

# Compendio SUD e riserve di utilizzazione

Istruzioni  
relative al compendio sullo  
stato della sovraedificazione,  
dell'urbanizzazione e della  
disponibilità all'edificazione  
(SUD) e alle riserve di utilizza-  
zione (RU)

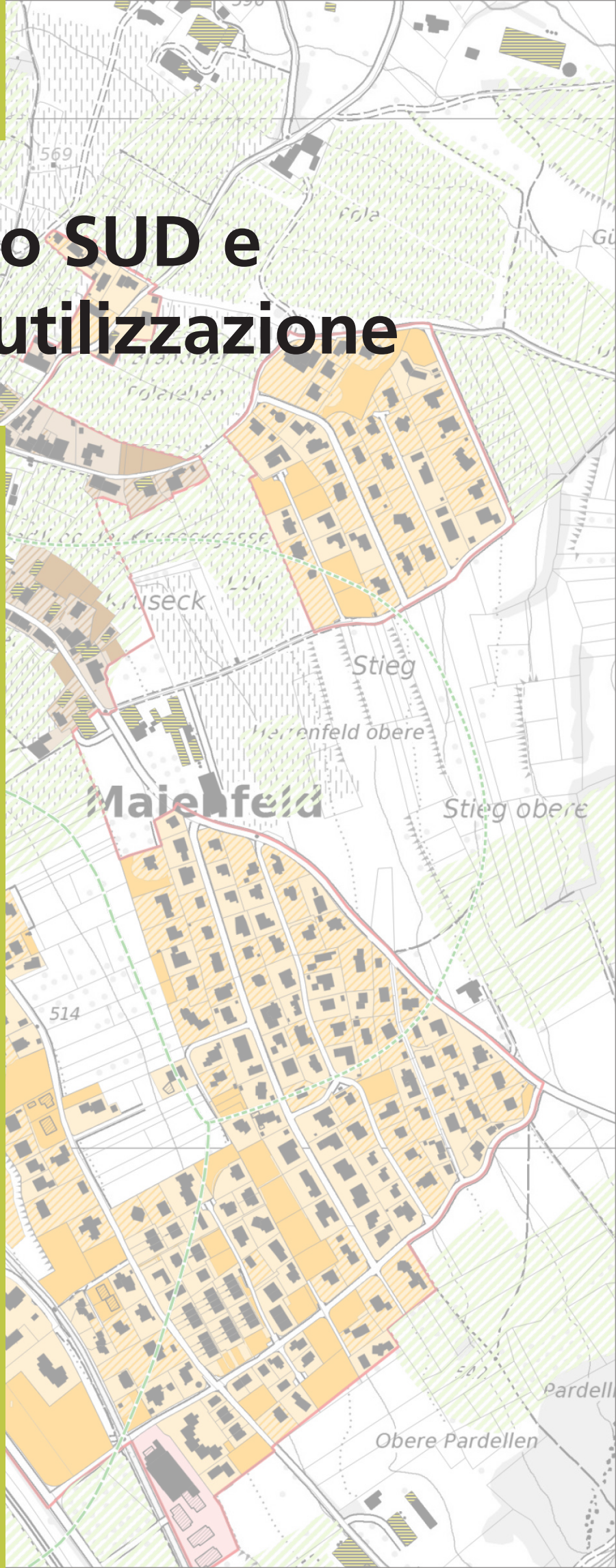
Agosto 2018

Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung  
Associazion grischuna per il svilup dal territori  
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio



# Colophon

## Mandato

Rilevamento delle riserve interne di utilizzazione  
(Attuazione LPT 1)

## Committente

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST)  
Gäuggelistrasse 7  
7000 Coira

Ufficio per lo sviluppo del territorio  
Grabenstrasse 1  
7000 Coira

## Mandatario

Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ  
055 415 00 15  
info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

## Grafica

Markus Bär, ARE

1. Edizione, agosto 2018

Nel presente documento è stata utilizzata solo la forma maschile ai fini di una migliore leggibilità. La forma femminile è sottintesa.

# Indice

<b>Glossario</b>	<b>1</b>
<b>Prefazione</b>	<b>2</b>
<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
Situazione iniziale	3
Contenuto delle istruzioni	4
Destinatari e strumenti ausiliari	5
Interazione con la pianificazione locale	6
<b>Parte A: SUD</b>	<b>7</b>
<b>Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)</b>	<b>8</b>
Procedimento	8
Oggetto del rilevamento	9
Descrizione degli attributi	9
S. Stato della sovraedificazione	9
E. Stato dell'urbanizzazione	13
B. Stato della disponibilità all'edificazione	13
Consegna	14
<b>Parte B: Riserve di utilizzazione abitazioni</b>	<b>15</b>
<b>Riserve di utilizzazione abitazioni</b>	<b>16</b>
Procedimento	16
Componenti per tipo di comune	17
<b>Riserve di utilizzazione nelle RMC non edificate</b>	<b>18</b>
Oggetto del rilevamento	18
Descrizione degli attributi	19
<b>Riserve di utilizzazione nelle RMC edificate</b>	<b>25</b>
Oggetto del rilevamento	25
Descrizione degli attributi	26
Attualizzazione e aggiornamento	28
<b>Dinamica di rinnovamento</b>	<b>29</b>
Oggetto del rilevamento	29
Indicazioni in merito al rilevamento	30

<b>Considerazioni dei quartieri</b>	<b>32</b>
Oggetto del rilevamento	32
Indicazioni tecniche in merito al rilevamento	33
<b>Aggiornamento e controlling</b>	<b>34</b>
<b>Domande e risposte più importanti (FAQ)</b>	<b>35</b>
<b>Basi</b>	<b>36</b>

## Glossario

<b>ARE-GR</b>	Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
<b>AGST</b>	Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio
<b>Compendio CZE</b> (sostituisce la scheda tecnica comunale)	Il compendio CZE designa il prodotto che scaturisce dal calcolo della capacità delle zone edificabili attraverso un servizio di calcolo via internet. Viene consegnato come documento PDF con un foglio informativo relativo all'utilizzazione o alla riserva di capacità nella RMC, una tabella del compendio SUD come pure una o più carte. Insieme alla stima del fabbisogno serve a valutare la capacità (categorie A, B o C) e a inserirla quale dato acquisito nel Piano direttore.
<b>Compendio SUD</b>	Il compendio SUD designa un piano che indica lo stato di sovraedificazione, urbanizzazione e disponibilità all'edificazione, rispettivamente il corrispondente set di geodati.
<b>CZE</b>	Capacità delle zone edificabili
<b>LPT</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio
<b>LPTC</b>	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni
<b>OPT</b>	Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio
<b>RMC</b>	Zone residenziali, miste e centrali conformemente al piano delle zone
<b>RU abitazioni</b>	Le riserve di utilizzazione secondo il Piano direttore cantonale rappresentano tutte le riserve con misure di diritto pianificatorio all'interno della zona di insediamento che secondo la pianificazione in vigore, da un punto di vista puramente matematico, sarebbero a disposizione per un'utilizzazione. Nelle presenti istruzioni, le riserve di utilizzazione vengono usate quale sinonimo di „Riserve di utilizzazione abitazioni“, dunque quali riserve per abitazioni all'interno di zone residenziali, miste e centrali.
<b>SUD</b>	Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione

## Prefazione

Nel 2013 il Popolo svizzero ha approvato una modifica sostanziale della pianificazione del territorio. La revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio, approvata a larga maggioranza, richiede che in futuro lo sviluppo degli insediamenti avvenga in primo luogo all'interno della zona edificabile esistente e per l'attuazione di tale obiettivo contiene alcune disposizioni „molto chiare“.

Da un lato devono essere sfruttate dapprima le riserve di utilizzazione all'interno della zona edificabile, dall'altro devono essere illustrate delle possibilità di densificazione. Nuovi azionamenti sono possibili esplicitamente solo a condizione che il fabbisogno sia dato anche in considerazione di uno „sfruttamento coerente“ delle riserve interne disponibili.

Come potete vedere, il tema „rilevamento delle riserve interne“ è di importanza centrale. AGST e ARE-GR hanno riconosciuto tale importanza e hanno perciò elaborato le presenti istruzioni.

Nelle presenti istruzioni, AGST e ARE-GR presentano un metodo affinché non tutti i comuni debbano elaborare metodi sempre nuovi per le stesse procedure. Il lavoro in base a tale metodo garantisce risultati paragonabili e per il Cantone il monitoraggio richiesto dal diritto federale risulta più semplice. Le presenti istruzioni considerano anche il lavoro digitale: sono infatti compatibili con il modello di geodati „Stato dell'urbanizzazione“ emanato dalla Confederazione e creano così un'ulteriore sinergia.

Le istruzioni sono anche una base e una guida per la verifica delle schede tecniche del Cantone. Creano la possibilità di svolgere una differenziazione territoriale e di considerare le particolarità specifiche dei comuni. Sostituiscono inoltre due vecchie istruzioni dell'ARE-GR risalenti al 1991 e al 1996.

Tali istruzioni sono un elemento essenziale in vista del futuro sviluppo territoriale dei comuni, delle conoscenze relative alle riserve disponibili e dell'attuazione della nuova legislazione sulla pianificazione del territorio come pure della collaborazione con il Cantone. AGST e ARE-GR hanno cercato insieme una via per attuare le esigenti direttive del diritto federale in modo proficuo per tutti gli interessati.

Frank Schuler

Richard Atzmüller

Presidente AGST

Pianificatore cantonale

# Introduzione

## Situazione iniziale

La legge sulla pianificazione del territorio richiede di promuovere in modo mirato lo sviluppo centripeto degli insediamenti. Sancisce inoltre che le riserve di zone edificabili non possono superare il fabbisogno prevedibile per 15 anni. Se esistono più zone residenziali, miste e centrali (RMC) rispetto al fabbisogno prevedibile per i prossimi 15 anni, il Cantone e i comuni sono chiamati a ridurre le proprie zone edificabili (art. 15 LPT).

