



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

Adeguamenti del piano direttore cantonale nella sezione «Insediamento»

Applicazione delle disposizioni definite dal decreto di approvazione del Consiglio federale del 10 aprile 2019

Testo del piano direttore – capitoli 5.1.2, 5.2.1 e 5.2.3

Versione definitiva, 17 novembre 2021

Contatto

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei GR

Dr. Jacques P. Feiner

Edificio amministrativo "sinergia"

Ringstrasse

7001 Chur

+41 81 257 23 37

jacques.feiner@are.gr.ch

Edizione

17 novembre 2021

5 Insediamiento

5.1.2	Sviluppo dell'insediamiento verso l'interno e coordinamento col traffico	5.1-7
5.2.1	Area insediativa	5.2-1
5.2.3	Aree con destinazione lavorativa	5.2-23

5.1.2 Sviluppo dell'insediamento verso l'interno e coordinamento col traffico

Situazione iniziale

Gli insediamenti nel canton Grigioni si svilupperanno in futuro principalmente all'interno delle aree degli agglomerati esistenti. Sviluppo dell'insediamento verso l'interno significa anche realizzare densità più elevate, senza che questo vada a scapito della qualità dell'insediamento. In parallelo alle densità più elevate si ha anche un maggiore utilizzo dei mezzi di trasporto, le cui emissioni e necessità di spazio devono essere minimizzate soprattutto nell'area insediativa. Oltre al miglior sfruttamento del suolo, in primo piano ci sono anche le esigenze della popolazione per quanto riguarda il suo habitat. Per questo lo sviluppo verso l'interno è anche motivo di misure per attuare un miglioramento generale della qualità degli insediamenti.

Per lo sviluppo dell'insediamento verso l'interno si richiede l'impegno del comune. Le analisi sull'insediamento e le linee guida comunali acquistano importanza per la definizione e la comunicazione delle misure di pianificazione, come pure per il coinvolgimento dei diversi gruppi di interesse. Ai comuni viene richiesto, tramite un'attiva politica fondiaria, di avere una spiccata percezione dell'interesse pubblico nello sviluppo edilizio, e di dare in fase di sviluppo interno un grosso peso agli aspetti urbanistici e architettonici (cfr. capitolo 5.1.3).

A livello regionale il coordinamento tra insediamento e traffico rappresenta una sfida centrale, che si pone in modo diverso a seconda del tipo di territorio e della situazione concreta. Le tre forme di trasporto, ovvero trasporto pubblico (TP), trasporto motorizzato privato (TMP) e traffico lento (TL), presentano pertanto priorità differenti in funzione del tipo di territorio.

Una buona parte della popolazione dei Grigioni vive e lavora nel territorio urbano e suburbano, ed è in gran parte sufficientemente vicina ai trasporti pubblici. A seguito dell'atteso aumento di popolazione ed occupati, è di grande importanza l'ulteriore sostegno a TP ed TL nel territorio urbano e suburbano, come pure nei centri regionali, che sono anche nodi rilevanti per il trasporto pubblico. Queste forme di trasporto fanno risparmiare spazio, sono compatibili con l'insediamento e l'ambiente, e portano ad alleviare notevolmente il carico sulla rete stradale, in particolare nelle ore di punta. Nel cantone questo si applica in particolar modo alle aree di intervento dei Grigioni del Nord.

«Sviluppo degli insediamenti verso l'interno», «Densità edilizia»
[vedi Spiegazioni](#)

«Analisi dell'insediamento»
vedasi. cap. 5.1.3
«Linea guida territoriale comunale»
[vedi Spiegazioni](#)

«Coordinamento tra insediamento e traffico»
[vedi Spiegazioni](#)

Obiettivi e linee direttrici

Definizione degli obiettivi

Si vuole promuovere uno sviluppo verso l'interno di valore, attento alle caratteristiche delle singole località. Lo sviluppo degli insediamenti e del traffico vengono reciprocamente sintonizzati nel migliore dei modi, allo scopo di aumentare la qualità degli agglomerati, e di avere una viabilità compatibile col territorio e con l'ambiente.

«Misure per la densificazione e l'aumento qualitativo dell'insediamento»

[vedi Spiegazioni](#)

«Rinnovamento dell'insediamento»

[vedi Spiegazioni](#)

«Classe TP»

[vedi Spiegazioni](#)

Linee direttrici

Permettere lo sviluppo verso l'interno ed assicurare la qualità dell'insediamento

Le strategie e le priorità dello sviluppo dell'insediamento devono essere rese reciprocamente compatibili a livello regionale (cfr. 2.2.4).

Le misure a livello comunale garantiscono contemporaneamente un addensamento contenuto ed il mantenimento, oppure il miglioramento, della qualità dell'insediamento, in particolare dello spazio abitativo e di quello a cielo aperto. Una buona qualità dell'insediamento è contraddistinta, tra l'altro, da una configurazione di valore, da un bilanciamento tra costruzioni, spazi pubblici aperti, aree libere e verdi, da una rete di percorsi pedonali e ciclabili sicuri ed accessibili, come pure da strade a traffico silenzioso nei quartieri residenziali (cfr. cap. 5.1.3). Tra le misure considerate vengono fatte rientrare le capacità di carico delle reti di trasporto.

Realizzare lo sviluppo verso l'interno in funzione del tipo di territorio

La densità edilizia sostenibile di una località, come anche l'estetica più idonea per gli edifici, derivano dall'analisi del sito e dalla prescrizione di uso parsimonioso del suolo.

- | Nel territorio urbano, in particolare nelle aree centrali e ben urbanizzate, si persegue un'elevata densità edilizia collegata ad un'elevata qualità dell'insediamento.
- | Nel territorio suburbano, contemporaneamente alla realizzazione di un'adeguatamente elevata densità edilizia, diventa prioritario uno sviluppo entro i confini dell'odierna area abitativa. In questo ambito la valorizzazione dei centri storici ha grande importanza.
- | Nel territorio rurale l'insediamento ed il paesaggio culturale vengono ulteriormente sviluppati come entità unica. In questo senso riveste grande importanza il ravvivamento dei centri storici. I tradizionali elementi del paesaggio culturale all'interno oppure attorno all'insediamento generano particolari qualità e, tenuto conto degli altri interessi territoriali, devono essere preservati.
- | Nel caso di rinnovamento dell'insediamento devono essere verificati gli azzonamenti in tutti i tipi di territorio. In questo caso valgono le medesime densità minime degli azzonamenti del cap. 5.2.2.

Usare il potenziale delle aree agglomerate ben servite dal trasporto pubblico

Il potenziale idisponibile degli spazi urbani e suburbani ben collegati col trasporto pubblico viene sviluppato prioritariamente; contemporaneamente si applicano densità abitative elevate (cfr. cap. 5.2.2). Per ben collegate si intendono le aree di classe A-C del trasporto pubblico (TP) tanto delle zone residenziali, miste e centrali (RMC), quanto delle aree ad interesse pubblico.

Negli spazi turistici lo sviluppo degli insediamenti avviene principalmente in corrispondenza delle aree ben connesse ai mezzi pubblici, tenendo in conside-

razione le esigenze del turismo (potenziale e sinergie per ricezione alberghiera, impianti di risalita, servizi, ecc.).

Negli spazi rurali il potenziale deve essere sfruttato in modo completo principalmente nei centri regionali e nelle località con funzione di supporto, in corrispondenza delle aree ben collegate con la rete del trasporto pubblico.

