restanti zone	[%]	0
Grado massimo di saturazione edilizia realizzabile (GSE)	[%]	80

Parametri specifici			
Possibilità di mobilitazione fino al 2030: quota di riserva capacità in zona edificabile edificata			
Possibilità di mobilitazione fino al 2030: quota di riserva capacità in zona edif. non edificata			
Fabbisogno di superficie di piano (incl. deduzione per circolazione)			
Tipo di territorio	[m <sup>2</sup> /ab.]	[%]	[%]
Territorio urbano	55	50	10
Territorio suburbano	60	50	10
Territorio urbano - ricreativo turistico intensivo	65	50	10
Territorio suburbano - ricreativo turistico intensivo	65	50	10
Territorio di ricreazione turistica intensiva	70	50	2
Territorio rurale	70	50	2

### 3 Lista dei comuni con superfici RMC non edificabili

Tipo 1 (aree libere e aree con trasferimenti dell'utilizzazione)	
Comune	ha
Albula/Alvra	5.0
Coira	2.4
Grüsch	1.9
Silvaplana	9.2
Sumvitg	0.6
Trimmis	1.7
Urmein	0.6
Vaz/Obervaz	1.5
<b>Totale</b>	<b>22.9</b>

Tipo 2 (aree occupate con altre utilizzazioni)	
Comune	ha
St. Moritz	11.0
Vals	0.9
<b>Totale</b>	<b>11.9</b>

### 4 Lista dei comuni con potenziale di dezonamento

Comune	ha
Albula/Alvra	2.4
Andeer	0.6
Arosa	3.5
Bergün/Bravuogn	2.7
Bever	0.6
Bivio	1.2
Bregaglia	1.2
Breil/Brigels	0.4
Brusio	0.5
Cama	2.5
Cazis	0.5
Churwalden	0.4
Davos	5.8
Disentis/Mustér	0.4
Domleschg	1.2
Filisur	1.0
Flims	0.4
Grono	0.3
Grüsch	2.7
Ilanz/Glion	0.9
Jenaz	0.5
Klosters-Serneus	1.5
Küblis	0.5
La Punt-Chamues-ch	0.9
Laax	1.4
Lantsch/Lenz	0.4
Leggia	0.6
Lostallo	0.5
Lumnezia	0.3
Mathon	0.2
Medel (Lucmagn)	0.2

Comune	ha
Mesocco	3.3
Mundaun	0.5
Mutten	1.7
Obersaxen	0.5
Pontresina	1.6
Poschiavo	0.5
Roveredo (GR)	4.5
Samedan	1.3
Samnaun	1.0
San Vittore	0.4
Schiers	0.7
Schmitten (GR)	1.3
Scuol	1.5
Seewis im Prättigau	0.3
Sils im Engadin/Segl	0.3
Silvaplana	1.6
Splügen	0.3
St. Moritz	7.3
Sumvitg	0.3
Sur	2.9
Thusis	0.4
Trun	0.8
Tschiertschen-Praden	0.2
Tujetsch	1.9
Urmein	1.7
Vals	1.2
Vaz/Obervaz	6.6
Verdabbio	0.5
Zernez	0.3
Zuoz	1.3
<b>Totale</b>	<b>83.2</b>