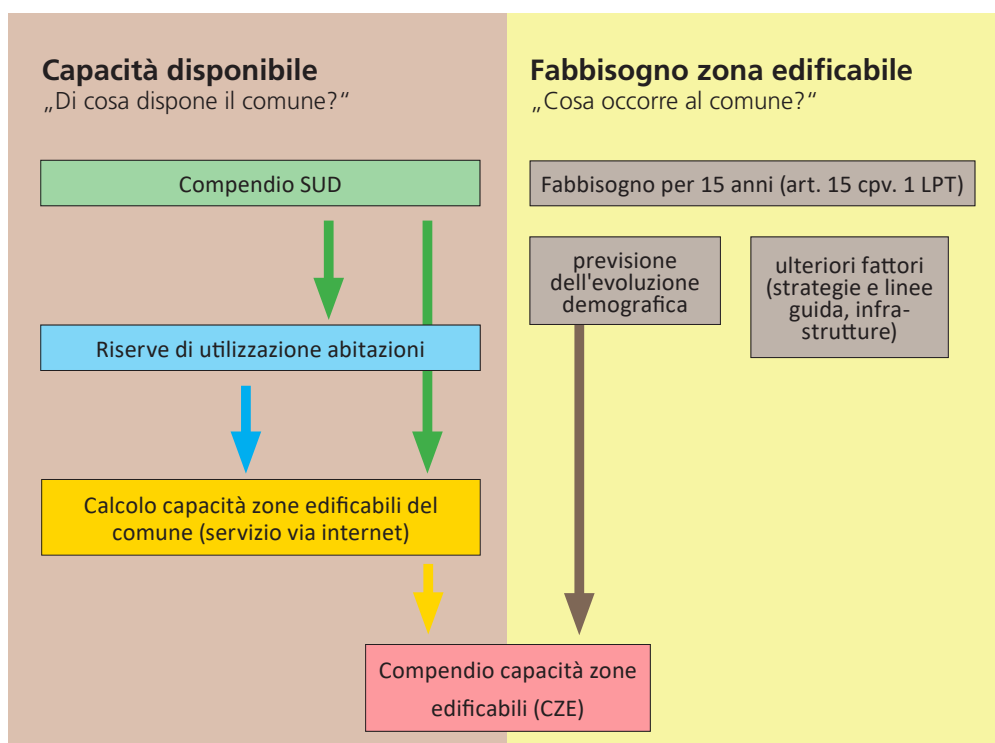
Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)

Il Piano direttore cantonale (PDC) attua le prescrizioni della LPT. Esige dai comuni una dimostrazione periodica delle riserve di utilizzazione all'interno delle RMC vigenti.

Piano direttore cantonale (PDC)

Queste prescrizioni legislative richiedono che i comuni siano in grado di fornire informazioni dettagliate in merito alle capacità esistenti di zone edificabili (CZE) e più precisamente sia nella zona non edificata, sia in quella edificata. Per garantire un metodo di calcolo per la CZE uniforme a livello cantonale, l'AGST ha sviluppato un modello insieme all'ARE-GR determinando le regole per l'esecuzione. Il seguente grafico illustra il calcolo in modo più dettagliato:

Metodo di calcolo



Compendio SUD	La base è data da un lato dal compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (compendio SUD). L'ordinanza sulla pianificazione del territorio obbliga già da tempo i comuni ad allestire un compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD) per tutte le zone edificabili esistenti (art. 31 OPT). Con la revisione della legge sulla pianificazione del territorio questa base ha però acquisito un'importanza maggiore.
Riserve di utilizzazione abitazioni	Le riserve di utilizzazione abitazioni (RU abitazioni) rappresentano la seconda base imperativa per il calcolo della CZE. In questo contesto vengono rilevate in modo dettagliato le riserve di utilizzazione esistenti all'interno delle RMC disponibili per le abitazioni. Inoltre è possibile considerare anche le particolarità specifiche dei comuni.
Compendio CZE	I risultati del calcolo vengono raccolti nel compendio capacità delle zone edificabili (compendio CZE). Confrontando la CZE disponibile e la prevista evoluzione demografica/stima del fabbisogno, il compendio CZE indica anche se un comune dispone di RMC scarsamente dimensionate, correttamente dimensionate o sovradimensionate (categorie A, B o C).
Indicazione relativa al SUD	Si rende attenti al fatto che il compendio SUD non è solo la base per il calcolo della CZE, è bensì anche un prodotto autonomo che va rilevato, aggiornato e che può essere consultato per tutte le zone edificabili (cfr. art. 31 OPT).

## Contenuto delle istruzioni

Le presenti istruzioni offrono ai comuni un aiuto per l'elaborazione delle seguenti basi secondo l'art. 7 LPTC:

1<sup>a</sup> parte      Compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (compendio SUD)

2<sup>a</sup> parte      Riserve di utilizzazione abitazioni (RU abitazioni)

Le istruzioni illustrano come procedere al momento dell'allestimento del compendio SUD e delle RU abitazioni, la documentazione da elaborare, le motivazioni e le prove da fornire come pure la forma che devono avere documentazione e dati.



## Destinatari e strumenti ausiliari

Le istruzioni si orientano ai rappresentanti dei comuni incaricati della pianificazione del territorio come pure agli uffici specializzati incaricati.

Destinatari

Per calcolare la capacità delle zone edificabili sono stati realizzati due servizi di calcolo automatizzati via internet.

Servizio di calcolo

I dettagli relativi al metodo di calcolo come pure al rilevamento e al trattamento dei dati vengono descritti nei documenti separati „Descrizione del metodo“ e „Documentazione dei dati“.

Altra documentazione

Panoramica della documentazione/degli strumenti ausiliari:

Documenti/dati	Formato	Spiegazione
Istruzioni (presente documento)	pdf	Regole per il rilevamento, esempi concreti, procedure
Relazione metodologica (relativa al servizio di calcolo)	pdf	Descrizione del metodo di calcolo
Modello di dati e documentazione dei dati	ili, pdf	Modello di dati (Interlis), documentazione del modello con descrizione del servizio di calcolo

## Interazione con la pianificazione locale

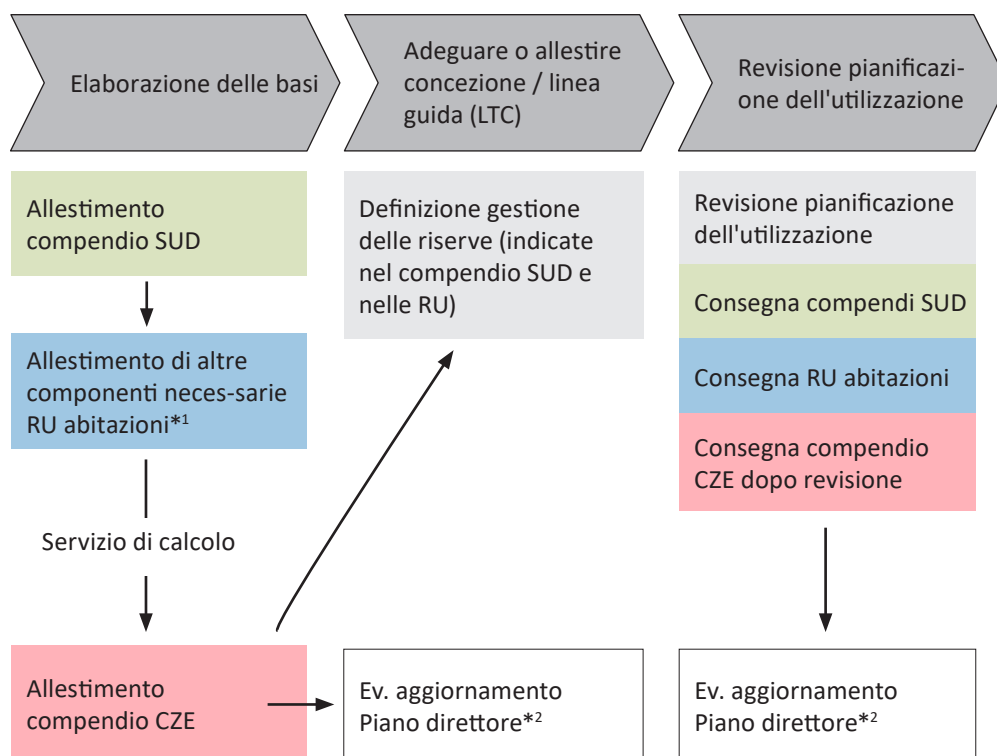
Il compendio SUD rimane parte integrante imperativa della pianificazione dell'utilizzazione. È inoltre la base per una considerazione più approfondita delle zone residenziali, miste e centrali come pure del calcolo della relativa capacità delle zone edificabili.

Le riserve di utilizzazione abitazioni all'interno delle zone edificabili in vigore devono essere determinate al più presto quale base per la pianificazione locale. Esse consentono di far confluire casi speciali specifici del comune nel calcolo della capacità delle zone edificabili.

Attraverso il servizio di calcolo è possibile allestire il compendio CZE in base al compendio SUD e alle RU abitazioni. Esso serve quale base per l'elaborazione della strategia (ad es. linea guida territoriale comunale). In caso di revisione della pianificazione dell'utilizzazione, il compendio SUD, le RU abitazioni e il compendio CZE devono essere consegnati all'ARE-GR insieme alla documentazione relativa alla revisione.

Il Piano direttore viene aggiornato periodicamente in base al compendio CZE.

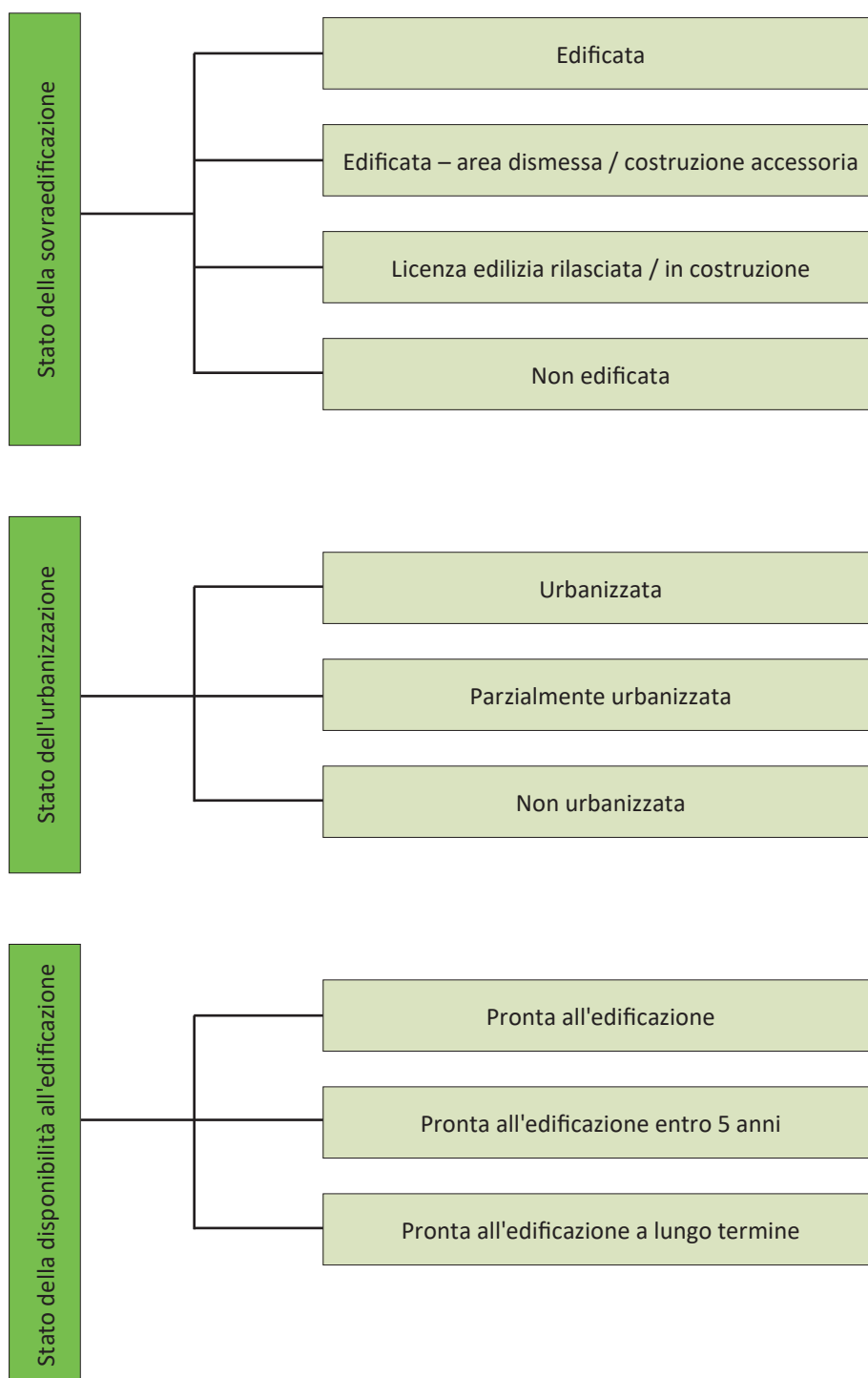
Inserimento nella procedura della pianificazione locale