Adattare le aree a destinazione lavorativa alla rete di trasporto

Le aree a destinazione lavorativa sono strettamente coordinate con la rete di trasporto (cfr. cap. 5.2.3). Vengono evitate, per quanto possibile, le vie d'accesso attraverso aree residenziali. La capacità delle vie di accesso (incl. la rete stradale di ordine superiore) deve essere sufficiente per il traffico supplementare previsto. Nelle aree a destinazione lavorativa con utilizzi orientati al pubblico, deve essere raggiunta almeno la classe C nel territorio urbano e suburbano e almeno la classe D nel territorio rurale e prettamente turistico. Le aree a destinazione lavorativa senza utilizzi orientati al pubblico devono disporre di collegamenti di TP adeguati all'intensità di utilizzo.

«Collegamenti del TP nelle aree a destinazione lavorativa adeguati all'intensità di utilizzo»
[vedi Spiegazioni](#)

Vitalizzare i centri storici con lo sviluppo verso l'interno

Centri storici vitali sono un notevole elemento di qualità per uno sviluppo sostenibile degli insediamenti. Bisogna concentrare gli sforzi principalmente negli spazi rurali, in quelli turistici e in quelli suburbani, al fine di sostenere una fruizione variegata nei centri storici e di garantire, nell'ambito dello sviluppo verso l'interno, l'attrattività delle infrastrutture. In questo contesto rappresentano un tema importante le infrastrutture pubbliche (cfr. cap. 5.1.1), la strutturazione urbanistica e la cultura architettonica (cfr. cap. 5.1.3), i centri commerciali (cfr. 5.2.4) e, nei centri turistici, le strutture di ricezione alberghiera (cfr. cap. 5.2.5).

Indicazioni attuative

Nell'ambito del progetto territoriale regionale, per le regioni è prioritaria la coordinazione della loro pianificazione degli insediamenti e del traffico. A livello regionale devono essere coordinati:

- | aree in posizioni ben collegate col trasporto pubblico (TP), come pure i loro obiettivi di densità edilizia (RMC, aree con destinazione lavorativa, aree di pubblica fruizione);
- | aree orientate ad una fruizione pubblica, che comportano l'insorgenza di maggior traffico;
- | infrastrutture per l'approvvigionamento sovracomunale;
- | punti nodali del trasporto pubblico;
- | reti del traffico non motorizzato (spazi urbani e suburbani);

- | aree per attività ricreative di prossimità e la loro raggiungibilità (spazi urbani e suburbani).

Le regioni, entro due anni dall'emanazione del piano direttore cantonale, elaborano un progetto territoriale regionale, che contenga almeno questi punti. L'attuazione del piano avviene all'interno del piano direttore regionale entro cinque anni dall'emanazione del piano direttore cantonale.

Responsabili: Regioni

«Programma d'agglomerato di Coira»
vedi Spiegazioni

Il cantone coordina la sintonizzazione del piano dell'insediamento e del traffico secondo il progetto territoriale cantonale, ed anche secondo i progetti territoriali regionali nelle aree di intervento dei Grigioni del Nord. Il programma d'agglomerato ne rappresenta una delle basi fondanti.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

«Analisi dell'insediamento»
5.1.3

A partire da un'analisi dell'insediamento, i comuni definiscono, all'interno di una linea guida territoriale comunale, gli obiettivi, le strategie e le misure attuative a sostegno di uno sviluppo di valore verso l'interno e di un rinnovamento degli insediamenti. Esse valutano ed emanano le misure nei seguenti campi di intervento:

- | potenziale e possibilità di utilizzo delle aree ben servite dal trasporto pubblico (TP) (definizione delle misure per un utilizzo ottimale);
- | aree oggetto di rinnovamento, di densificazione insediativa e di riorganizzazione delle strutture all'interno delle attuali zone edificabili, nella salvaguardia e laddove possibile nel miglioramento delle qualità architettoniche locali (azzonamenti e cambi di destinazione di zona);
- | definizione delle densità minime (cfr. cap. 5.2.2);
- | definizione di processi ed iter di pianificazione che garantiscano la qualità in caso di grandi progetti quali sviluppi di appezzamenti, edificazioni estese, aree di densificazione insediativa;
- | mobilitazione delle riserve utilizzabili, in particolare per contrastare la tesaizzazione delle superfici edificabili (riordini fondiari nelle aree edificabili, adempimento dell'obbligo di urbanizzazione, applicazione delle prescrizioni cantonali a garanzia della disponibilità di nuovi terreni azzonati come pure di riserve utilizzabili nelle esistenti zone edificabili).

L'attuazione di questi campi di intervento e delle misure ad essi correlati si concretizza attraverso la modifica della pianificazione delle utilizzazioni entro un termine di cinque anni dall'emanazione del piano direttore cantonale sugli insediamenti. Nella pianificazione delle utilizzazioni i comuni mostrano quali

misure vengono intraprese nei singoli campi di intervento. I comuni che, nei campi di intervento esistenti, secondo la linea guida, non devono attuare alcuna misura, lo espongono in modo chiaro in un rapporto all'attenzione dell'ARE-GR.

Responsabili: Comuni

Spiegazioni

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 (cfr. [Illustrazione 5.2](#)), come pure le aree in esso definite 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. I lavori al programma sull'agglomerato di Coira di quarta generazione sono stati avviati nel 2019.

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.

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. Le informazioni per l'elaborazione della linea guida territoriale comunale sono reperibili sul sito www.are.gr.ch.

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 tesaurazione fondiaria, 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 la circolazione, lo svago e lo sport.

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 tesaurazione dei terreni.

Per mettere in pratica la garanzia giuridica sulla disponibilità, ai sensi della revisione della LPTC 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.

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.

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.

Collegamenti del TP adeguati all'intensità di utilizzo: per le aree a destinazione lavorativa senza utilizzi orientati al pubblico, si applica quanto segue:

- | le aree a destinazione lavorativa con più di 400 ETP devono avere un TP di classe minima D;
- | le aree a destinazione lavorativa con un totale di 100-400 ETP devono avere un TP di classe minima E/F;

le aree a destinazione lavorativa con meno di 100 ETP devono raggiungere, possibilmente, una classe F di TP.

Il «numero di ETP» si riferisce al potenziale di occupati nell'intera area (ovvero comprese le superfici non edificate e gli ampliamenti). Per le aree a destinazione lavorativa nuove, i collegamenti del TP necessari dipendono dall'ETP previsto nella pianificazione.

Qualora l'ordine di grandezza del potenziale di occupati (ETP) non potesse essere adeguatamente determinato, le norme relative al collegamento del TP devono essere definite in base al tipo di utilizzo, all'ubicazione, all'estensione e al tipo di territorio (vedi figura). Con il termine «estensione» si intende la superficie dell'intera area a destinazione lavorativa (area a destinazione lavorativa esistente più eventuali ampliamenti, superfici edificate e non edificate).

Nelle aree a destinazione lavorativa con utilizzi orientati al pubblico deve essere raggiunta almeno la classe C nel territorio urbano e suburbano e almeno la classe D nel territorio rurale e prettamente turistico, indipendentemente dall'intensità di utilizzo.

I criteri per la determinazione dei collegamenti del TP nelle aree a destinazione lavorativa sono riassunti nel grafico sottostante:

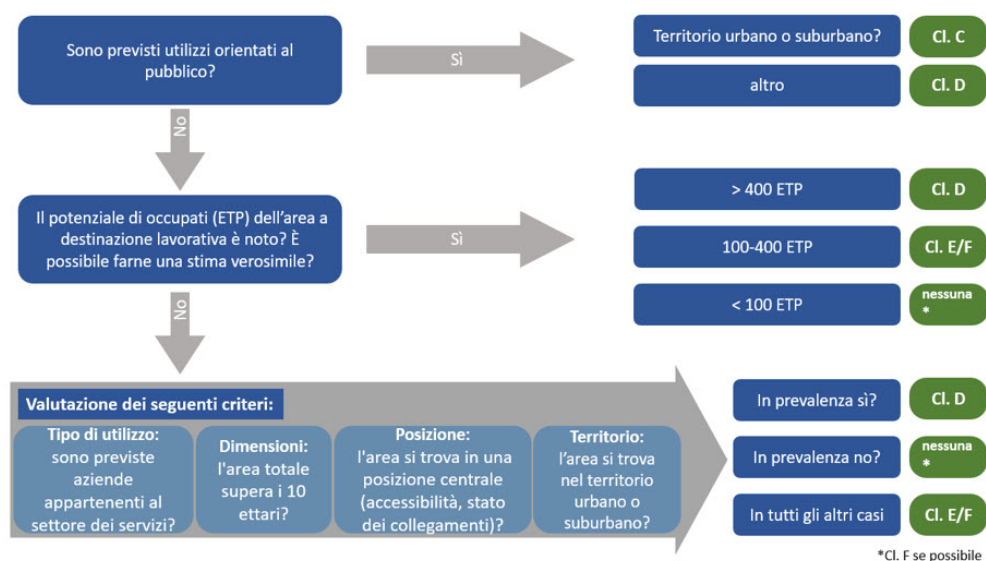


Illustrazione 5-1.B: Prospetto: determinazione dei collegamenti con il TP nelle aree a destinazione lavorativa

Ulteriori normative sono:

Qualora non si ottenessero i necessari collegamenti di TP sull'intera area, si devono attuare misure compensative nell'ambito del traffico pedonale e ciclabile. La comprova deve essere fornita nell'ambito di un progetto di urbanizzazione e sviluppo edilizio.

I collegamenti del TP possono essere gradualmente adattati in base allo stato d'espansione dell'area a destinazione lavorativa.

- | Se debitamente giustificate, sono ammesse deroghe a tali requisiti.
- | Regioni e comuni possono fissare requisiti di collegamento più rigorosi. Per il finanziamento si applicano le disposizioni federali e cantonali (Legge sui trasporti pubblici, LTPub).

Oggetti

Nessuno

5.2 Area insediativa e zone edificabili

5.2.1 Area insediativa

Situazione iniziale

La legge federale definisce col termine «area insediativa» sia l'attuale corpo dell'insediamento (nello spazio dell'insediamento permanente), sia l'area prevista per il futuro sviluppo (orizzonte di pianificazione di 25 anni). Secondo il piano direttore, l'area insediativa consta di fabbricati ed impianti, aree industriali e artigianali, superfici per il traffico ed i parcheggi, piazze, giardini e aree verdi, come pure delle vigenti zone edificabili azzonate e non ancora edificate, riservate per lo sviluppo edilizio nell'area stabilmente insediata. All'area dell'insediamento appartengono anche le superfici non ancora azzonate, che sono completamente racchiuse nelle zone edificabili.

Secondo il piano direttore non sono parte integrante dell'area insediativa le zone edificabili utilizzabili, solo limitatamente che si trovano all'esterno del territorio dell'insediamento permanente. Vi rientrano, ad esempio, le zone per impianti turistici nelle stazioni intermedie o in quota degli impianti di risalita. Queste aree edificabili esterne all'insediamento permanente comprendono attualmente 62 ha, ovvero l'0,8% della zona edificabile complessiva del cantone pari a 7.432 ha.

Lo sviluppo dell'area insediativa viene pilotato attraverso il piano direttore. Ampliamenti del perimetro dell'insediamento richiedono un fondamento nel piano direttore, e devono essere in sintonia con lo spazio funzionale. Pertanto le decisioni strategiche per lo sviluppo dell'insediamento devono essere formulate all'interno del piano direttore. Il cantone prestabilisce le condizioni. I principali parametri sono definiti nella legislazione federale. Il cantone utilizza ed imposta i margini di manovra residui. Quest'ultimo, considerando l'estensione del cantone, introduce lo strumento del piano direttore regionale per tenere volutamente in conto le diverse caratteristiche regionali ed i tipi di territorio.

Le regioni definiscono l'area insediativa nei loro piani direttori. Fino alla sua definizione da parte delle regioni, rimane valida l'area insediativa stabilita nel piano direttore cantonale a titolo di risultato intermedio. Allo stesso modo anche gli ampliamenti e le delocalizzazioni dell'insediamento superiori ad un ettaro necessitano di una definizione nel piano direttore regionale. Le linee direttrici del piano direttore cantonale, ad integrazione e approfondimento del quadro legislativo, stabiliscono il margine di manovra per regioni e comuni.

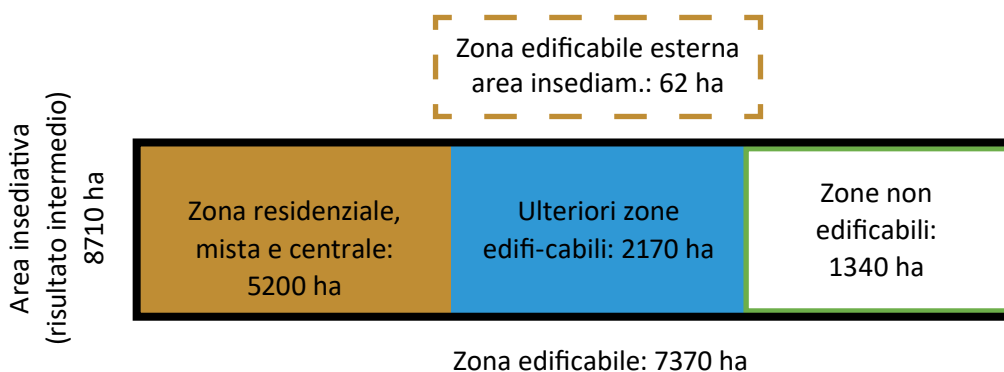


Illustrazione 5.3: prospetto dell'area insediativa e delle zone edificabili (situazione dal 1 gennaio 2018)

Obiettivi e linee direttrici

Definizione degli obiettivi

Gli insediamenti nei Grigioni si sviluppano in linea di principio verso l'interno. Uno sviluppo verso l'esterno è da evitare, salvo motivate eccezioni.

Linee direttrici

Contenimento quantitativo dell'ampliamento dell'area insediativa

Per dimensionare l'area insediativa secondo il piano direttore (orizzonte di pianificazione 2040) e delle aree edificabili (Orizzonte di Pianificazione 2030), comuni, regioni e cantone si basano sugli scenari demografici 2015-2045 dell'UST. Lo sviluppo secondo lo scenario alto dell'UST costituisce il riferimento per il Canton Grigioni.

Oggi l'area insediativa secondo il piano direttore (zona edificabile e zona non edificabile nello spazio dell'insediamento permanente) ammonta complessivamente a 8.710 ha. L'area insediativa nel territorio dell'insediamento permanente del canton Grigioni viene estesa fino all'anno 2040 al massimo di 100 ha (ossia dell'1,15%) fino a 8.810 ha. Questo ampliamento viene richiesto essenzialmente per le aree con destinazione lavorativa, per il settore turistico-alberghiero, come anche per le infrastrutture di interesse pubblico. Rispetto alla situazione corrispondente all'entrata in vigore del piano direttore, l'area insediativa all'interno dei tipi di territori entro il 2040 viene estesa come segue:

- | 60 ha nel territorio urbano e suburbano (al netto delle aree sovrapposte al territorio turistico);
- | 30 ha nel territorio turistico;
- | 10 ha nel territorio rurale.