\*1 Il rilevamento delle riserve di utilizzazione non comprende le stesse componenti per tutti i comuni (cfr. pagina. 17).

\*2 Assegnazione del comune alla categoria A (comune con RMC scarsamente dimensionate), categoria B (comune con RMC correttamente dimensionate) o categoria C (comune con RMC sovradimensionate). La registrazione progressiva dello stato di coordinamento avviene dopo l'accertamento del fabbisogno.

## Parte A: SUD

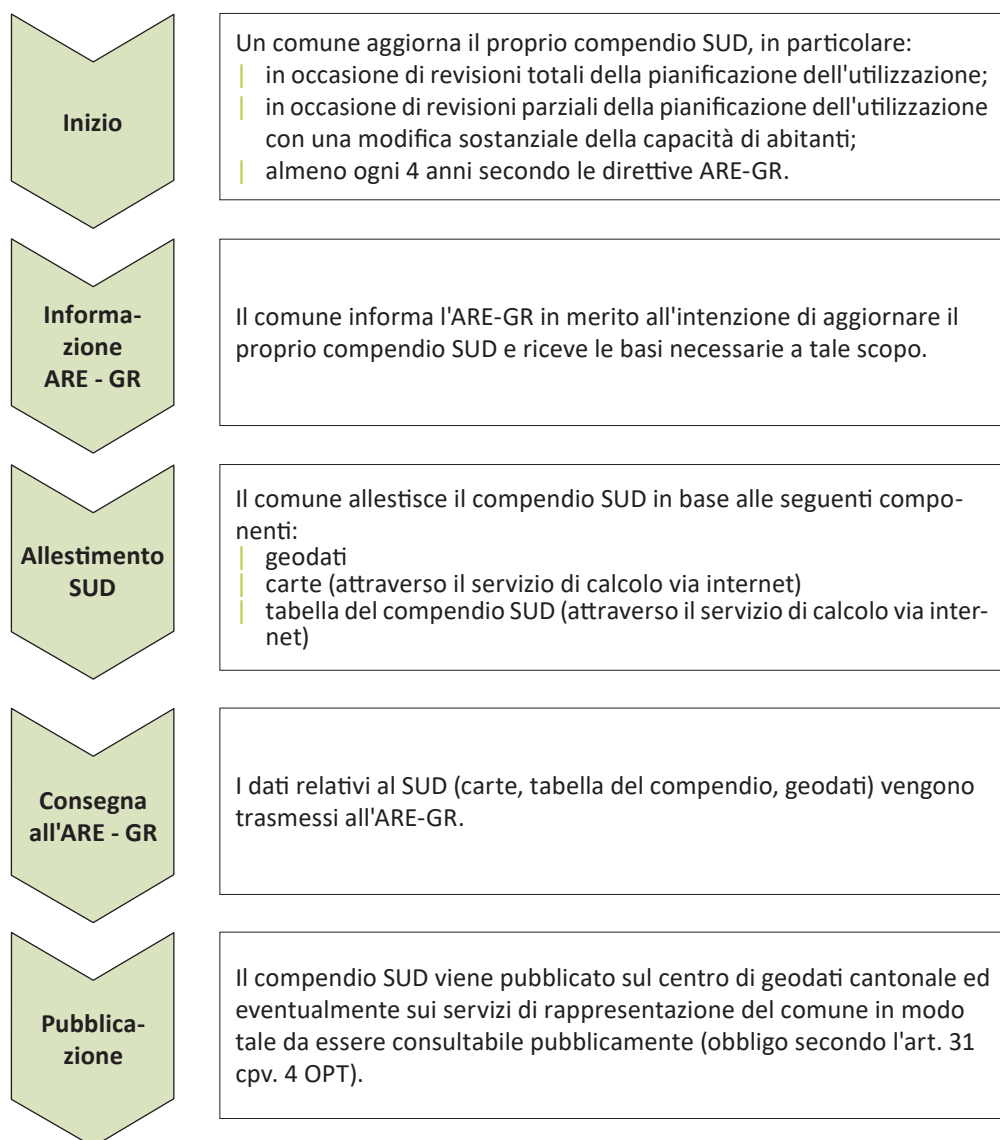


## Stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD)

### Procedimento

Conformemente all'art. 31 OPT, tutti i comuni sono tenuti a rilevare un compendio dello stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD) e ad aggiornarlo regolarmente (stando al Piano direttore almeno ogni quattro anni). La procedura da seguire è la seguente:

Procedura adeguamento compendio SUD



## Oggetto del rilevamento

Il compendio SUD deve essere rilevato per tutte le particelle (parziali) all'interno delle zone edificabili. Oltre alle zone residenziali, miste e centrali si tratta in particolare anche di zone per il lavoro e per edifici e impianti pubblici.

Superficie rilevate

Il compendio SUD è composto come segue:

- S. Stato della sovraedificazione;**
- U. Stato dell'urbanizzazione e**
- D. Stato della disponibilità all'edificazione.**

## Descrizione degli attributi

### S. Stato della sovraedificazione

Principi per la determinazione dello stato della sovraedificazione:

- | Sono considerate **edificate** le superfici occupate da edifici o da un'utilizzazione edilizia (ad es. parcheggio, deposito, aree di traffico sull'area d'esercizio) oppure con una corrispondente utilizzazione necessaria per l'esercizio (ad es. case plurifamiliari con giardino e parco giochi).
- | Vengono rilevate come **edificate – area dismessa/costruzione accessoria** le superfici che presentano un potenziale di superficie di piano tale come se la superficie non fosse edificata e lo sfruttamento non fosse ancora avvenuto. Vi rientrano in particolare aree dismesse o costruzioni accessorie non necessarie per l'esercizio (ad es. rimesse/garage non necessari per l'esercizio).
- | Sono considerate **non edificate** le superfici non ancora edificate oppure occupate solo da singoli piccoli edifici isolati (ad es. pollaio). Singole microparticelle (circondate da particelle non edificate o da zona non edificabile) fino a 100 m<sup>2</sup> sono trascurabili, possono dunque essere considerate edificate.
- | Nella valutazione dello stato della sovraedificazione di particelle non edificate non è decisivo il fatto se siano disponibili delle riserve di sfruttamento o se non lo siano più ad es. a seguito di trasferimenti.
- | In caso di grandi fondi parzialmente edificati, le superfici parziali che possono essere edificate e separate in modo indipendente vengono indicate come non edificate. Devono essere considerati l'indice di sfruttamento ammissibile e le distanze dai confini secondo il piano delle zone. In caso di particelle più grandi,

utilizzate parzialmente a scopi agricoli, per la determinazione dello stato della sovraedificazione devono essere considerati anche i limiti di coltura inseriti nei piani catastali (se per quanto riguarda l'indice di sfruttamento ammissibile è possibile determinare una superficie „ragionevole“).

- | Le superfici per le quali è imminente una sovraedificazione (licenza edilizia già rilasciata) o che sono già in costruzione, vengono assegnate alla categoria **licenza edilizia rilasciata/in costruzione**.

#### Spiegazioni

Sono considerati in particolare come **edificati**:

- | piazzali di edifici con accessi di dimensioni che corrispondono all'utilizzazione;
- | parcheggi obbligatori nelle zone residenziali;
- | parcheggi necessari per l'esercizio in zone artigianali;
- | area circostante obbligatoria (giardini, parchi giochi);
- | edificio agricolo principale.

Sono considerati in particolare come **edificati – area dismessa/costruzione accessoria**:

- | edifici non più utilizzati, ev. da risanare;
- | costruzioni accessorie non legate all'esercizio (garage, rimesse).

Sono considerati in particolare come **non edificati**:

- | parcheggi non necessari per l'esercizio (incl. parcheggi pubblici);
- | giardini molto grandi (dove sarebbe possibile realizzare un edificio autonomo).

## Esempi concreti<sup>1</sup>



### Prato

Il prato non ancora edificato è un classico esempio di superficie con stato di sovraedificazione „non edificato“.

**Stato della sovraedificazione:  
non edificato**



### Parcheggi e garage accessorio

I parcheggi e il garage accessorio coprono il fabbisogno di parcheggi obbligatori dell'edificio.

**Stato della sovraedificazione:  
edificato**



### Accesso al garage e giardino

L'accesso al garage è necessario per l'esercizio e il giardino corrisponde alla superficie ordinaria.

**Stato della sovraedificazione:  
edificato**

<sup>1</sup>La raccolta viene completata periodicamente con esempi concreti.



### **Parceggio pubblico**

Il parcheggio non è necessario per l'esercizio, vale a dire che non copre il numero di parcheggi obbligatorio di un edificio residenziale o commerciale. Il parcheggio pubblico è parte integrante del piano e della strategia comunale di urbanizzazione.

**Stato della sovraedificazione:  
non edificato**



### **Parceggio privato**

Il parcheggio privato offre spazio ai visitatori di diverse abitazioni ed è dunque considerato necessario per l'esercizio.