L'area insediativa definita nel piano direttore cantonale vale a titolo di Risultato Intermedio fino alla sua determinazione nel piano direttore regionale (normativa transitoria fino all'individuazione definitiva dell'area insediativa nei piani direttori regionali ed alla successiva determinazione nel piano direttore cantonale). La determinazione dell'area insediativa (riclassificazione dello Stato del coordinamento da Risultato intermedio RI a Dato acquisito DA) presuppone l'approvazione da parte del Consiglio federale.

La definizione dell'area insediativa non pregiudica la possibilità di effettuare eventuali dezonamenti già in corso nell'ambito di una pianificazione locale. Si applicano la LPT, le normative pertinenti e le disposizioni del PDC sul dimensionamento delle zone edificabili (in particolare per le RMC).

Ottimizzazione territoriale dell'area insediativa

Per gli ampliamenti e le delocalizzazioni dell'area insediativa vanno considerati i seguenti criteri:

- | **Idoneità edilizia:** l'area prevista è idonea in termini topografici, nonché di

«Riduzioni
dell'area insedi-
ativa»
[vedi Spiegazioni](#)

«Ampliamenti e
delocalizzazioni
dell'area insedi-
ativa»
[vedi Spiegazioni](#)

ubicazione e collegamento, all'utilizzo previsto e all'edificazione con una densità adeguatamente elevata (cfr. cap. 5.1.2 e capp. 5.2.2 - 5.2.6 del PDC).

| **Collegamenti complessivi all'intera rete di trasporto:** i collegamenti complessivi all'intera rete di trasporto (TP, TIM, traffico pedonale e la ciclabilità) sono conformi ai criteri del piano direttore cantonale (cap. 5.1.2) o li rispettano in maniera ragionevole.

| **Superfici per l'avvicendamento delle colture:** qualora fossero interessate le SAC, vanno considerate le premesse di cui all'art. 30 cpv. 1bis OPT. Si deve pertanto prestare particolare attenzione all'utilizzo parsimonioso del suolo. In particolare, deve essere densamente edificato.

| **Compatibilità con altri interessi pubblici:** altri interessi di ordine superiore (ad es. spazio riservato alle acque, emissioni acustiche, radiazioni, protezione delle caratteristiche locali, della natura e del paesaggio, ecc.) non subiscono alcun danno o l'area prevista è la soluzione migliore basata su una ponderazione degli interessi.

Per quanto concerne gli ampliamenti dell'area insediativa che richiedono un adeguamento del piano direttore, è necessario definire la destinazione d'uso anche da un punto di vista regionale. Inoltre, a livello regionale, non esistono aree idonee alternative nell'attuale area insediativa che soddisfino il fabbisogno.

Per quanto concerne le delocalizzazioni dell'area insediativa, la delocalizzazione comporta un'idoneità complessivamente migliore in termini di destinazione d'uso rispetto alla situazione territoriale precedente. La delocalizzazione determina un'ulteriore concentrazione dello sviluppo degli insediamenti. Nel caso di «comuni con RMC sovradimensionate», la delocalizzazione corrisponde al massimo alla «riserva adeguata».

Condivisione regionale e garanzia nel piano direttore per gli ampliamenti e le delocalizzazioni dell'area insediativa ≥ 1 ha

Gli ampliamenti dell'area insediativa per un totale ≥ 1 ha – come pure le delocalizzazioni dell'area insediativa per un totale ≥ 1 – all'interno di un comune comportano un inserimento nel piano direttore regionale. Per l'integrazione all'interno del piano direttore regionale devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- | il progetto viene condiviso a livello regionale e – se necessario – sovraregionale (progetto territoriale regionale);
- | le disposizioni all'attenzione delle pianificazioni locali e di tutte le eventuali pianificazioni consecutive (obiettivi e linee direttrici per lo sviluppo auspicato, utilizzo e costruzione) sono stabilite nel piano direttore regionale.

Gli ampliamenti dell'area insediativa complessivamente < 1 ha all'interno di un comune entro un ciclo di pianificazione (15 anni dall'emanazione del piano

«Art. 30 cpv. 1 bis»

[vedi Spiegazioni cap. 5.2.3](#)

«Coordinamento regionale dell'area insediativa»
[vedi spiegazioni](#)

«Riserva adeguata»
vedi: «RMC»
5.2.2, «Aree a destinazione lavorativa»
5.2.3, «Aree turistiche» 5.2.5
e «ZEIP» 5.2.4

«Condivisione regionale dell'area dell'insediamento»:
[vedi Spiegazioni](#)

«Ampliamenti e delocalizzazioni dell'area insediativa»
[vedi Spiegazioni](#)

direttore cantonale sugli insediamenti) non comportano alcun aggiornamento del piano direttore. Allo stesso modo neanche le delocalizzazioni dell'area insediativa complessivamente <1 ha all'interno di un comune ed entro un ciclo di pianificazione (15 anni dall'emanazione del piano direttore cantonale sugli insediamenti) comportano alcun aggiornamento del piano direttore.

Nel caso di fusioni tra comuni posteriori all'emanazione del piano direttore cantonale, al comune risultante – indipendentemente dal precedente consumo – viene assegnato 1 ha per le estensioni ed 1 ha per le delocalizzazioni dell'area insediativa, cumulati all'interno di un ciclo di pianificazione.

Le determinazioni nel Piano direttore Cantonale di ampliamenti dell'area insediativa maggiori di un ettaro (≥ 1 ha) devono essere approvate dal Consiglio federale.

Definizione di confini stabili sul lungo termine per l'area insediativa

Si stabiliscono confini per area insediativa sul lungo termine laddove si deve garantire l'integrità del panorama, l'aspetto di una località, un'area per attività ricreative di prossimità, oppure importanti equilibri ecologici su tempi lunghi.

Indicazioni attuative

In fase di delibera del piano direttore viene definito lo scenario di riferimento per la pianificazione del cantone, delle regioni e dei comuni, tenendo anche conto della sicurezza e della stabilità della pianificazione.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

Il cantone conduce una statistica sull'area insediativa e determina quest'ultima a livello quantitativo e cartografico. Il cantone verifica che la massima estensione dell'insediamento pari a 8.810 ha non venga superata. Controlla inoltre periodicamente gli obiettivi per lo sviluppo desiderato dell'insediamento (perimetro complessivo dell'area dell'insediamento, distribuzione dell'area insediativa in base ai tipi di territorio), e li modifica laddove necessario. Aggiorna periodicamente l'area insediativa.

Il Cantone sottopone alla Confederazione le determinazioni riguardanti l'area insediativa (modifiche dello stato del coordinamento da Risultato intermedio a Dato acquisito) nell'ambito della regolare procedura di piano direttore coordinata fra Regione e Cantone.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

Le regioni nei loro piani direttori (mappa e testo) definiscono l'area insediativa e le aree per i loro ampliamenti.

Gli ampliamenti delle aree insediate vengono definiti sulla base della capacità

della zona edificabile, verificata a cura del comune, e sull'accertamento del fabbisogno di zone edificabili sul lungo termine (orizzonte di pianificazione 2040). Nella definizione della superficie complessiva dell'area insediativa e degli ampliamenti, le regioni tengono conto sia delle riserve nell'area dell'insediamento esistente, sia della necessità di condivisione a livello regionale dei sistemi delle infrastrutture insediative e del traffico come da progetto territoriale regionale, così come delle richieste di minimo riguardanti densità e collegamenti TP (cfr. cap. 5.2.2). Esse fissano i confini degli insediamenti da mantenere stabili sul lungo periodo.

La definizione all'interno dei piani direttori regionali dell'area insediativa avviene non oltre cinque anni dall'emanazione del piano direttore cantonale sugli insediamenti. Per quelle regioni che non riescono a completare questo compito entro il termine stabilito, è il cantone a definire l'area dell'insediamento. Fino alla sua definizione da parte delle regioni, rimane valida l'area insediativa stabilita nel piano direttore cantonale a titolo di risultato intermedio (normativa transitoria). Scaduti questi cinque anni si procede con la definizione dell'area dell'insediamento nel piano direttore cantonale e regionale.

Responsabili: Regioni

Spiegazioni

Coordinamento regionale dell'area insediativa: la LPT stabilisce che gli ampliamenti dell'area insediativa devono essere coordinati a livello regionale (art. 8a cpv. a LPT) e che «l'ubicazione e le dimensioni» delle zone edificabili vanno coordinate al di là dei confini comunali (art. 15 cpv. 3 LPT). L'attuazione strumentale del necessario coordinamento si realizza attraverso il piano direttore regionale. Nei casi di ampliamenti e delocalizzazioni dell'area insediativa ≥ 1 ettaro è pertanto sempre obbligatoria una coordinazione a livello regionale mediante il piano direttore regionale (cfr. regola dell'ettaro).

Per gli **ampliamenti** ≥ 1 ettaro (calcolati cumulativamente per ciascun periodo di pianificazione), occorre dimostrare che, rispetto alle **dimensioni**, il fabbisogno previsto copre l'orizzonte temporale di 25 anni rilevante ai fini del piano direttore. Per quanto riguarda l'**ubicazione**, occorre dimostrare che nella sottoregione o nell'area funzionale interessata non vi sono aree alternative idonee ai sensi del progetto territoriale regionale. Nel caso di regioni più piccole che non presentano un'ulteriore suddivisione in sottoregioni o aree funzionali, per la comprova occorre considerare l'intera area regionale. Per «aree idonee alternative» si intendono le riserve mobilitabili che sono già state designate come aree insediative. Un'area può essere considerata o meno un'ubicazione idonea alternativa in base a una serie di criteri che devono essere soddisfatti cumulativamente e che variano a seconda del tipo di utilizzo:

Zone residenziali, miste e centrali (RMC)

- Le caratteristiche della posizione in termini di tipo di territorio, centralità, accessibilità e conformazione geografica (vale a dire ubicazione in valle, montagna o pendio, altitudine ed esposizione) di queste riserve alternative sono simili.
- Una densità edilizia conforme alle disposizioni di cui al capitolo 5.2.2 del PDC è possibile e appropriata dal punto di vista architettonico.
- Il fabbisogno per 15 anni ai sensi dell'art. 15 LPT non viene pregiudicato nel comune dell'area alternativa.

Aree a destinazione lavorativa

- Le esigenze della zona di cui al capitolo 5.2.3 (stabilite in base alla definizione del profilo delle aree a destinazione lavorativa e alle altre basi di cui si dispone) e le esigenze di accessibilità di cui al capitolo 5.1.2 sono soddisfatte.
- Le esigenze relative alle possibilità di sviluppo edilizio, alla forma e alle dimensioni sono soddisfatte.

Aree per strutture di ricezione turistica

- Le disposizioni di cui al capitolo 5.2.5 sono rispettate.
- I requisiti di progetto relativi alle dimensioni, alla forma e alle caratteristiche dell'ubicazione sono soddisfatti.
- Esistono un'attrattiva turistica e un'ubicazione analoghe in termini di vicinanza alle infrastrutture turistiche.

Zone con carattere di pubblica utilità (ZEIP)

- A seconda del loro utilizzo, le ZEIP possono avere solo un bacino di utenza locale (ad es. gli asili) o regionale (ad es. i centri sportivi regionali). L'ubicazione alternativa si trova nel bacino di utenza in base all'uso previsto.
- L'area alternativa soddisfa i requisiti in termini di dimensioni, forma e caratteristiche dell'ubicazione, in particolare per quanto riguarda la qualità dei collegamenti e altri fattori di centralità, nonché le restanti disposizioni di cui al capitolo 5.2.6. I requisiti stabiliti nei progetti di ubicazione regionali (ad esempio, scuole e impianti sportivi sovracomunali, vigili del fuoco, ecc.) sono soddisfatti.

Non vi è alcuna correlazione tra la comprova della necessità di aree alternative idonee ed eventuali revisioni di pianificazione locale condotte in parallelo. Si applicano le disposizioni del piano direttore e del compendio SUD e riserve di utilizzazione (RU) dei comuni nella regione interessata.

La definizione dell'area insediativa nel piano direttore regionale garantisce il coordinamento dell'ubicazione e delle dimensioni al di là dei confini comunali come previsto dall'art. 15 LPT.

Ampliamenti e delocalizzazioni dell'area dell'insediamento < 1 ettaro (regola dell'ettaro): 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:

- | 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).
- | 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.

Le **riduzioni dell'area insediativa** hanno come conseguenza una riduzione dell'area stessa. Si verificano quando la zona edificabile viene ridotta in seno a una revisione della pianificazione locale. Spesso tali riduzioni non possono essere effettuate nell'ambito della definizione iniziale dell'area di insediamento da parte delle regioni, poiché si basano su dezonamenti che diventano effettivi solo con l'entrata in vigore di una revisione della pianificazione locale. Solo a quel punto l'area insediativa viene aggiornata dal cantone. La definizione iniziale dell'area insediativa non pregiudica la possibilità di effettuare eventuali dezonamenti già in corso nell'ambito di una pianificazione delle utilizzazioni.

Art. 30 OPT (rivendicazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture): ai sensi dell'articolo 15 cpv. 3 frase 2 LPT, nell'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 se un obiettivo ritenuto importante dal cantone risulta ragionevolmente raggiungibile tramite la rivendicazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture (art. 30 cpv. 1bis lett. a. OPT) e solo se il cantone dispone del livello minimo prescritto di superfici per l'avvicendamento delle colture secondo l'art. 29 OPT (art. 30 cpv. 2 OPT).

Oggetti

Nessuno

5.2.3 Aree con destinazione lavorativa

Situazione iniziale

Le aree con destinazione lavorativa sono aree per l'economia, le quali, a seguito del loro fabbisogno, della necessità di superfici e di urbanizzazione, delle caratteristiche potenzialmente conflittuali (legate al rumore, al traffico, all'immagine caratteristica del luogo, e altre), non possono essere inserite nella zona residenziale, mista e centrale (RMC), ma devono essere identificate come zone industriali oppure artigianali. Esse sono principalmente adibite ad attività di produzione artigianale, all'industria, come anche a particolari offerte di servizi.

L'allestimento di aree con destinazione lavorativa attrattive per l'economia è un requisito importante per lo sviluppo delle imprese esistenti, ma anche per attrarne di nuove, oltre che un elemento importante dello sviluppo economico del cantone. Azionamenti di aree con destinazione lavorativa comportano un cosiddetto sistema di gestione delle aree per il lavoro (art. 30 cpv. 2 OPT). Il compito della pianificazione direttrice consiste nell'individuare i distretti più idonei, nello stabilire l'orientamento della loro destinazione d'uso, e nel definire le esigenze generali per la definizione progettuale e lo sviluppo del sito (ad es. strutturazione, utilizzo parsimonioso del suolo, urbanizzazione). A questo scopo vengono stabiliti dei profili delle ubicazioni.

Gli utilizzi industriali/artigianali devono essere concentrati in pochi luoghi adatti allo scopo, a causa delle loro esigenze specifiche e delle emissioni che spesso sono motivo di conflitti di interessi. Per questa ragione la pianificazione e lo sviluppo delle aree lavorative devono essere intrapresi a livello superiore. Nel piano direttore si distingue tra aree con destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano, aree con destinazione lavorativa nel territorio rurale e turistico, così come aree con destinazione lavorativa strategiche speciali. Le aree con destinazione lavorativa esistenti d'importanza locale devono essere orientate all'ulteriore sviluppo delle imprese già presenti sul posto.