**Stato della sovraedificazione:  
edificato**

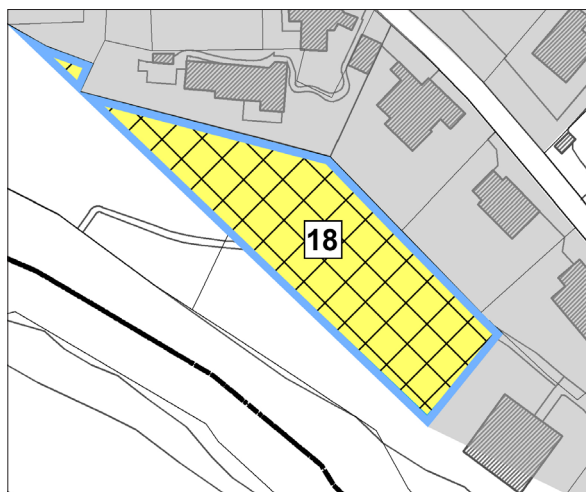


### **Area dismessa**

L'edificio all'interno della zona nucleo non viene più utilizzato in modo ordinario e deve essere risanato o demolito.

**Stato della sovraedificazione:  
edificato – area dismessa/  
costruzione accessoria**





### Prato

La superficie si trova nella zona residenziale, l'utilizzazione è però stata trasferita sulle particelle vicine.

**Stato della sovraedificazione:  
non edificato**

### E. Stato dell'urbanizzazione

Un fondo è **urbanizzato** (nel senso di urbanizzazione generale) se:

- | ai fini della prevista utilizzazione vi è un accesso sufficiente;
- | le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante;
- | gli impianti dell'urbanizzazione primaria sono sufficienti: infrastrutture per i trasporti sovraordinate, serbatoio, impianto di pompaggio, impianto di depurazione delle acque, potenza della rete ad alta tensione, condotte di approvvigionamento verso le zone edificabili ed ev. condotte di gas.

Un fondo è **parzialmente urbanizzato** (nel senso di urbanizzazione generale parziale) se:

- | in un'area sono disponibili solo singoli impianti di urbanizzazione (ad es. strada e acqua o elettricità e canalizzazione), oppure se
- | singoli impianti dell'urbanizzazione primaria non sono sufficienti.

Indicazione tecnica: se un fondo è urbanizzato solo in modo parziale, nelle osservazioni occorre procedere a delle precisazioni.

Se manca l'intera urbanizzazione generale, il fondo è considerato **non urbanizzato**.

### B. Stato della disponibilità all'edificazione

Una superficie è considerata „**pronta all'edificazione**“ se:

Principi

- | è urbanizzata in modo sufficiente e se
- | la forma e la dimensione ammettono un'edificazione conforme alla zona (se necessario, ricomposizione particellare, in base a PS, PQ, ecc., edificabile in base alla LPAmb).

Una superficie è considerata „**pronta all'edificazione entro 5 anni**“ se:

- | le misure pianificatorie ancora necessarie e l'ottenimento dei crediti sono in linea con la politica di sviluppo del comune ed è possibile fornire le prestazioni mancanti. Contro la misura prevista non dovrebbe inoltre essere attesa un'opposizione degna di nota da parte di popolazione e proprietari. Questo significa: Erschliessungsprogramm nach Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 59 KRG
  - programma di urbanizzazione secondo l'art. 19 cpv. 2 LPT e l'art. 59 LPTC
  - un PQ è in fase di elaborazione e sarà concluso entro 2-3 anni
  - urbanizzata, la ricomposizione particellare è stata avviata
  - progettazione dell'urbanizzazione avviata, finanziamento garantito

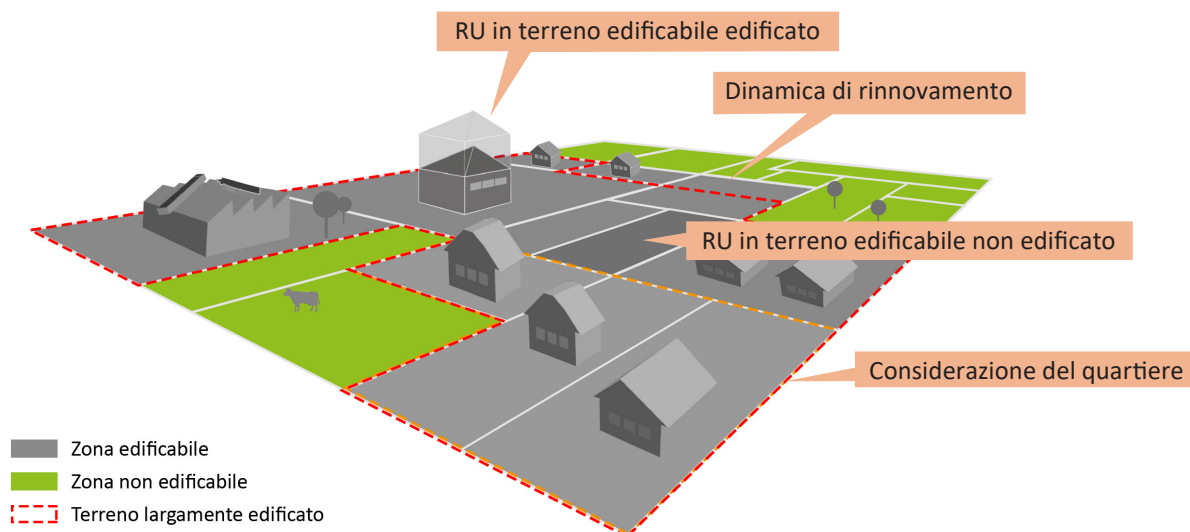
Una superficie è considerata „**pronta all'edificazione a lungo termine**“ se:

- | la particella (parziale) presenta da sola o con altre particelle vicine una forma adeguata per un'edificazione autonoma;
- | la particella (parziale) è urbanizzabile da sola o con altre particelle vicine (ad es. dopo l'allestimento di un piano di quartiere).

## Consegna

Rilevamento	I requisiti tecnici per il rilevamento sono disponibili nella documentazione dei dati (pagina 4).
Risultato	<p>Il compendio SUD deve essere elaborato come segue e consegnato all'ARE-GR:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  Le carte quale parte del compendio capacità delle zone edificabili (CZE) come generate automaticamente dal servizio di calcolo via internet.</li> <li>  Rapporto: se nel comune vi sono delle superfici non edificate, ma non indicate come superfici nel compendio SUD, nella documentazione occorre fornire una breve motivazione.</li> <li>  Geodati secondo la documentazione dei dati.</li> <li>  Tabella del compendio SUD come generata automaticamente dal servizio di calcolo via internet.</li> </ul>

## Parte B: Riserve di utilizzazione abitazioni



Pagina 18 Riserve di utilizzazione nella zona edificabile non edificata

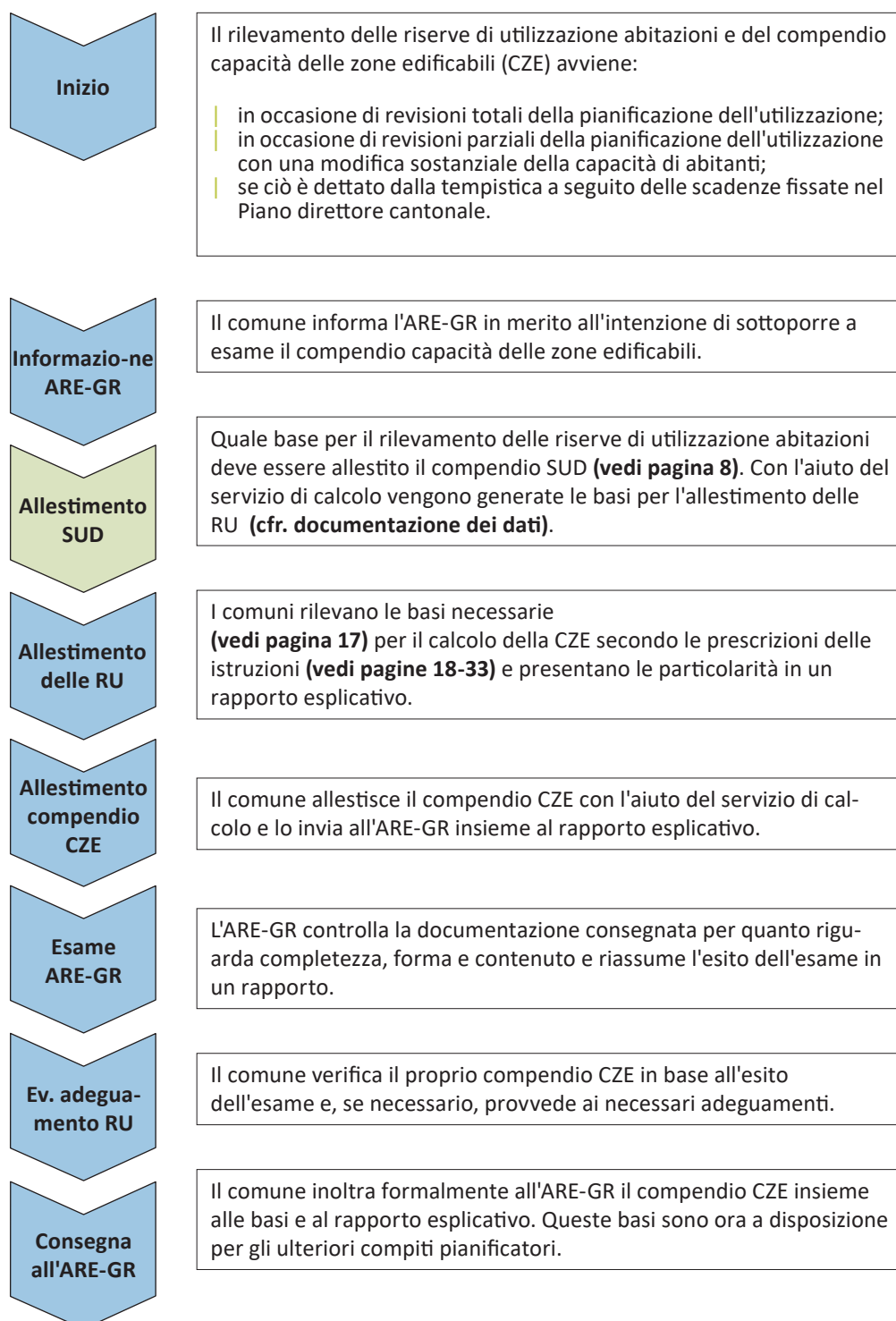
Pagina 25 Riserve di utilizzazione nella zona edificabile edificata

Pagina 29 Dinamica di rinnovamento

Pagina 32 Considerazione del quartiere

## Riserve di utilizzazione abitazioni

### Procedimento



## Componenti per tipo di comune

La prova della capacità delle zone edificabili rappresenta un obbligo per tutti i comuni. Le basi da elaborare a questo proposito dipendono da un lato dalle esigenze o dalle condizioni nel comune e dall'altro dal tipo di comune secondo il Piano direttore.

- | Riserve di utilizzazione nella zona edificabile non edificata (pagina 18)  
il rilevamento è obbligatorio per tutti i comuni
- | Riserve di utilizzazione nella zona edificabile edificata (pagina 25) e
- | Dinamica di rinnovamento (pagina 29)  
il rilevamento o l'esame è obbligatorio per determinati comuni, mentre per altri è facoltativo
- | Considerazione del quartiere (pagina 32)  
il rilevamento è facoltativo per tutti i comuni

I comuni rurali e a carattere turistico con una zona edificabile sovradimensionata o correttamente dimensionata possono rinunciare a determinate prove. Per i comuni nell'area urbana e suburbana come pure per i comuni rurali o a carattere turistico con RMC scarsamente dimensionate, le riserve interne devono essere sottoposte a un esame più approfondito.

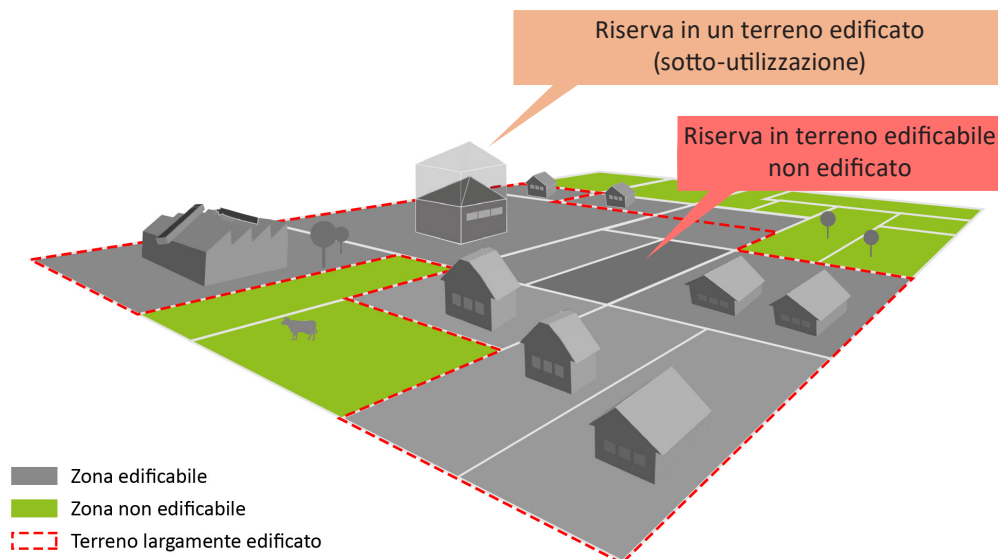
Panoramica:

Comuni a seconda delle tipologie territoriali	RU <sup>1</sup> in zona edificabile non edificata	RU <sup>1</sup> in zona edificata	Dinamica di rinnovamento	Considerazioni di quartiere
Comuni in territorio urbano				
Comuni in territorio suburbano				
Comuni in territorio rurale o turistico con riserve RMC <sup>2</sup> scarsamente dimensionate	<b>Prove obbligatorie</b>			<b>Prove facoltative</b>
Comuni in territorio rurale o turistico con riserve RMC <sup>2</sup> correttamente dimensionate o sovradimensionate				

<sup>1</sup> Riserve di utilizzazione

<sup>2</sup> Zone residenziali, miste e centrali

## Riserve di utilizzazione nelle RMC non edificate<sup>2</sup>



### Oggetto del rilevamento

Il rilevamento approfondito delle riserve di utilizzazione all'interno delle superfici non edificate nelle zone residenziali, miste e centrali si basa sul compendio SUD. Esso precisa le informazioni relative alle superfici non edificate e alle superfici che sono sì edificate, ma che in base alle loro riserve devono essere considerate come non edificate (aree dismesse o determinate costruzioni accessorie).

SUD come base	I dati generati con l'aiuto del servizio di calcolo (superfici di piano) dal compendio SUD fungono quale base per il rilevamento delle riserve nell'area non edificata (→ cfr. in merito documentazione dei dati e descrizione del metodo).
Da rilevare	Per ogni superficie devono essere rilevate imperativamente le caratteristiche (attributi) seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Riserve superfici di piano per abitazioni (tipo)</li> <li>B. Riserve superfici di piano per abitazioni (valore)</li> <li>C. Data</li> </ul>

<sup>2</sup> Il rilevamento delle riserve di utilizzazione nelle RMC non edificate è obbligatorio per tutti i comuni.

È possibile rilevare altre caratteristiche a titolo opzionale:

- D. Utilizzazione
- E. Stato della pianificazione
- F. Categoria di proprietari
- G. Ostacoli allo sfruttamento
- H. Osservazioni

## Descrizione degli attributi

Di seguito vengono spiegati gli attributi:

### A. Riserve superfici di piano per abitazioni (tipo)

*(techn. GeschossflaechenReserve\_Art)*

Le particelle non edificate all'interno di zone residenziali, miste e centrali si prestano di regola all'edificazione e presentano di conseguenza riserve di superfici di piano per abitazioni (**riserve superfici di piano disponibili**). Può però anche capitare che le riserve siano disponibili solo in parte o siano totalmente assenti. Si distinguono i casi seguenti:

- | Lo sfruttamento è solo **parzialmente disponibile** perché è già avvenuto in parte oppure perché può essere utilizzato solo in parte a seguito di limitazioni di altro tipo;
  - | In seguito alle loro dimensioni (tipicamente < 100 m<sup>2</sup>) o alla forma, le superfici non sono edificabili autonomamente, bensì solo con particelle vicine già edificate. Questo significa che le loro riserve di utilizzazione sono **sfruttabili in modo limitato**.
  - | Lo sfruttamento è già avvenuto in modo completo, questo significa **niente riserve** in seguito a un **trasferimento di indici**;
  - | **Niente riserve** poiché la superficie appartiene a un ente pubblico (comune, comune parrocchiale), si trova all'interno della zona nucleo e viene **utilizzata a fini pubblici** (ad es. parcheggio pubblico, parco giochi);
  - | **Niente riserve** poiché per la superficie vi sono **limitazioni dovute alla pianificazione dell'utilizzazione** o dovute a un piano particolareggiato che non ammettono un'edificazione o un trasferimento di indici (ad es. area da mantenere libera nel PGS, disposizione relativa alle abitazioni secondarie, limitazioni in un PQ);
- **Niente riserve** a seguito di **limitazioni di altro tipo**, che non ammettono un'utilizzazione a scopo abitativo.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> L'assegnazione di una superficie a questa categoria richiede una motivazione plausibile e comprensibile nel rapporto relativo alle riserve di utilizzazione rilevate.

**Esempi concreti**



**Prato (non edificato)**

Il prato non ancora edificato è edificabile conformemente alle disposizioni di zona. Non vi sono limitazioni. Lo sfruttamento ammesso non è ancora avvenuto.

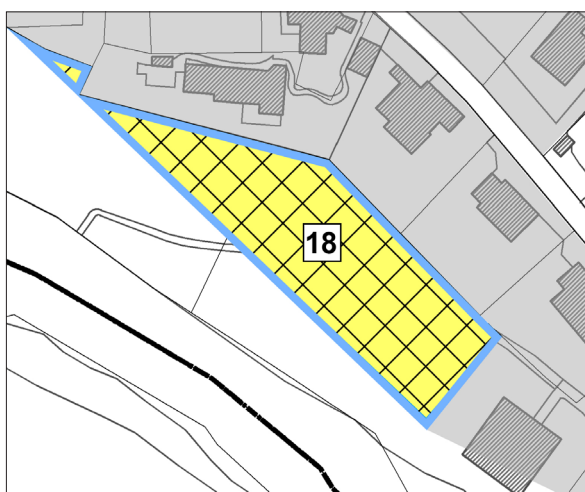
**Riserve superficiali di piano disponibili**



**Parcheggio pubblico (non edificato)**

Il parcheggio si trova all'interno della RMC, è di proprietà pubblica e non presenta quindi riserve di utilizzazione.

**Nessuna riserva di superfici di piano – utilizzazione pubblica**



**Prato (non edificato)**

La superficie non edificata nella zona residenziale non presenta più alcuna riserva di superfici di piano. L'utilizzazione è stata trasferita sulle particelle vicine.

**Nessuna riserva di superfici di piano – trasferimento di indici**

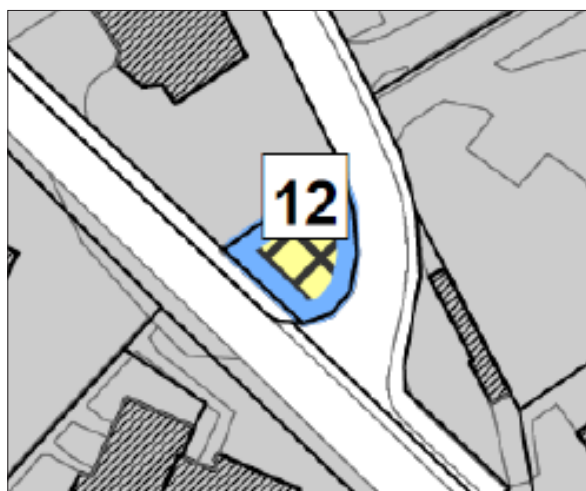




#### Prato (non edificato)

A seguito della sua forma, la particella (340 m<sup>2</sup>) non è edificabile autonomamente, bensì solo insieme alla particella vicina già edificata.

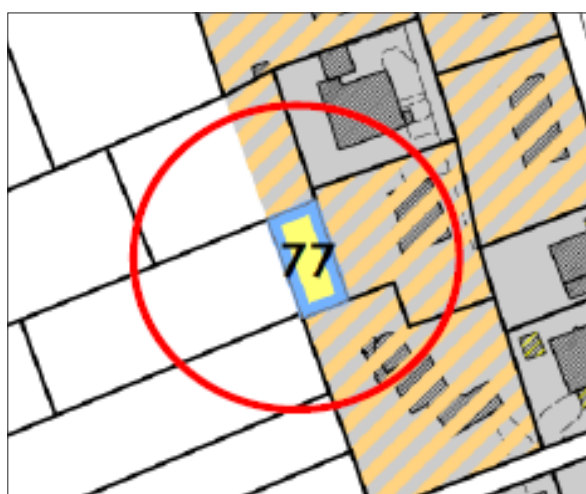
**Riserve di superfici di piano sfruttabili in modo limitato**



#### Particella (non edificata)

A seguito della sua forma e dell'ubicazione tra due strade di collegamento, la particella (148 m<sup>2</sup>) non è edificabile autonomamente.