«Sistema di gestione delle aree per il lavoro»
[vedi Spiegazioni](#)

«Profilo dell'ubicazione»
[vedi Spiegazioni](#)

«Utilizzi industriali/artigianali»
[vedi Spiegazioni](#)

«Aree con destinazione lavorativa nel territorio urbano/suburbano, nonché in quello rurale e turistico, aree con destinazione lavorativa strategica»
[vedi Spiegazioni](#)

Obiettivi e linee direttrici

Definizione degli obiettivi

Il cantone Grigioni dispone di un'offerta di aree con destinazione lavorativa diversificata. Quelle maggiormente idonee all'economia di rilievo sovracomunale sono stabilite nel piano direttore. Attraverso un'attiva politica fondiaria, adeguate pianificazioni con provvedimenti di mobilitazione e un coerente sistema di gestione dei terreni con destinazione lavorativa viene garantito uno sviluppo qualitativo, mirato e contenuto di queste aree.

I nuovi insediamenti di grandi imprese hanno luogo nelle aree lavorative concepite per questo, all'interno del territorio urbano e suburbano, ma anche rurale e turistico.

«Attori dello sviluppo del luogo»
[vedi Spiegazioni](#)

Linee direttrici

Definire e rendere vincolante l'indirizzo d'uso (profilo dell'ubicazione)

Le destinazioni d'uso auspiccate vengono stabilite nel piano direttore (profilo dell'ubicazione). Allo scopo, i criteri sono la distanza dall'insediamento, le emissioni, i collegamenti (TP, TMP, raccordo ferroviario), utilizzi prossimi (sinergie possibili), posizione geografica (raggiungibilità), condizioni economiche regionali ed il bacino di utenza per la necessaria forza lavoro. Vengono esclusi gli utilizzi che riducano il potenziale dell'area oppure che creino sviluppi indesiderati.

Le aree con destinazione lavorativa elencate nel piano direttore sono previste in primis per le attività industriali ed artigianali, ed in secondo piano anche per le attività di fornitura di servizi, secondo il profilo dell'ubicazione.

Utilizzi orientati al pubblico nelle aree con destinazione lavorativa sono ammessi se:

- | per l'area lavorativa specifica, oppure per un suo settore, il profilo dell'ubicazione non esclude utilizzi orientati al pubblico;
- | l'intento non si riflette negativamente sulla qualità dell'approvvigionamento dei centri regionali e locali vicini ([vedasi cap. 5.1.2](#));
- | l'ubicazione è opportunamente collegata al trasporto pubblico, ben collegata alla rete stradale di ordine superiore e dotata di collegamenti sicuri per il traffico non motorizzato;
- | l'efficienza della rete stradale è stata chiarita e garantita anche sugli assi di raccordo.

Per gli utilizzi orientati al pubblico già esistenti valgono i diritti acquisiti.

Orientare le aree con destinazione lavorativa strategiche alle esigenze delle imprese a maggior valore aggiunto

Le aree con destinazione lavorativa strategiche devono essere orientate ad impieghi lavorativi con un elevato valore aggiunto. Per gli insediamenti di imprese di importanza strategica predisposte all'esportazione devono essere allestite grandi aree nelle ubicazioni migliori. Le aree con destinazione lavorativa strategica presentano un orizzonte di sviluppo di lungo termine.

Sviluppare aree con destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano, come pure in quello rurale e turistico, secondo il loro profilo dell'ubicazione

Il rinnovamento e l'ampliamento delle aree esistenti devono essere orientati ai profili ubicativi.

Vincolare gli azzonamenti a delle condizioni

La designazione di nuove aree con destinazione lavorativa, oppure l'ampliamento

«Utilizzi orientati al pubblico»
[vedi Spiegazioni](#)

Norme di collegamento del TP vedi [cap. 5.1.2](#), linea direttrice «Adattare le aree a destinazione lavorativa alla rete di trasporto»

«Aree con destinazione lavorativa strategiche»
[vedi Spiegazioni](#)

di quelli esistenti (≥ 1 ha) richiede un iter di determinazione nel piano direttore. Sono possibili azzonamenti a patto che le seguenti condizioni siano soddisfatte:

- | nel cantone è stato attivato un sistema di gestione delle aree per il lavoro;
- | la necessità sia stata individuata in seguito ad un'analisi sovracomunale, e le misure per la mobilitazione delle riserve disponibili siano state prese;
- | le possibilità di compensazione con zone a destinazione lavorativa non idonee sia verificata, misura presa va attuata contemporaneamente;
- | l'area prevista per un azzonamento risulta idonea dal punto di vista paesaggistico e architettonico. Gli accessi, laddove possibile, non passano attraverso aree residenziali e la capacità delle strade di accesso è sufficiente per il traffico supplementare previsto. L'area dispone di una rete di TP adeguata all'intensità di utilizzo;
- | sia disponibile un progetto di urbanizzazione e di strutturazione edilizia, il quale, oltre all'utilizzo delle superfici in ottica di risparmio del suolo, mostri anche misure per l'integrazione nel paesaggio;
- | misure a garanzia dell'utilizzo delle superfici in ottica di risparmio del suolo siano riportate nella pianificazione locale (ad. es. parcheggio);
- | nel caso in cui l'azzonamento dovesse concernere delle Superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC) andrà applicato l'art. 30 cpv. 1^{bis} OPT.

«Comprova di idoneità e necessità»

[vedi Spiegazioni](#)

vedi Spiegazioni [cap. 5.1.2](#) «Collegamenti del TP nelle aree a destinazione lavorativa adeguati all'intensità di utilizzo»

«Art. 30 OPT (rivendicazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture)»

[vedi Spiegazioni](#)

Rendere possibili gli ampliamenti delle attività esistenti

Azzonamenti per ampliamenti di attività esistenti sono in linea di principio possibili se la necessità è comprovata, se non è possibile nessuna soluzione equivalente all'interno delle zone edificabili esistenti, e se l'ampliamento della zona edificabile non contrasta con nessun interesse superiore. L'ampliamento avviene tenendo in considerazione un utilizzo parsimonioso del suolo. Gli ampliamenti delle imprese esistenti ≥ 1 ha necessitano l'inserimento nel piano direttore ([cfr. cap. 5.2.1](#)).

Evitare cambi di destinazione di zona delle aree di lavoro esistenti

Le aree lavorative esistenti devono, laddove possibile, essere mantenute per utilizzi industriali ed artigianali. Pertanto i cambi di destinazione d'uso devono essere accuratamente verificati e sono possibili solo se

- | l'ubicazione non è più idonea ad un utilizzo industriale-commerciale oppure;
- | il fabbisogno di aree per l'industria e per l'artigianato già risulta coperto a lunga scadenza in ottica extra-locale.

Indicazioni attuative

«Comprova di idoneità e necessità»
[vedi Spiegazioni](#)

Il cantone, assieme alle regioni, attua un monitoraggio delle aree con destinazione lavorativa (sistema di gestione delle aree lavorative). Alla base del monitoraggio c'è una documentazione con informazioni dettagliate sui siti che va verificata ed aggiornata annualmente. Nel caso di comprovata necessità, è necessario predisporre gli ampliamenti insieme al cantone. Designazione e dimensionamento del sito per nuove aree con destinazione lavorativa vengono eseguiti nel rispetto di criteri regionali e sovraregionali. In particolare le regioni Imboden, Plessur e Landquart devono convergere tra loro su una condivisione sovraregionale.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

Per le aree con destinazione lavorativa strategiche, il cantone, in collaborazione con i comuni di ubicazione ed i proprietari, si occupa della necessaria definizione progettuale e dell'utilizzo parsimonioso del suolo. Il settore pubblico può assicurarsi i diritti di compera, di prelazione oppure di riscatto delle superfici edificabili.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

Il cantone, in collaborazione con le regioni ed i comuni di ubicazione, definisce il profilo dell'ubicazione con l'indirizzo d'utilizzazione per i singoli siti; questo sia per le aree con destinazione lavorativa nel territorio urbano e suburbano, sia per quelle in territorio rurale e turistico. I profili delle ubicazioni vengono verificati ogni cinque anni.

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

In caso di necessità, le regioni in collaborazione coi comuni di ubicazione dettagliano il profilo dell'ubicazione per le aree con destinazione lavorativa, e stabiliscono misure generali di pianificazione. Nel caso di nuove ubicazioni, profili e misure di pianificazione vengono stabiliti in collaborazione col cantone.

Responsabili: Regioni

I comuni mettono in pratica nella loro pianificazione locale le indicazioni attuative stabilite nella lista degli oggetti dei piani direttori.

Il comune di ubicazione, se necessario in collaborazione col cantone o con la regione, si occupa della pianificazione attuativa dell'area secondo il proprio profilo ubicativo. La pianificazione attuativa comprende la strutturazione, il rin-

novamento e la riorganizzazione, la parcellazione, il progetto di urbanizzazione e strutturazione edilizia, le scadenze e la definizione della disponibilità. I comuni curano la mobilitazione delle riserve disponibili.

Essenzialmente sono da prevedere costruzioni a più piani con aree di parcheggio a risparmio di suolo (se possibile interrate). È possibile derogare da questo punto qualora esso non fosse ragionevole per motivi legati all'attività o per altri vincoli obbligatori.

Nel caso di revisioni della pianificazione locale e pianificazioni consecutive, i comuni espongono nel rapporto di pianificazione (come da art. 47 OPT) in che modo le richieste del piano direttore sono state soddisfatte. Tenendo conto delle basi cantonali complessive, controllano le aree lavorative non edificate e per le aree a utilizzo estraneo alla zona provvedono al cambio di destinazione in una zona idonea. In assenza di un effettivo fabbisogno, procedono con i dezonamenti necessari.

Per i nuovi impianti ad utilizzo pubblico e per importanti ampliamenti di impianti esistenti, bisogna mostrare sia che l'attuale sistema di approvvigionamento del centro della località non venga condizionato negativamente, sia che l'incremento del traffico risulti in equilibrio con il sistema dei trasporti. Nel caso di un inevitabile potenziamento del sistema dei trasporti, si deve dimostrare che non ci sono ubicazioni alternative.

Responsabili: Comuni

«Basi cantonali
complessive»
[vedi Spiegazioni](#)

Il cantone mette a disposizione delle regioni e dei comuni le seguenti basi cantonali complessive:

- | una panoramica del potenziale di dezonamento e cambio di destinazione nelle aree lavorative esistenti.
- | un rapporto dettagliato contenente una stima quantitativa del fabbisogno a lungo termine di aree a destinazione lavorativa suddiviso per regione, nonché i criteri qualitativi da utilizzare per la concretizzazione e la localizzazione di tali aree.

Cantoni, regioni e comuni utilizzano queste basi per la loro pianificazione. Nei limiti delle loro competenze, le regioni e i comuni determinano il fabbisogno effettivo nel rispetto delle disposizioni di legge federali (in particolare l'art. 15 LPT).

Responsabile: Ufficio per lo Sviluppo del Territorio

Spiegazioni

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.

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

- |a La redazione di un quadro d'insieme delle zone lavorative. Inoltre viene preparata una banca dati, da gestire in cooperazione con regioni e comuni.
- |b 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. 1bis lett. a. OPT) e solo se il cantone dispone del minimo livello prescritto di superfici per l'avvicendamento delle colture secondo l'art. 29 OPT.

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 alla superficie e all'urbanizzazione.

Utilizzi orientati al pubblico: rientrano negli utilizzi orientati al pubblico il commercio al dettaglio, che nei profili ubicativi 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 parte dell'impiego commerciale.

Profilo dell'ubicazione: con la definizione del profilo di un'ubicazione si esplicita a quale utilizzo lavorativo e a quale settore (ad es. export, produzione interna, acquisti, fornitura di servizi) un'area a destinazione lavorativa deve essere orientata. 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 azzonamenti, 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. Queste non sono soggette alla logica di una previsione di crescita, ma fungono piuttosto da stimolo per l'economia regionale e cantonale. Secondo la nuova legge sullo sviluppo economico il cantone può acquistare superfici per l'insediamento di imprese orientate all'esportazione.

Comprova di idoneità e necessità per gli azzonamenti di aree a destinazione lavorativa: se il fabbisogno di aree a destinazione lavorativa risulta tanto elevato da prendere in considerazione nuovi azzonamenti, deve essere dimostrato che le superfici destinate a tale scopo sono idonee all'utilizzo previsto e che il loro calcolo è basato sul fabbisogno futuro (valutabile). A tal fine, gli enti pianificatori devono eseguire i seguenti compiti:

- | Il cantone definisce le esigenze qualitative specifiche della zona per ampliamenti e nuove aree a destinazione lavorativa e propone, ai fini di creare una base, una stima quantitativa approssimativa del futuro fabbisogno di aree a destinazione lavorativa del cantone a cui aderiscono le singole regioni. Il fabbisogno effettivo deve essere determinato dalle regioni e dai comuni in base a ulteriori accertamenti territoriali e deve essere conforme alle disposizioni di legge federali (in particolare l'articolo 15 della Legge sulla pianificazione del territorio).
- | Le regioni verificano la stima quantitativa, localizzano (tenendo conto delle esigenze qualitative) eventuali ubicazioni e le definiscono nel piano direttore regionale.

- | I comuni rivedono le aree lavorative non edificate esistenti. Verificano la possibilità di eventuali cambi di destinazione e dezonamenti, adottano misure per una mobilitazione coerente e per un utilizzo e un'edificazione più densi delle aree lavorative esistenti.

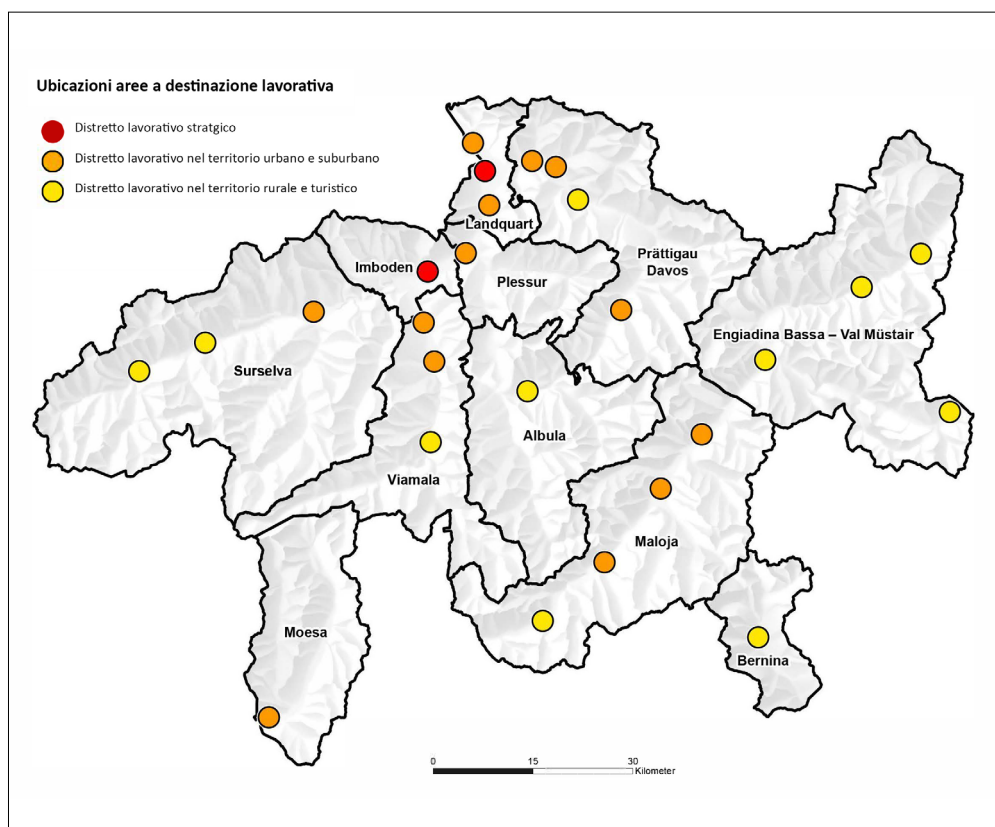
I comuni che secondo il piano direttore regionale dispongono di un'ubicazione nuova o da ampliare adeguano il proprio piano di utilizzazione comunale previa approvazione della definizione dell'area insediativa. In questi casi, per il dimensionamento delle zone edificabili nella pianificazione delle utilizzazioni si prende in considerazione il fabbisogno per 15 anni.