**Riserve di superfici di piano sfruttabili in modo limitato**



#### Particella (non edificata)

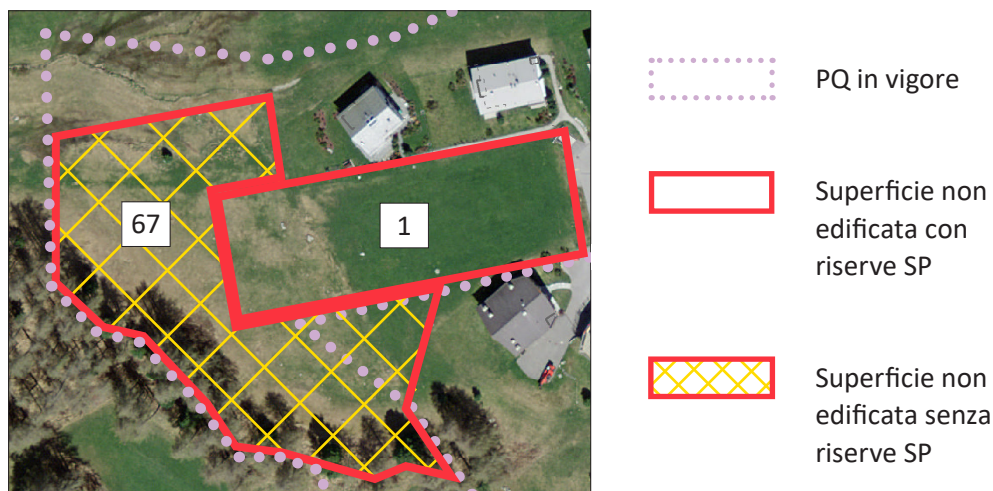
A seguito della sua forma, la particella (463 m<sup>2</sup>) non è edificabile autonomamente, bensì solo insieme alla particella vicina già edificata.

**Riserve di superfici di piano sfruttabili in modo limitato**

### B. Riserve superfici di piano per abitazioni (valore)

(*techn. GeschossflaechenReserve*)

Questo attributo viene rilevato se le riserve di superfici di piano sono parzialmente disponibili (*ossia l'attributo GeschossflaechenReserve\_Art ha il valore „Geschossflaechenreserven\_teilweise\_vorhanden“*) oppure se le riserve di superfici di piano non possono essere calcolate tramite i dati del piano di utilizzazione. In questi casi l'attributo riceve il valore delle riserve di superfici di piano disponibili in m<sup>2</sup>.



Area piano di quartiere

Per l'intera area vi è un PQ in vigore. La superficie n. 67 è definita come area da mantenere libera. L'utilizzazione è stata trasferita sulle particelle vicine.

- | Riserve di superfici di piano n. 67: *nessuna riserva a seguito del trasferimento di indici.*
- | Riserve di superfici di piano n. 1: siccome le riserve corrispondono proprio circa alla situazione che sarebbe possibile sulla superficie con l'azzoneamento, la superficie riceve l'attributo: *„Riserve superfici di piano disponibili“.*

N.	Riserve superfici di piano per abitazioni	Valore
1	Riserve superfici di piano disponibili	-
67	Nessuna riserva a seguito del trasferimento di indici	-

Se la riserva di superfici di piano disponibile fosse molto più grande (secondo PQ) rispetto a quanto previsto dall'azzoneamento, la superficie dovrebbe ottenere il valore Riserve superfici di piano con valore e il criterio „Riserve superfici di piano valore“ dovrebbe presentare la corrispondente SUL in m<sup>2</sup>, ad es. 400 m<sup>2</sup>.

N.	Riserve superfici di piano per abitazioni	Wert
1	Riserve superfici di piano parzialmente disponibili	400 m <sup>2</sup>
67	Nessuna riserva a seguito del trasferimento di indici	-

### C. Data

### D. Indice

### E. Stato della pianificazione (opzionale)

*(techn. StandPlanung)*

Questo attributo opzionale offre ai comuni la possibilità di rilevare uno stato della pianificazione. Ciò è utile in particolare per la valutazione globale di tutte le zone edificabili non edificate. L'informazione così facilmente disponibile, ad esempio in merito al fatto che „per il 50% delle superfici è in corso una procedura PQ“, può essere utile nel quadro delle riflessioni relative alla pianificazione delle utilizzazioni.

Categorie:

- | Obbligo del piano di quartiere o di area
- | Inizio a breve dell'elaborazione del piano di quartiere o di area
- | Piano di quartiere o di area in elaborazione
- | Piano di quartiere o di area in vigore
- | Piano di quartiere o di area in fase di adeguamento
- | Altro

### F. Categoria di proprietari (opzionale)

*(techn. Eigentum)*

La categoria di proprietari è utile da un lato per una gestione attiva delle zone edificabili, dall'altro quale informazione per l'ARE-GR.

Categorie:

- | Privati
- | Comune d'ubicazione
- | Altro comune politico
- | Cantone
- | Confederazione
- | Persona giuridica
- | Ente di diritto pubblico

### **G. Ostacoli allo sfruttamento (opzionale)**

*(techn. Mobilisierungshemmnisse)*

L'indicazione degli ostacoli allo sfruttamento aiuta il comune nella gestione delle superfici.

Categorie:

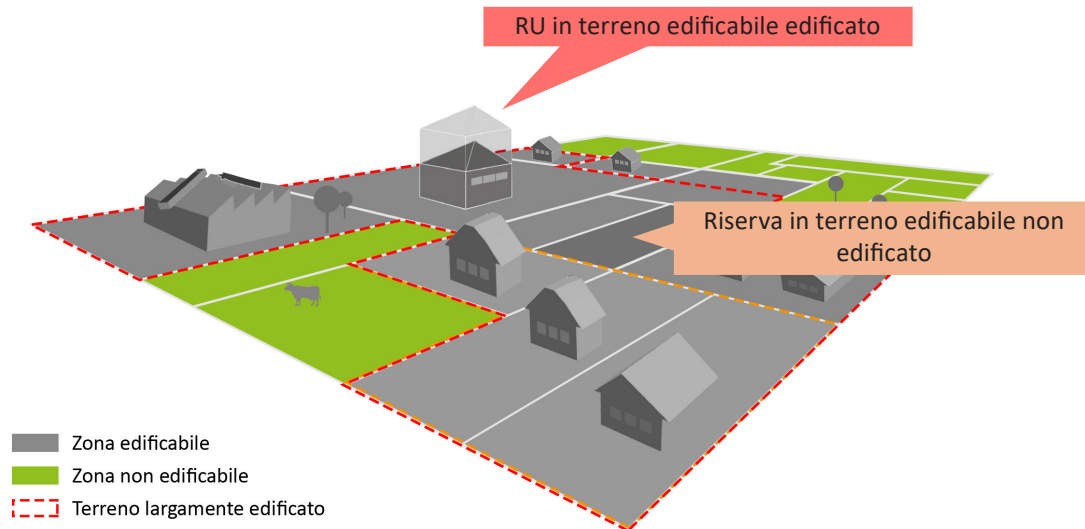
- | Tesaurizzazione per discendenti
- | Tesaurizzazione per mantenere libero il terreno
- | Tesaurizzazione per altri motivi
- | Urbanizzazione particolare onerosa
- | Motivi ignoti
- | Altro

### **H. Osservazioni (opzionale)**

*(techn. Bemerkung)*

L'attributo offre la possibilità di rilevare informazioni dettagliate.

## Riserve di utilizzazione nelle RMC edificate<sup>4</sup>



### Oggetto del rilevamento

Anche il rilevamento delle riserve di utilizzazione all'interno delle superfici edificate nelle zone residenziali, miste e centrali si basa sul compendio SUD e precisa queste informazioni.

La base consiste nel SUD

Per la valutazione delle riserve interne nell'area edificata sono determinanti le superfici di piano realizzate. La differenza tra ciò che può essere realizzato conformemente alla legge edilizia e quanto è già stato realizzato corrisponde alle riserve di capacità teoriche.

Superfici di piano realizzate

Per il calcolo delle superfici di piano realizzate per particella è stato creato un servizio di calcolo. Questo servizio calcola le superfici di piano realizzate per le zone edificabili edificate sulla base del compendio SUD e con dati dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI), dell'Assicurazione fabbricati (GVG) o del Registro degli edifici e delle abitazioni (REA). Siccome tuttavia questi dati in origine erano stati rilevati per altri scopi, vi sono in parte divergenze rispetto alle condizioni reali.

<sup>4</sup> Il rilevamento delle riserve di utilizzazione nelle zone edificabili edificate è obbligatorio per tutti i comuni nell'area urbana e suburbana, nonché per comuni nell'area rurale o a carattere turistico con RMC scarsamente dimensionate. I comuni rurali e a carattere turistico con zona edificabile sovradimensionata o correttamente dimensionata possono rinunciare a questo rilevamento o a questa verifica (cfr. pagina 17). Questi comuni possono inserire le superfici di piano generate automaticamente nel calcolo della capacità senza modificarle.

Rilevamento  
da parte dei  
comuni

Per questo motivo, il valore calcolato della superficie di piano realizzata può essere rettificato e aggiornato dai comuni. I dati rettificati relativi alla superficie di piano realizzata offrono ai comuni diversi vantaggi. In particolare permettono di calcolare in modo esatto ed efficiente le riserve o le capacità di abitanti ulteriormente create con l'aumento dello sfruttamento:

## Descrizione degli attributi

Categorie di  
attributo

Per ogni particella (parziale) occorre rilevare le caratteristiche (attributi) seguenti:

- A. Superficie di piano realizzata [m<sup>2</sup>]
- B. Fonte
- C. Superficie di piano massima realizzabile [m<sup>2</sup>]\*
- D. Quote abitative delle zone miste\*
- E. Osservazione\*
- F. Data

\*Attributo opzionale

Di seguito vengono spiegati gli attributi.

### A. Superficie di piano realizzata

*(techn. GeschossflaecheRealisiert)*

Superficie di piano realizzata globalmente (abitazioni+artigianato)

Indicazione tecnica: senza adeguamento da parte del comune, qui va indicato il valore calcolato sulla base dei dati dell'UVI, della GVG e del RIA.

### B. Fonte

*(techn. GeschossflaecheRealisiert\_Quelle)*

Indicazione della fonte della superficie di piano realizzata (GVG, RIA, UVI, comune, altri)

Indicazione tecnica: senza adeguamento da parte del comune, qui va indicato GVG, RIA o UVI). Se la superficie di piano realizzata (attributo A) viene adeguata, allora viene adeguata anche la fonte.

### Superficie di piano massima realizzabile [m2] (opzionale)

(techn.GeschossflaecheMax)

Nel quadro della pianificazione dell'utilizzazione esistente, superficie di piano massima realizzabile computabile (abitazioni e artigianato).

Indicazione tecnica: senza adeguamento da parte del comune, qui non va indicato nessun valore. Può tuttavia accadere che su singole particelle non sia possibile realizzare lo sfruttamento ammesso conformemente alla legge edilizia a seguito di limitazioni concernenti il diritto di superficie (piani particolareggiati, protezione degli oggetti). Ciò può portare a una situazione in cui le particelle edificate con un grado di utilizzazione <50% non possono essere ulteriormente edificate in misura importante. In questi casi esiste la possibilità di rilevare qui la superficie di piano massima realizzabile per un fondo. Se su una particella non è ad esempio più possibile ampliare la superficie di piano, allora la superficie di piano massima realizzabile corrisponde alla superficie di piano già realizzata.

### D. Quote abitative delle zone miste (opzionale)

(techn. WohnanteilMischzone)

Per le zone miste, in questa sede è possibile rilevare la quota abitativa conformemente alla legge edilizia, nella misura in cui essa si scosti nettamente dal 50%.

Indicazione tecnica: nel calcolo delle capacità di zone edificabili si parte dal presupposto che la quota abitativa realizzabile nelle zone miste corrisponda al 50%. Se il 50% non corrisponde alla realtà, il valore può essere adeguato in questa sede. Una divergenza di questo tipo va motivata nel rapporto esplicativo. Il valore può essere rilevato solo per superfici nella zona mista.

### E. Osservazione (opzionale)

(techn. Bemerkung)

Osservazioni di vario tipo importanti per i comuni o per il Cantone.

### F. Data

(Data)

Data dell'ultimo adeguamento/aggiornamento (XXXX-XX-XX).

<sup>5</sup> Se a seguito di una dinamica di sviluppo molto debole intere aree non presentano capacità supplementari realistiche, esse vengono indicate nel set di dati „dinamica di rinnovamento“ come „aree con superficie di piano stabile“ e quindi non vengono considerate nel calcolo. (cfr. pagina 29).

## Attualizzazione e aggiornamento

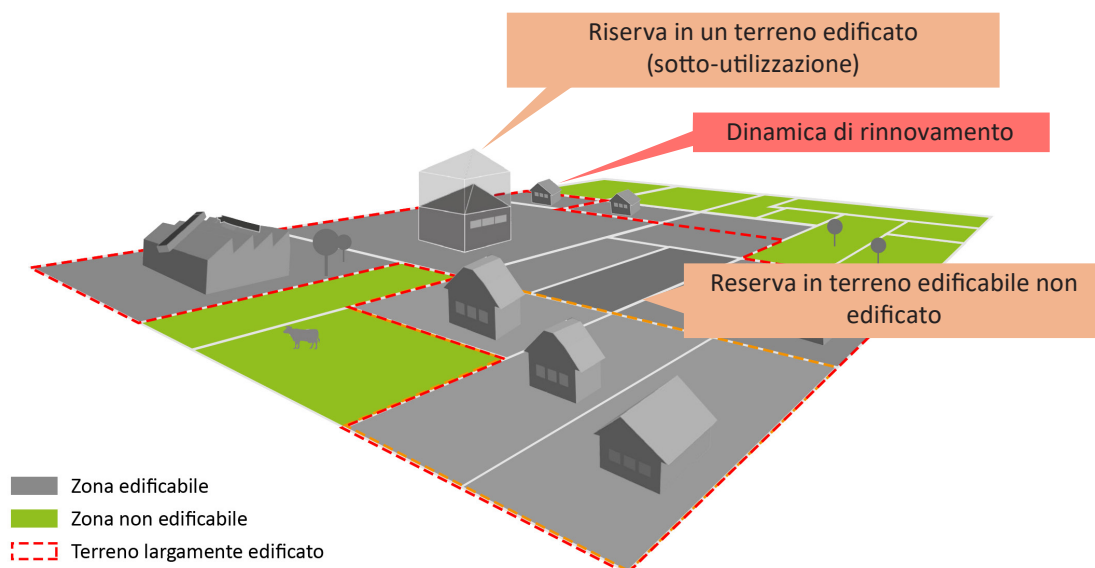
Se nell'ambito del primo esame delle superfici di piano realizzate il comune ha svolto una **verifica completa**, si consiglia di **attualizzare costantemente** il set di dati. A questo scopo, il servizio responsabile per le licenze edilizie deve aggiornare i corrispondenti attributi delle licenze edilizie rilasciate. I comuni che non intendono gestire autonomamente il set di dati possono rilevare i cambiamenti sotto forma di tabelle da consegnare periodicamente al corrispondente consulente per l'aggiornamento.

Ai comuni che nell'ambito del primo esame del set di dati hanno svolto solo un **esame puntuale** delle particelle edificate si consiglia di procedere a un **aggiornamento continuo**. A questo scopo, il servizio responsabile per le licenze edilizie deve aggiornare il set di dati alla prima occasione. Tali occasioni si presentano ad esempio al momento delle analisi di quartiere, delle richieste da parte dei proprietari o in caso di rilascio di licenze edilizie.

Per quanto concerne i comuni che rinunciano completamente all'esame delle particelle edificate è opportuno che il servizio di calcolo prepari un nuovo set di dati a seconda della necessità.



## Dinamica di rinnovamento<sup>6</sup>



### Oggetto del rilevamento

Molti fondi già edificati presentano ancora riserve di capacità, ad esempio perché i proprietari al momento dell'edificazione non hanno sfruttato completamente le capacità oppure perché lo sfruttamento massimo ammesso è stato aumentato dopo l'edificazione.

Scopo

L'entità di queste riserve di capacità su particelle già edificate dipende in modo determinante dalla dinamica di rinnovamento futura. Nei quartieri nuovi la dinamica di rinnovamento è praticamente pari a zero. Anche se in teoria vi sarebbero ancora riserve di sfruttamento, esse non possono essere considerate riserve realistiche. Perciò per queste „aree con superficie di piano stabile“ nel calcolo delle capacità non confluiscono capacità di abitanti.

Le conoscenze in merito alla dinamica di rinnovamento da attendersi per ogni quartiere servono al comune anche da base per compiti pianificatori futuri e per le linee guida territoriali comunali.

Si distinguono le categorie seguenti:

Categorie

- Aree con superficie di piano stabile (con obiettivo di mantenimento):** in queste aree vi è un obiettivo di protezione garantito dalla legge che impedisce un ampli-

<sup>6</sup> Il rilevamento della dinamica di rinnovamento è obbligatorio per tutti i comuni nell'area urbana e suburbana, nonché per comuni nell'area rurale o a carattere turistico con RMC scarsamente dimensionate. I comuni rurali e a carattere turistico con una zona edificabile sovradimensionata o correttamente dimensionata possono tuttavia rinunciare a questo rilevamento (cfr. pagina 17).

amento importante delle superfici di piano dal punto di vista degli abitanti (disposizioni di zona, PGS, inventari di protezione). L'appartenenza alla zona nucleo non basta da sola come motivazione. Occorre perciò esporre il motivo per cui nella zona nucleo non possono avvenire interventi di rinnovo con ampliamento delle superfici di piano.

- | **Aree con superficie di piano stabile (a seguito dell'età/struttura dell'edificio):** in queste aree, per i prossimi 15 anni è possibile contare su modifiche edilizie solo di rango subordinato. Le aree presentano perlopiù edifici con sostanza edilizia nuova o risanata che nei prossimi 15 anni non necessitano di un rinnovo o per i quali non è praticamente possibile procedere a un rinnovo a seguito della struttura della proprietà (spesso proprietà per piani).
- | **Aree con superficie di piano stabile (limitazione abitazioni secondarie):** in diversi comuni grigionesi vi sono riserve di utilizzazione teoriche all'interno di zone residenziali destinate esclusivamente alle abitazioni secondarie. Tuttavia, a seguito della possibilità limitata di costruire abitazioni secondarie, queste riserve non possono essere sfruttate.
- | **Evoluzione in 6 - 15 anni (puntuale):** in queste aree occorre partire dal presupposto che avverranno rinnovi puntuali (ad esempio singoli risanamenti completi, singole demolizioni con nuove costruzioni).
- | **Evoluzione in 6 - 15 anni (prevalente):** occorre partire dal presupposto che il quartiere nei prossimi 6-15 anni subirà trasformazioni importanti (ad es. a seguito della sostanza edilizia o a causa dell'imminente cambio generazionale).
- | **Evoluzione in 0-5 anni:** in queste aree, nei prossimi 5 anni avverranno risanamenti e ampliamenti di edifici.

## Indicazioni in merito al rilevamento

Superficie rilevate/  
geometrie

Le zone residenziali, miste e centrali dei comuni vanno attribuite ad aree con dinamiche di rinnovamento diverse. Le aree indicate devono essere coordinate con la struttura delle particelle e devono contenere almeno 3-5 edifici. Per le aree con dinamiche di rinnovamento diverse occorre ignorare le particelle non ancora edificate. Se queste particelle si trovano all'interno di un'area con superficie di piano stabile, esse confluiscono senza modifiche nel calcolo delle capacità.

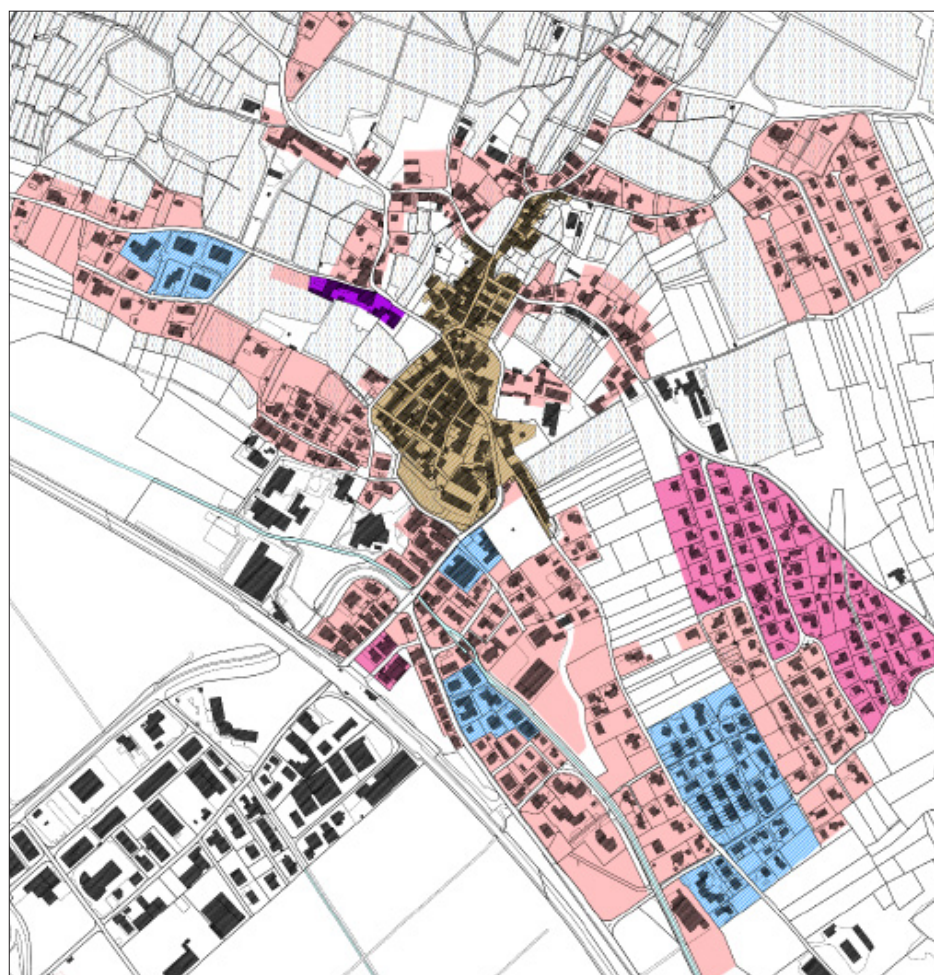
Consegna

I risultati vanno consegnati all'ARE-GR come segue

- | I geodati conformemente al modello di geodati dell'ARE-GR (cfr. documentazione dei dati).
- | Carte con rappresentazione della dinamica di sviluppo come vengono generate automaticamente dal servizio di calcolo via internet.

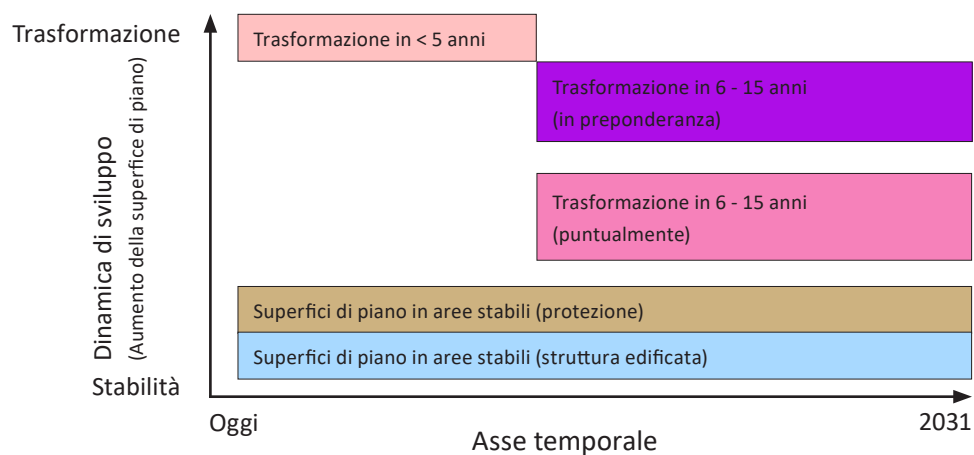
Rapporto con motivazioni e analisi di base, in particolare:

- panoramica dell'età degli edifici all'interno del comune (piano con periodo di costruzione degli edifici).
- per le aree caratterizzate dalla stabilità nelle superfici di piano è necessaria una breve descrizione del quartiere (periodo di realizzazione, rinnovi).

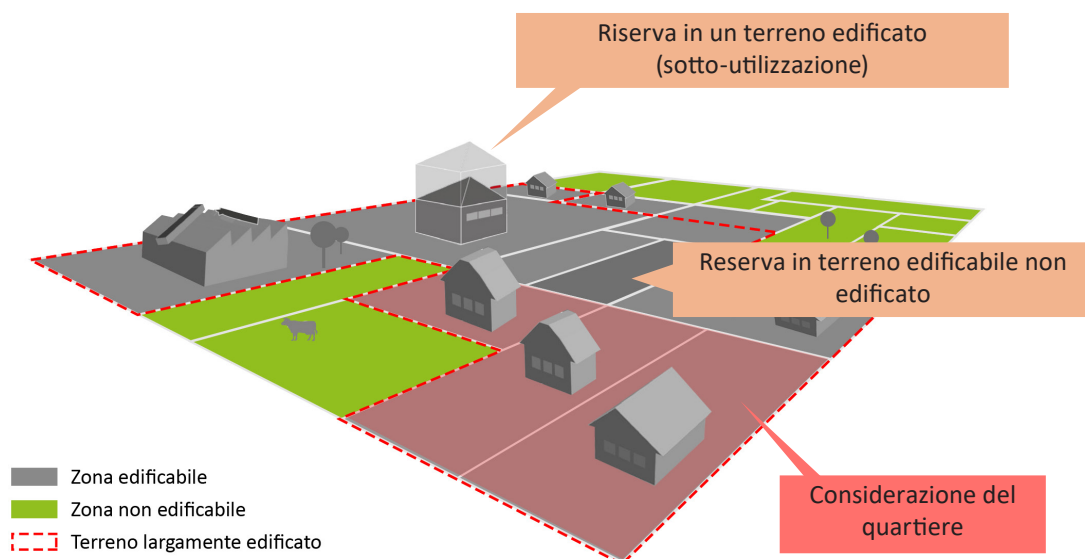


Esempio comune pilota di Maiefeld

Legenda



## Considerazioni dei quartieri<sup>7</sup>



### Oggetto del rilevamento

Se all'interno delle zone residenziali, miste o centrali edificate si delineano degli sviluppi che avranno un influsso sulla capacità di abitanti futura, essi possono essere rilevati tramite le considerazioni dei quartieri. Questi sviluppi non devono necessariamente essere accompagnati da una modifica delle superfici di piano. La capacità di abitanti può variare anche a seguito del cambiamento demografico.

Un esempio classico consiste in un quartiere costruito negli anni '80 dove all'epoca si erano trasferite molte famiglie. Siccome i figli hanno lasciato le abitazioni dei genitori, oggi questo quartiere è caratterizzato principalmente da economie domestiche composte da 1-2 persone. Per questi quartieri si può partire dal presupposto che nei prossimi 15 anni avverrà un cambio generazionale. Gli abitanti attuali traslocano altrove e al loro posto giungono sempre più famiglie nel quartiere. In questo modo l'area approfitta di un importante addensamento della popolazione, senza grandi ampliamenti della superficie di piano.

Tipi di quartiere Spesso risultano le seguenti considerazioni relative ai quartieri:

- Quartieri/frazioni interessati dalla diminuzione della popolazione:** quartieri abitati oggi da molte famiglie con figli adolescenti che nei prossimi 15 anni presumibilmente traslocheranno altrove. In questi quartieri il numero di abitanti diminuirà.

<sup>7</sup> Il rilevamento delle considerazioni dei quartieri è facoltativo per tutti i comuni (cfr. pagina 17).

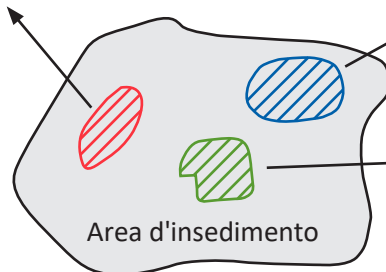
- | **Quartieri interessati dall'aumento della densità demografica:** quartieri caratterizzati principalmente da persone in una fase avanzata della vita che abitano in economie domestiche composte da 1-2 persone. Si può partire dal presupposto che qui nei prossimi 15 anni avverranno dei cambiamenti e che verranno ad abitare sempre più famiglie. In altre parole si prevede un aumento della densità di occupazione dello spazio abitativo.
- | **Quartieri di rinnovamento (futuri):** quartieri con progetti di rinnovamento già noti nell'area edificata (ristrutturazione) nei quali viene creato un importante potenziale di abitanti supplementare.

## Indicazioni tecniche in merito al rilevamento

Per ogni considerazione relativa a un quartiere occorre indicare quale sarà il saldo degli abitanti. Quindi nel caso ad es. dei quartieri interessati dalla diminuzione della popolazione occorrerà stimare la diminuzione. Per l'inoltro all'ARE-GR, la stima deve essere spiegata in modo plausibile (nel rapporto).

Rilevamento  
saldo abitanti

Quartiere interessato dall'aumento della densità demografica: sviluppo nei prossimi 15 anni: J.: +60 abitanti



Quartiere interessato dalla diminuzione della popolazione: sviluppo nei prossimi 15 anni: -40 abitanti

Quartiere di rinnovamento: sviluppo nei prossimi 15 anni: +50 abitanti

Esempio

I risultati vanno consegnati all'ARE-GR come segue:

Consegna

- | Geodati secondo la documentazione dei dati
- | Rapporto con motivazione per il saldo degli abitanti

## Aggiornamento e controlling

Principi	<p>L'aggiornamento dei dati rientra nella competenza dei comuni. Si consiglia ai comuni nelle aree dinamiche di aggiornare costantemente i dati sulla base dell'art. 31 OPT.</p> <p>La frequenza dell'aggiornamento del compendio SUD e del compendio CZE risulta dagli obblighi secondo il Piano direttore cantonale.</p>
Compendio SUD	<p>Il compendio SUD deve essere consegnato almeno ogni quattro anni nel momento stabilito dall'ARE-GR (coordinato con il monitoring).</p>
RU abitazioni e compendio CZE	<p>Le RU abitazioni e il compendio CZE devono essere aggiornati nel quadro delle revisioni della pianificazione locale con cambiamenti importanti della capacità di abitanti (base per la valutazione della pianificazione locale da parte dell'ARE-GR). Per l'esame della pianificazione dell'utilizzazione viene calcolata la capacità di zone edificabili per il momento precedente e successivo alla revisione.</p>
Riserva	<p>Sono fatte salve prescrizioni di altro tenore della Confederazione nel quadro dell'approvazione del Piano direttore cantonale insediamenti verso la fine del 2018.</p>

## Domande e risposte più importanti (FAQ)

### **Il comune, quando deve dimostrare la sua RU abitazioni?**

- | in occasione di revisioni totali della pianificazione dell'utilizzazione;
- | in occasione di revisioni parziali della pianificazione dell'utilizzazione con un cambiamento importante della capacità di abitanti;
- | periodicamente conformemente ai requisiti del Piano direttore cantonale.

### **Quale vantaggio risulta per il comune da un allestimento delle RU abitazioni?**

- | base per la pianificazione comunale (LTC, pianificazione dell'utilizzazione);
- | sostegno dei comuni nella loro gestione delle zone edificabili;
- | ev. cambio di categoria per quanto riguarda il dimensionamento delle RMC (cat. A, B o C).

Le domande e risposte più importanti vengono completate periodicamente.

## Basi

Basi legali	<p>Legge federale sulla pianificazione del territorio (Legge sulla pianificazione del territorio, LPT) e ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (Ordinanza sulla pianificazione del territorio, OPT)</p> <p>Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)</p>
Ulteriori basi	<p>[1] Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni: Accertamento della riserva di potenziale nelle zone residenziali, miste e centrali, Descrizione metodo e scheda tecnica comunale (marzo 2018).</p> <p>[2] Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni: Piano direttore cantonale Grigioni, Adeguamento del Piano direttore nei settori politica d'assetto del territorio e insediamenti, testo del piano direttore (marzo 2018).</p> <p>[3] Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni: Piano direttore cantonale Grigioni, Adeguamento del Piano direttore nei settori politica d'assetto del territorio e insediamenti, Rapporto esplicativo (marzo 2018).</p>