Le basi cantonali elencate qui di seguito devono essere prese in considerazione in particolare per la comprova dell'idoneità e del fabbisogno eseguita in seno alle revisioni della pianificazione direttrice regionale e della pianificazione delle utilizzazioni comunale.

- |a **«Sviluppo e accertamento del fabbisogno aree lavorative GR - relazione di sintesi e rapporto di base».** Questa base mostra i criteri e i compiti per il calcolo delle aree lavorative a livello comunale, regionale e cantonale.
- |b **«Potenziale di cambio di destinazione e dezonamento delle aree lavorative di importanza locale e sovracomunale».** Ai fini di permettere delle ipotesi, questo rilevamento offre una panoramica delle aree a destinazione lavorativa con utilizzo inappropriato o estraneo alla zona. Tale rilevamento non è definitivo.

Oggetti

Il livello di coordinamento «dato acquisito» significa che l'area è per gran parte identificata come zona edificabile vigente, e che viene utilizzata come area lavorativa oppure che risulta disponibile per un impiego sul medio termine. Nel caso di «risultato intermedio», l'area è definita a livello di spazio, ma non ancora utilizzabile come area lavorativa. Per un innalzamento dello stato di coordinamento deve essere migliorata la disponibilità e devono essere create le condizioni di pianificazione per un utilizzo quale area lavorativa.



*Illustrazione 5.4:
Mappa tematica
con le aree a
destinazione
lavorative dei
Grigioni*

Insedimento

Area insediativa e zone edificabili

5.2-32

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	20.SW.01	nein	Albula, TS Surava	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig - Tourismusorientierte Nutzung im Zusammenhang mit RhB-Albulalinie	Ländlicher Raum
		nein	Albula, TS Tiefencastel		Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	
Bernina	21.SW.01	no	Poschiavo, TG 1 fino a 3	Dati acquisiti	Artigianato - TG3 commercio al dettaglio non ammesso	Territorio rurale
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.01	ja	Scuol	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.02	ja	Zernez, Cul	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs westlich der Geleise ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.03	ja	Val Müstair	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Engiadina Bassa/ Val Müstair	22.SW.04	ja	Valsot, Plan da Muglin	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Imboden	23.SW.01	ja	Domat / Ems, TS Ems Chemie	Festsetzung	Industrie	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Domat / Ems, TS Vial		Industrie - strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.01	ja	Landquart - Zizers, TS Tardis-West und Landquart Industrie-Süd	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Zulässigkeit von Detailhandel prüfen - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	Urbanner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Landquart - Zizers, TS Tardis-Ost		Gewerbe, Industrie - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Landquart - Zizers, TS Landquart Industrie-Nord		Gewerbe, Industrie	
		ja	Landquart - Zizers, TS Landquart Fabriken		Dienstleistung, Gewerbe, Industrie - Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
Landquart	24.SW.02	ja	Untervaz-Trimmis-Zizers, TS Trimmis/Zizers	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Urbanner Raum
		ja	Untervaz-Trimmis-Zizers, TS Untervaz		Industrie - Kleinbetriebe sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig - geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	
Landquart	24.SW.03	ja	Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	Urbanner Raum
Maloja	25.SW.01	ja	Samedan, Chod-Punt	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans - Wohnen ist nicht zulässig	Urbanner Raum
Maloja	25.SW.02	ja	Bregaglia, Crot	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum

Insedimento

Area insediativa e zone edificabili

5.2-34

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Maloja	25.SW.03	ja	Sils i.E., Föglias	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
Maloja	25.SW.04	ja	Zuoz, TS Resgia Nord-Ost	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Zuoz, TS Resgia Süd-West		Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
Moesa	26.SW.01	no	San Vittore, zona lavorativa	Dati acquisiti	Industria - insediamento di grosse attività ad alto valore aggiunto ed elevata densità di posti di lavoro - commercio al dettaglio non ammesso	Territorio suburbano
Moesa	26.SW.02	no	San Vittore, zona aeroportuale	Informazioni preliminari	Area a destinazione lavorativa strategica in correlazione con il rinnovamento dell'ex zona aeroportuale	Territorio suburbano, importanza strategica
Plessur	27.SW.01	ja	Chur, TS Grossbruggen	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Chur, TS Kleinbruggen		Gewerbe, Industrie - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Chur, TS Rossboden		Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - Reserveflächen für grosse Gewerbe- oder Industriebetriebe mit hoher Anzahl von Arbeitsplätzen pro Fläche sichern	
Prattigau/Davos	28.SW.01	ja	Grüsch-Seewis, TS Grüsch TS Seewis	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für Betriebe mit hoher Wertschöpfung - Detailhandel ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	Suburbaner Raum
Prattigau/Davos	28.SW.02	ja	Schiers, TS Ascherapark	Festsetzung	Gewerbe, Industrie	Suburbaner Raum
		ja	Schiers, TS südlich Bahnlinie		Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	
Prattigau/Davos	28.SW.03	ja	Fideris	Festsetzung	Industrie, Gewerbe - geeignet für stark emittierende Betriebe - Detailhandel ist nicht zulässig (ausser in dem dafür vorgesehenen Bau Feld)	Ländlicher Raum

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Prattigau/ Davos	28.SW.04	ja	Davos, Frauenkirch	Zwischenergebnis	Gewerbe geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel sind nicht zulässig	Urbaner Raum
Surselva	29.SW.01	ja	Ilanz-Schluein, TS Schluein	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Ilanz-Schluein, TS Ilanz Nord-West		Gewerbe, Dienstleistungen - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		ja	Ilanz-Schluein, TS Ilanz Süd-West		Gewerbe, Industrie - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		nein	Ilanz-Schluein, TS Rueun		Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	
Surselva	29.SW.03	nein	Trun	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Surselva	29.SW.04	nein	Disentis, TS Raveras (unterhalb des Bahnhofs)	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		nein	Disentis, TS Plaun da diras		Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	
Viamala	30.SW.01	ja	Cazis, Realta	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - geeignet für stark emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen - Detailhandel ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.02	ja	Thusis, Cazner Wiesen - Löser	Festsetzung	Gewerbe - Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird.	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.03	ja	Andeer-Zillis, TS Andeer-Runcs, Zuncs	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		ja	Andeer-Zillis, TS Zillis		Dienstleistungen, Gewerbe - Informations- und Leistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen	