Cantone dei Grigioni
Comune di Mesocco

Legge edilizia

Decisa dall'Assemblea comunale il 12 marzo 2012
Approvata dal Governo con DG no. 1270 del 17 dicembre 2013

Ultima modifica:

Decisa dall'Assemblea comunale il 23 settembre 2018
Approvata dal Governo con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Indice

Articolo

I. Generalità

Campo d'applicazione e scopo Art. 1
Parità dei sessi Art. 2
Collaborazione regionale Art. 3
Politica fondiaria e delle aree edificabili Art. 4
Basi Art. 5
Organizzazione delle autorità
1. Autorità edilizia Art. 6
2. Commissione di pianificazione Art. 7
3. Ufficio tecnico Art. 8
4. Consulenza in materia di strutturazione Art. 9
Commissione in materia di strutturazione Art. 9bis

II. Piano direttore

Piano direttore comunale Art. 10

III. Ordinamento base

1. Generalità

Competenza Art. 11

2. Piano delle zone

A. Generalità

Determinazioni Art. 12

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa
Principio Art. 13
Diritto di ricostruzione Art. 14
Schema delle zone Art. 15
Indici di sfruttamento e di edificabilità Art. 16
Trasferimento di utilizzazione Art. 18
Altezza delle facciate Art. 19
Lunghezza Art. 20
Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua Art. 21
Misure secondo il CIAE Art. 22
b) Prescrizioni per le zone
Zona nucleo (N) Art. 23
Zona ampliamento nucleo (AN) Art. 24
Zona residenziale (R) Art. 25
Zona mista (M) Art. 26
Zona artigianale (A) Art. 27
Zona per depositi aziendali (DA) Art. 28
Zona orti e giardini (OG) Art. 29
Zona alberghiera e di cura Art. 30
Zona alberghiera Acuforta (AA) Art. 30bis
Zona Albarella (ALB) Art. 31
Zona fonte minerale (FM) Art. 32
Zona per insediamenti turistici (IT) Art. 33
Zona per insediamenti turistici Frach (ITF) Art Art. 33bis
Zona posteggi (ZP) Art. 33ter

C. Zone agricole

Zona terreni secchi A e B Art. 34

D. Altre zone

Zona Castello Art. 35
Zona nucleo turistico San Bernardino Art. 35bis
Zona insediamenti nel bosco Art. 35ter
Zona di campeggio Art. 36
Zona di svago e di riposo Art. 37
Zona per gli sport invernali Art. 38
Zona di lavorazione e di deposito temporaneo di materiali Art. 39

Zone per il deposito di materiali Art. 40
Zona di compostaggio Art. 41

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità
Determinazioni Art. 42

B. Aree di strutturazione
Area con l'obbligo del concetto di inserimento Art. 43
Area Portale A13 Art. 43bis
Area edificabile Art. 44
Area libera Art. 45

C. Oggetti di strutturazione
Edifici ed impianti di pregio Art. 46
Oggetti naturali e culturali di pregio Art. 47
Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (= Linee di allineamento) Art. 48

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità
Determinazioni Art. 49

B. Impianti d'urbanizzazione
Impianti del traffico
1. Generalità Art. 50
2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere Art. 51
3. Percorsi pedonali e sentieri turistici Art. 52
4. Strade agricole e forestali Art. 53

Impianti di approvvigionamento e di smaltimento Art. 54

5. Pianificazioni consecutive
Pianificazione consecutiva Art. 55

IV. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione
Licenza edilizia
1. Obbligo di licenza edilizia e di notifica Art. 56
2. Genere di procedura Art. 57
3. Procedura Art. 58

Domanda di costruzione Art. 59
Precario Art. 60

2. Promozione dello spazio abitativo
Quota di abitazioni primarie e secondarie a San Bernardino Art. 61

3. Sicurezza e salute
Igiene degli alloggi Art. 62
Bilancio energetico Art. 63

4. Strutturazione
Tetti Art. 64
Impianti energetici Art. 65
Recinzioni e piante Art. 66
Modifiche del terreno, scarpate e muri Art. 67
Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi Art. 68
Antenne Art. 69

5. Traffico
Sicurezza del traffico Art. 70
Accessi e uscite Art. 71
Parcheggi per veicoli a motore 1. Parcheggi obbligatori Art. 72
2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili Art. 73

6. Approvvigionamento e smaltimento
Condotte di servizio Art. 74
Acque di scarico Art. 75

7. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo Art. 76
Uso della proprietà privata per scopi pubblici Art. 77

V. Ordinamento di urbanizzazione

1. Generalità

Regolamenti di urbanizzazione Art. 78
Programma di urbanizzazione Art. 79

2. Progettazione e approvazione

Progetti generali e progetti di costruzione Art. 80

3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo

Impianti pubblici di urbanizzazione
1. Esecuzione Art. 81
2. Esercizio, manutenzione e rinnovo Art. 82
3. Sgombero della neve Art. 83

Impianti privati di urbanizzazione
1. Generalità Art. 84
2. Impianti collettivi ed uso in comune Art. 85
3. Assunzione da parte del Comune Art. 86

VI. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione Art. 87
Rimedi legali Art. 88
Entrata in vigore Art. 89

Annesso 1: Norme vincolanti a livello comunale:
- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
- Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- Legge cantonale forestale (LCFo) con disposizioni d'attuazione (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStra)
- Ordinanza stradale del Cantone dei grigioni (OStra)
- Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE)

Annesso 2: Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) con figure e spiegazioni
Indice di sfruttamento: estratto norme SIA 416 e 421

Legenda:

(CIAE):	Rimando alle rispettive cifre del "Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie" (CIAE) nell'annesso 2
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 6 dicembre 2004
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del Cantone dei Grigioni del 24 maggio 2005
GS	Gradi di sensibilità fonica secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico

I. Generalità

Campo d'applicazione e scopo — Art. 1

1) La legge edilizia è valida per tutto il territorio comunale. Essa mira ad uno sviluppo territoriale finalizzato delle aree insediate e del paesaggio in ottica comunale e regionale, regolando nel contempo le attività edilizie e pianificatorie per quanto ciò è di competenza del Comune.

2) Nelle pianificazioni e nel rilascio delle licenze edilizie sono vincolanti, oltre alle norme comunali, le relative disposizioni del diritto federale e cantonale.

Parità dei sessi — Art. 2

1) Dove la presente legge adotta concetti che menzionano soltanto il sesso maschile, questi fanno stato per ambedue i sessi, nella misura in cui dal senso della legge non risulti altrimenti.

Collaborazione regionale — Art. 3

1) Il Comune collabora attivamente con i Comuni vicini e con le Corporazioni regionali nelle questioni riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio. In particolare esso collabora in maniera adeguata nell'ambito delle pianificazioni intercomunali, nonché nell'assolvimento di altri compiti intercomunali relativi allo sviluppo del territorio. Esso può assumere impegni di collaborazione (cooperazioni) a livello regionale e finanziare in misura proporzionale le iniziative comuni.

2) Il Comune può delegare alla competente Corporazione regionale o a un ufficio tecnico intercomunale compiti precisamente definiti nel campo del diritto edilizio formale, come la consulenza in materia di strutturazione, il controllo edilizio, ecc.; in tali casi la relativa competenza decisionale rimane al Comune. I dettagli sono da regolare in una convenzione fra il Comune e la Corporazione regionale, rispettivamente l'ufficio intercomunale.

Politica fondiaria e delle aree edificabili — Art. 4

1) La disponibilità di terreno edificabile da utilizzare secondo lo scopo stabilito per le singole zone viene garantita mediante un diritto d'acquisto in favore del Comune o altri provvedimenti efficaci.

Basi — Art. 5

1) Secondo le necessità il Comune elabora delle basi sufficienti per le determinazioni dell'ordinamento di base relative allo sviluppo del territorio, come analisi degli insediamenti e del paesaggio, inventari, concetti o modelli di sviluppo. Esso armonizza con i Comuni vicini, con la Regione e con gli Uffici cantonali competenti l'elaborazione delle basi e provvede allo scambio delle stesse.

2) Sulla scorta delle basi, il Comune può elaborare anche dei programmi per l'applicazione dei provvedimenti previsti in un concetto di sviluppo territoriale o in un modello di sviluppo e realizzare le attività che ne conseguono.

Organizzazione delle autorità

1. Autorità edilizia — Art. 6

1) Il Municipio è l'autorità edilizia.

2) L'autorità edilizia provvede entro termini utili a svolgere i propri compiti in modo professionale e materialmente corretto. A tale scopo essa impiega persone esperte in materia e strumenti tecnici adeguati.

2. Commissione di pianificazione — Art. 7

1) La commissione di pianificazione esamina le questioni importanti relative alla pianificazione (revisioni parziali o totali della pianificazione locale) e formula le proprie proposte all'intenzione dell'autorità edilizia. Essa viene nominata dal Consiglio comunale, il quale ne determina il numero dei membri.

3. Ufficio tecnico — Art. 8

1) Il Comune gestisce un'ufficio tecnico comunale. Il Comune può decidere l'adesione ad un ufficio tecnico intercomunale o regionale.

2) L'autorità edilizia definisce i compiti dell'ufficio tecnico. I compiti che non possono essere svolti in propria competenza vanno delegati a persone esterne esperte in materia.

3) L'ufficio tecnico comunale esamina - se vincolante o necessario in collaborazione con il consulente in materia di strutturazione - tutte le domande di costruzione e formula proposte a mano dell'autorità edilizia. Esso controlla inoltre tutti gli oggetti che sottostanno alla presente legge edilizia.

4. Consulenza in materia di strutturazione — Art. 9

1) L'autorità edilizia designa uno o più esperti quale consulente/i in materia di strutturazione.

2) Il consulente in materia di strutturazione non può assumere nel Comune incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del mandato.

3) La consulenza in materia di strutturazione informa e consiglia i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nella zona nucleo, nella zona ampliamento nucleo, nella zona Castello e nella zona agricola come pure nelle aree con l'obbligo di consulenza. Alla consulenza in materia di strutturazione sottostanno anche i progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica determinati nel piano generale delle strutture, nonché le pianificazioni di quartiere.

4) La consulenza in materia di strutturazione può essere dichiarata obbligatoria anche per altre zone edificabili o per parti di esse mediante la delimitazione delle rispettive aree nel piano generale delle strutture.

Commissione in materia di strutturazione — Art. 9bis[1]

1) L'autorità edilizia nomina una commissione in materia di strutturazione composta in maggioranza da esperti in urbanistica, architettura e paesaggistica. Il consulente in materia di strutturazione comunale è membro della commissione.

[1] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

2) Laddove vige l’obbligo della consultazione della commissione in materia di strutturazione, tutti i progetti di costruzione sono da notificare all’autorità edilizia prima dell’elaborazione del progetto e i progetti vanno seguiti dalla commissione in materia di strutturazione.

3) La commissione in materia di strutturazione unitamente alla committenza e all’autorità edilizia definisce le condizioni di strutturazione per lo sviluppo di progetti di alta qualità architettonica, urbanistica e paesaggistica.

4) Le spese della commissione in materia di strutturazione sono a carico del committente. In caso di elevato interesse pubblico l’autorità edilizia può fare delle eccezioni.

II. Piano direttore

Piano direttore comunale **Art. 10**

1) Modelli di sviluppo comunali e regionali, nonché concetti di sviluppo territoriale, possono essere attuati dal Comune mediante un piano direttore comunale.

2) La competenza per l'elaborazione, l'emanazione e la modifica dei piani direttori spetta all'Assemblea comunale. Essa provvede secondo le necessità ad un adeguato coinvolgimento dei Comuni vicini e della Regione.

3) L'autorità edilizia provvede all'esposizione pubblica del progetto di piano direttore comunale per la durata di 30 giorni e la rende nota nell'organo ufficiale di pubblicazione del Comune e nel Foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica ognuno è autorizzato a presentare proposte e obiezioni all'autorità edilizia. Essa esamina le richieste e provvede in modo adeguato a comunicare pubblicamente i risultati.

4) Le disposizioni relative al piano direttore comunale valgono analogamente per l'emanazione di un modello comunale di sviluppo.

III. Ordinamento base

1. Generalità

Competenza **Art. 11**

1) La competenza per l'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali delle strutture *e* dei piani generali di urbanizzazione spetta all'assemblea comunale.

2) La competenza per l'emanazione di piani di area spetta all'autorità edilizia.

3) Il Comune subordina l'elaborazione e l'emanazione di pianificazioni riferite ad un progetto ad un'adeguata partecipazione ai costi da parte degli interessati.

2. Piano delle zone

A. Generalità

Determinazioni **Art. 12**

1) Il piano delle zone del Comune contiene i seguenti tipi di zona e le seguenti determinazioni:

a) Zone edificabili

– *Zona nucleo (GS III)*	*Art. 23*
– *Zona ampliamento nucleo (GS III)*	*Art. 24*
– *Zona residenziale (GS II)*	*Art. 25*
– *Zona mista (GS III)*	*Art. 26*
– *Zona artigianale (GS III)*	*Art. 27*
– *Zona depositi aziendali (GS III)*	*Art. 28*
– *Zona orti-giardini (GS II)*	*Art. 29*
– *Zona alberghiera e di cura*	*Art. 30*
– *Zona Albarella (GS II)*	*Art. 31*
– *Zona fonte minerale (GS III)*	*Art. 32*
– *Zona per insediamenti turistici (GS II)*	*Art. 33*
– *Zona per edifici e impianti pubblici / per impianti pubblici (GS II)*	*Art. 28 LPTC*

b) Zone agricole

– *Zona agricola (GS III)*	*Art. 32 LPTC*
– *Zona terreni secchi A e B*	*Art. 34*

c) Zone di protezione

– *Zona di protezione della natura*	*Art. 33 LPTC*
– *Zona di protezione del paesaggio*	*Art. 34 LPTC*
– *Zona di rispetto*	*Art. 35 LPTC*
– *Zona archeologica / Zona di protezione archeologica*	*Art. 36 LPTC*
– *Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti*	*Art. 37 LPTC*
– *Zone di pericolo*	*Art. 38 LPTC*

d) Altre zone

– *Zona Castello (GS III)*	*Art. 35*
– *Zone di campeggio (GS III)*	*Art. 36*
– *Zona di svago e di riposo (GS II)*	*Art. 37*
– *Zona sport invernali*	*Art. 38/Art. 39 LPTC*
– *Zona di lavorazione e di deposito temporaneo di materiali (GS IV)*	*Art. 39*
– *Zona per il deposito di materiali GS III)*	*Art. 40*
– *Zona di compostaggio (GS III)*	*Art. 41*
– *Zona per utilizzazione edilizia futura*	*Art. 40 LPTC*
– *Zona altro territorio comunale (GS III)*	*Art. 41 LPTC*

e) Pianificazione consecutiva	*Art. 55*
– *Obbligo del piano di area*	*Art. 46 LPTC*
– *Obbligo del piano di quartiere*	*Art. 51 ssg LPTC*

f) Ulteriori delimitazioni

– *Confini statici del bosco (accertamento del bosco)*	*Art. 13 LCFo*

2) Le aree di urbanizzazione all'interno o ai margini dell'area dell'insediamento fanno parte delle zone edificabili. Esse possono essere edificate ed utilizzate esclusivamente secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e dell'ordinamento di urbanizzazione.

3) Il piano delle zone e lo schema delle zone indicano i gradi di sensibilità (GS). L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa

Principio **Art. 13**

1) Il tipo di costruzione e l'intensità d'utilizzazione dell'edificio (2) nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle indicazioni relative alle dimensioni secondo l'OPTC e la legge edilizia. Le definizioni dei concetti e le modalità di misurazione risultano dal Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) e dalle relative spiegazioni nell'annesso 2.

2) Qualora un terreno si trovi in zone edificabili diverse, l'indice di utilizzazione (8) e le distanze dai confini (7.1) vanno rispettate in tutte le zone per le parti dell'edificio che vi si trovano. Sono inoltre vincolanti le prescrizioni della zona nella quale è ubicata la maggior parte dell'edificio.

3) Nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere è possibile derogare dall'edificazione normativa, qualora ciò facendo si raggiunga un utilizzo economo del terreno e una qualità abitativa e strutturale superiore alla media. Le dimensioni di lunghezza e la costruzione contigua di più corpi di edifici può essere liberamente stabilita secondo criteri architettonici. Le altezze (5) possono essere aumentate al massimo del 10%, gli indici di utilizzazione al massimo del 10%. Verso i fondi confinanti al di fuori di un piano d'area o di un piano di quartiere sono vincolanti in ogni caso le distanze dai confini e fra gli edifici secondo l'edificazione normativa.

Diritto di ricostruzione **Art. 14**

1) Per la demolizione e la ricostruzione di edifici costruiti a norma di legge all'interno della zona edificabile vale il diritto di ricostruzione nell'ambito delle disposizioni seguenti.

2) Qualora edifici costruiti a norma di legge, ma non più corrispondenti alle prescrizioni vigenti, vengano distrutti o demoliti parzialmente o totalmente, essi possono essere ricostruiti nella stessa ubicazione e con la stessa estensione senza riguardo alle prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa; ciò a condizione che non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti e che la domanda di costruzione per la ricostruzione venga inoltrata entro il termine di tre anni a contare dalla distruzione. Divergenze di poco conto riguardanti l'ubicazione e l'estensione sono possibili nei limiti della cubatura esistente dell'edificio, qualora ne risulti un miglioramento dello stato attuale e non vi si oppongano interessi preponderanti dei vicini. Lo stato antecedente dello stabile da ricostruire va dimostrato dal richiedente.

3) Particolari prescrizioni delle zone in merito a edifici sostitutivi, zone di pericolo, prescrizioni di protezione del piano generale delle strutture, linee di arretramento, linee di allineamento, nonché prescrizioni relative alle distanze dalle strade cantonali, hanno priorità rispetto al diritto di ricostruzione. Nel caso in cui nell'ambito del diritto di ricostruzione si modifichi lo scopo, sono vincolanti le prescrizioni edilizie comunali secondo il capitolo IV.

Schema delle zone — Art. 15

Art.		Zona	IS Art.16	IE Art. 17	Altezza della facciata in gronda [1] Art. 19	Lunghezza dell'edificio [2] Art. 20	Distanza minima dal confine Art. 21	Distanza minima tra edifici Art. 21	GS [3] III
23	N	Zona nucleo	-	-	-	-	2.50 m	5.00 m	III
24	AN2	Zona ampliamento nucleo 2	0.6		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	III
24	AN3	Zona ampliamento nucleo 3	0.8		10.50+z m	30.00 m	2.50 m	5.00 m	III
24	AN4	Zona ampliamento nucleo 4	1.0		13.50+z m	40.00 m	2.50 m	5.00 m	III
25	R2	Zona residenziale 2	0.5		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	II
25	R2C	Zona residenziale 2 Cebbia	0.3		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	II
25	R3	Zona residenziale 3	0.7		10.50+z m	30.00 m	4.00 m	8.00 m	II
25	R4	Zona residenziale 4	0.9		13.50+z m	40.00 m	5.00 m	10.00 m	II
26	M2	Zona mista 2	0.6		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	III
26	M3	Zona mista 3	0.8		10.50+z m	30.00 m	3.00 m	6.00 m	III
27	A	Zona artigianale		3.0	9.00+z m	40.00 m	4.00 m	8.00 m	III
30[bis2]	AA	Zona alberghiera Acuforta	0.9		13.50 +z m	65.00 m	5.00 m	10.00 m	II
31	ALB	Zona Albarella	*)		*)	*)	*)	*)	II
32	FM	Zona fonte minerale		3.0	7.50+z m	*)	2.50 m	5.00 m	III
33[bis3]	ITF	Zona per insediamenti turistici Frach	2.5		30.00+z m	-	2.50 m	5.00 m	III

1) L'altezza delle facciate ammessa è data su terreno inclinato dall'altezza della facciata determinata nello schema delle zone ed un supplemento z, che corrisponde alla metà della differenza del terreno determinante misurata sul lato a valle e sul lato a monte della facciata in gronda; supplemento z = al massimo 3 m.

2) Per edifici a schiera in struttura chiusa: lunghezza libera; per quanto riguarda l'ammissibilità vedi prescrizioni di zona.

3) Secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e attribuzione nel piano delle zone; aumenti vedi piano delle zone.

*) misure secondo il piano generale delle strutture

Indici di sfruttamento e di edificabilità — Art. 16[4]

1) Quali indici di sfruttamento valgono l'indice di sfruttamento |S (Annesso 2: OPTC art. 37a) e l'indice di edificabilità IE (8.3) definiti nello schema delle zone.

2) Per aree utilizzate in comune nelle costruzioni sotterranee (2.4), come laboratori, locali per wellness o sauna, l'autorità edilizia può concedere sull'I8 un bonus del 15% al massimo.
   I volumi di parti aperte di edifici (8.3) vengono computati per l'IE in misura della metà.

3) Qualora da un fondo edificato venga staccata una parte, la nuova particella parziale risultante può essere sovraedificata solo nella misura in cui risulta rispettato l'IS calcolato su tutto il fondo originario.

4) Qualora l'IS ammesso venga utilizzato per un progetto di costruzione in misura inferiore al 50%, l'edificio va collocato in modo che l'IS rimanente possa essere ulteriormente utilizzato sulla rimanente area del fondo. I committenti sono tenuti a fornirne la prova nella domanda di costruzione.

[2] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021
[3] Sospesa con DG no. 296 del 6 aprile 2021
[4] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Trasferimento di utilizzazione — Art. 18

1) L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa tipologia di zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade o ruscelli, a condizione che sia stipulato un relativo contratto fra i proprietari dei fondi in questione. Sono riservati ulteriori trasferimenti di utilizzazione secondo le disposizioni del piano generale delle strutture, di un piano di area o di un piano di quartiere.
2) L'autorità edilizia tiene un controllo relativo alla superficie di piano computabile realizzata, risp. al volume edificato realizzato sui singoli fondi. Essa provvede a far iscrivere a registro fondiario la menzione relativa al trasferimento di utilizzazione.

Altezza delle facciate — Art. 19

1) L'altezza delle facciate (5.2.) degli edifici non può superare i valori secondo lo schema delle zone.
2) Negli edifici sfalzati di almeno 3 m per quanto riguarda l'altezza o la pianta, le altezze delle facciate vengono rilevate separatamente per ogni parte dell'edificio.

Lunghezza — Art. 20

1) La lunghezza (4.1) degli edifici non può essere superiore a quella definita nello schema delle zone.
2) Qualora due o più edifici indipendenti vengano edificati contiguamente (edifici doppi e edifici a schiera), la lunghezza degli edifici può essere superata complessivamente di 5.00 m.
3) La lunghezza di costruzioni interrate (2.4) è libera.

Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua — Art. 21

1) Sono da rispettare le **distanze dal confine** (7.1) per edifici secondo lo schema delle zone. Sono riservate le linee di arretramento (7.3.) e le riduzioni secondo la LPTC. In caso di edificazione su fondi che confinano con mappali non ancora edificati se la facciata verso il fondo non edificato viene realizzata con materiale di tipo combustibile (secondo il concetto espresso dalle prescrizioni dell'Ufficio della polizia del fuoco del Cantone dei Grigioni) va tenuta una distanza minima dal confine di 5 m.
2) La **distanza minima tra edifici** è data dalla somma delle distanze dal confine da rispettare secondo lo schema delle zone (7.2, fig. 7.1) e può essere ridotta secondo la LPTC.
3) Le **parti sporgenti di edifici** (3.4) devono rispettare sempre la distanza minima di 1.50 m dai confini.
4) Le **costruzioni interrate** (2.4) e le parti delle costruzioni seminterrate che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare distanze dal confine (7.1).

[5] Abrogata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

5) Dove la legge edilizia non prescrive distanze dal confine, nonché per **piccole costruzioni** (2.2) e **costruzioni accessorie** (annessi) (2.3), sono vincolanti le prescrizioni cantonali sulle distanze minime.

6) Verso **le strade pubbliche** o che servono a scopi pubblici tutti gli edifici devono rispettare una distanza minima di 3.00 m dal bordo della carreggiata. Parti di edificio sporgenti (3.4) nell'ambito minimo di distanza devono trovarsi almeno 3.00 m al di sopra del livello del marciapiede e 4.50 m al di sopra del livello della strada. Sono riservate le linee di arretramento (7.3).

7) Tutte le costruzioni, comprese le recinzioni, devono mantenere una distanza minima di 0.50 m dai percorsi pedonali e dai sentieri. Tale distanza vale anche per i sentieri e i percorsi pedonali su proprietà privata garantiti da un diritto di passo pubblico e per i sentieri e percorsi pedonali pianificati come tali.

8) Per le **distanze dal bosco e dai corsi d'acqua e dalle strade cantonali** si fa riferimento all'annesso 1.

Misure secondo il CIAE — Art. 22

1) Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:

1. Piccole costruzioni (2.2)
- altezza della facciata ammessa (5.2): al massimo 3.00 m
- superficie utile secondaria: al massimo 20 m^2

2. Costruzioni accessorie (annessi) (2.3)
- altezza della facciata ammessa: al massimo 3.00 m
- superficie utile secondaria: al massimo 20 m^2

3. Parti sporgenti di edificio (3.4) di poco conto
- dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.50 m
- dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00 m
- parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3

4. Parti arretrate di edificio (3.5) di poco conto
- dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.50 m
- dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00 m
- parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3

5. Corpi tecnici sul tetto
- altezza ammessa: al massimo 1.00 m

6. Corpi sporgenti sul tetto (5.2)
- altezza ammessa (superamento della superficie del tetto): al massimo 20 cm al di sotto del punto più alto della costruzione del tetto

b) Prescrizioni per le zone

Zone a scopo abitativo

Zona nucleo (N) **Art. 23**

1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti sovredificate, nel loro insieme, costituite da edifici e spazi con un certo valore architettonico e storico-ambientale.

2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni a scopo commerciale e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.

3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo, in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Laddove non esistono linee di costruzione, le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti.

4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto prescritto al cpv. 3. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua (a schiera).

5) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia di strutturazione prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento nucleo (AN) **Art. 24**

1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta alla stato attuale.

2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi nel tessuto architettonico in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua.

3) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.

4) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia di strutturazione prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona residenziale (R) **Art. 25**

1) La zona residenziale è destinata a scopi abitativi. Sono ammesse le aziende di servizio e di produzione nella misura in cui esse si inseriscono adeguatamente in un quartiere residenziale per quanto riguarda il loro aspetto e la loro incidenza rispetto allo spazio, all'ambiente e all'urbanizzazione.

2) [6]

[6] Abrogata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Zone a scopo artigianale e industriale

Zona mista (M) Art. 26

1) La zona mista è destinata alle aziende di servizio e di produzione, nonché al relativo spazio abitativo legato all'esercizio.
2) Per ogni azienda è ammessa un'abitazione per il capoazienda, qualora venga allestita nel contempo una sufficiente superficie per l'esercizio. Un ulteriore spazio abitativo legato all'esercizio non può superare il 50% dell'utilizzazione edilizia realizzata complessivamente sul fondo. Edifici esistenti utilizzati a scopi artigianali possono essere inclusi nel calcolo.
3) Lo scopo delle superfici utilizzate per l'esercizio aziendale va garantito mediante disposizioni nella licenza edilizia e con menzione a registro fondiario.

Zona artigianale (A) Art. 27

1) La zona artigianale è riservata alle costruzioni artigianali.
2) È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il proprietario dell'azienda ed il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile per l'esercizio.

Zona per depositi aziendali (DA) Art. 28

1) Nella zona per depositi aziendali è ammesso il deposito temporaneo e permanente di materiali e di merci. Non è consentito il deposito di materie che pregiudicano l'ambiente, la discarica ed il deposito intermedio di rifiuti, nonché il deposito di sostanze destinate al riciclaggio provenienti da rifiuti edili trattati.
2) Impianti e attrezzature, come tettoie o recinzioni, sono ammessi nella misura in cui servono alla protezione immediata dei materiali e delle merci.

Zone per utilizzazioni edilizie particolari

Zona orti e giardini (OG) Art. 29

1) La zona orti e giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento, quali orti, giardini, ecc., e che non possono perciò essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili che non disturbano le caratteristiche locali con una superficie utile secondaria massima di 20 m² ed un'altezza di 3.00 m.
2) Sono ammesse costruzioni interrate (2.4) senza modificare il terreno determinante.

Zona alberghiera e di cura Art. 30

1) ***Zona alberghiera e di cura A:***
   a) La zona alberghiera e di cura A è destinata prevalentemente agli esercizi pubblici, case di riposo e di cura. Sono pure ammesse case d'abitazione e negozi che non provocano molestie.
   b) Sono considerati esercizi pubblici i ristoranti, gli alberghi, i garni e le pensioni.
   c) Gli alberghi esistenti tradizionali non possono essere trasformati ad altri scopi. Va mantenuto una utilizzazione per scopi alberghieri di almeno il 75%.
   d) Nella quota destinata a scopi alberghieri può essere compreso una utilizzazione a scopo commerciale fino al massimo del 25% della quota alberghiera.
   e) Valgono inoltre le disposizioni della relativa zona di costruzione.

2) ***Zona alberghiera e di cura B:***

a) La zona alberghiera e di cura B è destinata prevalentemente a nuovi esercizi pubblici, case di riposo e di cura. Sono pure ammesse case d'abitazione e negozi che non provocano molestie.

b) La quota di utilizzazione per scopi alberghieri dovrà essere di almeno il 50% per ogni nuova licenza edilizia. Eventuali quote maggiori potranno essere compensate nel calcolo relativo a successive licenze edilizie, con l'accordo del primo proprietario.

c) La quota destinata a scopi privati deve essere realizzata contemporaneamente alla quota realizzata a scopi alberghieri e fare oggetto della medesima domanda di costruzione.

d) Nella quota destinata a scopi alberghieri può essere compreso una utilizzazione a scopo commerciale.

e) Valgono inoltre le disposizioni della relativa zona di costruzione.

f) In caso di doppia sovrapposizione di zone a San Bernardino (primaria e alberghiera) valgono le disposizione dell'art. 61.

Zona alberghiera Acuforta (AA) — Art. 30bis[7]

1) La zona alberghiera Acuforta è destinata a edifici e impianti per l'esercizio di attività alberghiere, di cura e riposo come pure di strutture per bagni curativi, spa e benessere. Sono considerate attività alberghiere quelle svolte in alberghi tradizionali e ristoranti.

2) Nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata in base all'art. 7 cpv. 2 lett. b LASec[8] e all'art. 4 OASec[9] sono ammesse anche abitazioni sfruttate a scopi turistici.

3) Locali adibiti ad attività commerciali e di servizio sono ammessi solo in misura subordinata e in presenza di un'affinità con la struttura alberghiera. Abitazioni sono ammesse solo per gli impiegati dell'albergo e quelle secondo il capoverso 5.

4) Gli stabilimenti della fonte minerale San Bernardino possono essere utilizzati secondo l'attuale destinazione d'uso e modestamente ampliati. L'edificio storico va conservato e integrato in modo adeguato nel complesso alberghiero.

5) La realizzazione di un progetto turistico sulle particelle no. 1519, 1522 e 1541 ai sensi dei cpv. 1-2 è soggetta ai seguenti oneri cumulativi e diritti:

a) La struttura deve disporre di almeno 400 posti letto gestiti secondo il cpv. 1 o 2 con rispettivi locali di servizio come reception, lounge, sale e ristoranti.

b) La struttura deve disporre di spazi adibiti a bagni curativi, spa e benessere nella misura minima di 1000 m2 SUP. La struttura deve essere accessibile al pubblico a prezzi di mercato.

---

[7] Giusta il DG 296 del 06.04.2021, l'art. 30bis LE è approvato con l'indicazione che i requisiti di qualità per lo sviluppo del progetto di resort "Acuforta" da adempiere conformemente al Piano direttore vanno garantiti nel quadro della procedura consecutiva (piani di area e/o procedura per il rilascio della licenza edilizia). Il comune è inoltre invitato a sentire il Servizio monumenti.

[8] Un'abitazione è considerata sfruttata a scopi turistici se, in modo duraturo, è messa a disposizione di clienti, esclusivamente per sog-giorni di breve durata, a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale, e se:

b. non è adattata alle esigenze personali del proprietario ed è gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata.

[9] Per la sussistenza di una struttura ricettiva organizzata ai sensi della LASec devono essere soddisfatte le condizioni seguenti:

a. la struttura comprende servizi e infrastrutture di tipo alberghiero utilizzati di norma dalla maggior parte degli ospiti;
b. essa dispone di un concetto operativo simile a quello di un hotel;
c. viene assicurata la gestione nell'ambito di una struttura unitaria.

c) Le abitazioni preesistenti, realizzate in virtù del diritto anteriore, possono essere demolite e ricostruite in forma raggruppata sugli stessi fondi sotto forma di nuove abitazioni senza limitazione d'uso (abitazioni secondarie) in base all'art. 11 cpv. 2 LASec.

d) Per un finanziamento trasversale dell'albergo è ammessa la realizzazione di abitazioni senza limitazioni d'uso secondo l'art. 8 cpv. 1 LASec alle condizioni descritte nell'art. 8 cpv. 5 LASec. L'utile netto ricavato dalla vendita di queste abitazioni deve essere investito completamente nella struttura alberghiera.

e) I posteggi necessari per la struttura alberghiera devono essere realizzati per almeno 3/4 in un autosilo. L'accesso all'autosilo deve avvenire utilizzando la "sctrada de l'Acuforta". Su richiesta i proprietari dei fondi devono concedere al Comune di partecipare alla costruzione dell'autosilo al prezzo di costo (senza costi del terreno) per la realizzazione di posteggi pubblici destinati agli utenti del nucleo storico.

6) Nell'ambito della procedura di licenza edilizia il Municipio può richiedere tutte le garanzie necessarie e decretare le condizioni adeguate per garantire il corretto uso degli spazi secondo i cpv. 1-3 e l'applicazione degli oneri e diritti secondo il cpv. 5.

7) Nell'ambito di una procedura di piano d'area facoltativa, le norme edilizie secondo l'art. 15 possono essere aumentate come segue:
   - Indice di sfruttamento: fino a max. 1.2
   - Altezza della facciata in gronda per singoli corpi: fino a max. 17 m
   - Lunghezza dell'edificio: fino a max. 75 m

   Il piano d'area deve essere riferito a un progetto concreto che risponde alle seguenti esigenze:
   - Alta qualità per quanto riguarda l'inserimento nel contesto paesaggistico e costruito come pure l'aspetto architettonico.
   - Alto potenziale d'apporto di valore aggiunto a favore della promozione della destinazione turistica.

8) Per tutti i progetti di costruzione vige l'obbligo della consultazione della commissione in materia di strutturazione.

Zona Albarella (ALB) Art. 31

1) La zona Albarella è riservata al centro residenziale con Albergo, piscina e appartamenti.

2) In questa zona l'intensità e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.

Zona fonte minerale (FM) Art. 32

1) La zona fonte minerale è riservata alle attività connesse alla fonte minerale.

Zona per insediamenti turistici (IT) Art. 33

1) La zona per insediamenti turistici è riservata alle costruzioni con funzione turistica quali ostelli per la gioventù, alberghi ed esercizi pubblici, centro di sci nordico, spogliatoi, posteggi, uffici e negozi.

2) L'intensità di utilizzazione va stabilita nell'ambito del piano generale delle strutture.

Zona per insediamenti turistici Frach (ITF) Art **Art. 33[bis10]**

1) La zona per insediamenti turistici Frach comprende l'area di partenza degli impianti turistici. La zona è destinata agli impianti turistici di risalita con relativi parcheggi come pure alla realizzazione di strutture alberghiere con ristoranti, locali per il benessere (wellness, spa), ecc. Sono considerate attività alberghiere quelle svolte in alberghi tradizionali e ristoranti.

2) Locali per attività di servizio e di commercio sono ammessi se compatibili con le attività turistiche.

3) Abitazioni sono ammesse unicamente per il personale delle aziende presenti nella zona stessa, la cui presenza permanente è indispensabile per lo svolgimento dell'attività.

4) La determinazione della zona per insediamenti turistici Frach è soggetta alla seguente clausola temporale. Se entro 5 anni dall'entrata in vigore della zona non sarà disponibile una licenza edilizia per la realizzazione di una struttura alberghiera con almeno 120 posti letto, e questa non sarà realizzata entro i termini previsti dall'art. 91 LPTC, la zona per insediamenti turistici Frach decade senza decisione dell'Autorità competente e senza diritto ad alcun risarcimento. In questo caso sarà ripristinato automaticamente il precedente ordinamento delle zone (zona posteggi e zona altro territorio comunale). Nel caso di eventuali ricorsi contro la domanda di costruzione, le scadenze si prolungano di conseguenza. In casi particolari il Municipio può prolungare i termini prestabiliti per un massimo di 3 anni.

5) Per tutti i progetti di costruzione vige l'obbligo della consultazione della commissione in materia di strutturazione.

Zona posteggi (ZP) **Art. 33[ter11]**

1) La zona posteggi è destinata alla costruzione di posteggi.

2) Posteggi vanno strutturati in modo che si adeguino alle caratteristiche locali e si inseriscano in modo ottimale nei dintorni (disposizione, pavimentazione, alberatura ecc.).

C. Zone agricole

Zona terreni secchi A e B **Art. 34**

1) ***Zona terreni secchi A:***
   a) La zona terreni secchi A comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità.
   b) All'interno di questa zona i nuovi edifici ad ubicazione vincolata devono servire interessi pubblici preponderanti. Fanno eccezione gli edifici e gli impianti necessari all'uso agricolo o forestale della zona stessa, per la protezione da pericoli naturali o per i quali non risultano ragionevoli ubicazioni alternative. Per costruzioni non conformi alla zona valgono le prescrizioni della legislazione superiore.
   c) Ogni riduzione d'estensione di terreni secchi è da compensare con misure adeguate.
   d) Cantone e coltivatori regolano contrattualmente la coltivazione dei terreni secchi.

[10] Sospesa con DG no. 296 del 6 aprile 2021
[11] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

2) ***Zona terreni secchi B (aree prioritarie):***

a) La zona terreni secchi B comprende uno o più prati e/o pascoli secchi ubicati nelle immediate vicinanze. Essa comprende ulteriori spazi vitali di elevato valore ecologico ed elevato potenziale di rivalutazione.

b) Le facoltà funzionali dei prati e dei pascoli secchi vanno conservate o migliorate. Vanno promosse la qualità ecologica degli altri spazi vitali in sintonia con la natura e l'interconnessione ecologia.

c) All'interno di questa zona sono ammessi edifici e impianti necessari ad uso agricolo o forestale, così come gli edifici e gli impianti a ubicazione vincolata che rispettano i valori paesaggistici ed ecologici. Per costruzioni non conformi alla zona valgono le prescrizioni della legislazione superiore.

d) Eventuali pregiudizi arrecati a prati e pascoli secchi, a spazi vitali in sintonia con la natura o all'interconnessione ecologica vanno compensati con misure adeguate all'interno della stessa zona terreni secchi con aree prioritarie.

e) [12]

f) Cantone e coltivatori regolano contrattualmente la coltivazione dei terreni secchi.

D. Altre zone

Turismo e tempo libero

Zona Castello **Art. 35**

1) La zona Castello comprende il rudere fortificato, l'area circostante e la chiesa di Santa Maria. La zona serve alla salvaguardia degli aspetti storico-culturali e paesaggistici nonché alla rivitalizzazione della stessa.

2) Il genere e la misura delle singole utilizzazioni all'interno della zona Castello vengono definiti nel piano generale delle strutture tramite le seguenti aree:
   - **Area Castello:** comprende la rocca, la chiesa, il campanile, la corte e la cinta muraria con le torri, che sono da mantenere integralmente con eventuali misure di restauro. In quest'area sono ammesse unicamente istallazioni mobili per manifestazioni temporanee.
   - **Area servizi:** comprende la superficie riservata alla formazione delle strutture atte alla rivitalizzazione del castello. L'altezza massima degli edifici ammonta a 4.00 m.
   - **Area istallazioni**: riservata ad istallazioni quali aste per bandiere, cartelli indicatori, ed eventuali altre istallazioni in relazione alla rivitalizzazione e alla promozione dell'area del Castello. La formazione di edifici non è ammessa.
   - **Area da mantenere libera da vegetazione ad alto fusto:** serve a garantire la vista libera sul Castello

3) Nel piano generale delle strutture vengono indicati i seguenti oggetti culturali:
   - la Chiesa di Santa Maria come edificio protetto (monumento storico) da proteggere integralmente con i suoi dintorni
   - la fornace di calce come oggetto culturale

4) La consulenza dell'Ufficio cantonale monumenti, del Servizio archeologico cantonale e dell'Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente è obbligatoria per qualsiasi intervento.

5) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

[12] Abrogata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Zona nucleo turistico San Bernardino — Art. 35bis[13]

1) La zona nucleo turistico San Bernardino comprende il nucleo storico con i suoi dintorni come pure il nucleo turistico e commerciale di San Bernardino. La zona ha i seguenti scopi principali:
   - Salvaguardare e migliorare la qualità del nucleo quale luogo d'identificazione, di rappresentazione e di cultura come pure per l'intrattenimento e lo svago;
   - Salvaguardare e promuovere il nucleo quale fulcro commerciale della destinazione turistica.
2) Le strutture urbanistiche, storico-culturali e architettoniche esistenti di valore (edifici storici, piazze, spazi pubblici, strade, vie ecc.) come pure i dintorni di pregio (spazi verdi, rive del fiume ecc.) vanno conservate e sviluppate nel loro insieme con lo scopo di salvaguardare e migliorare la qualità del nucleo. Oggetti e interventi deturpanti vanno eliminati.
3) Le strutture di servizio esistenti quali alberghi, ristoranti, negozi e strutture per lo svago e il divertimento devono in linea di principio rimanere tali e non possono essere trasformate ad altri scopi. Eccezioni sono ammesse solo sulla base di un concetto d'insieme in base al cpv. 4.
4) Il Comune organizza un bando di concorso con partecipanti qualificati (p. es. concorso d'idee) con lo scopo di ottenere un concetto di sviluppo urbanistico-paesaggistico e del traffico di alta qualità per l'intera zona nucleo turistico San Bernardino. In seguito il Comune procede all'implementazione del concetto con gli strumenti pianificatori adatti al caso.
5) Per lo svolgimento del bando di concorso come pure per tutti i progetti di costruzione importanti vige l'obbligo della consultazione della commissione in materia di strutturazione.

Zona insediamenti nel bosco — Art. 35ter[14]

1) La zona insediamenti nel bosco comprende la zona residenziale e la zona per spazi verdi a San Bernardino, le quali sono state oggetto di permessi di dissodamento speciali.
2) Le caratteristiche dell'insediamento nel bosco devono essere salvaguardate. Alberi possono essere tagliati solo eccezionalmente con l'autorizzazione scritta del Forestale comunale, il quale, in stretta collaborazione con l'autorità edilizia, stabilisce anche le misure necessarie per mantenere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito, come piantagioni sostitutive o altri interventi.
3) Dove il carattere boschivo, così come si presentava nell'ottobre 1997 (data dell'autorizzazione di dissodamento), è andato perso, esso deve essere ripristinato con piantagioni mirate. A questo scopo il Municipio elabora un concetto in collaborazione con il Forestale comunale. Dopo aver udito i proprietari dei fondi, il Municipio decide in merito. Le spese per le piantagioni, per il taglio e per la cura degli alberi sono a carico dei proprietari dei fondi rispettivamente, per particelle con diritto di superficie, del superficiario. I proprietari dei fondi, rispettivamente i superficiari, sono tenuti a tollerare e curare le piantagioni.
4) Dove la zona insediamenti nel bosco si sovrappone alla zona per spazi verdi, sono ammesse infrastrutture secondo il piano generale di urbanizzazione come pure accessi stradali alle particelle private e impianti a scopo pubblico quali panchine, lampioni, impianti per la raccolta dei rifiuti ecc. Altre infrastrutture o impianti non sono ammessi. Per ogni edificio principale è concesso un unico accesso stradale con una larghezza di max. 3.00 m secondo le indicazioni dell'autorità edilizia.

[13] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021
[14] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Zona di campeggio — Art. 36

1) La zona di campeggio è destinata all'installazione di edifici ed impianti per il campeggio. Sono ammessi esclusivamente edifici ed impianti necessari per l'esercizio, come installazioni sanitarie ed attrezzature per il ristoro e l'approvvigionamento.
2) Gli edifici e gli impianti vanno inseriti adeguatamente nel paesaggio.
3) L'esercizio di un campeggio è subordinato all'approvazione di un rispettivo regolamento da parte dell'autorità edilizia ed alla concessione di un'autorizzazione d'esercizio da parte del Municipio. L'autorizzazione d'esercizio può essere concessa solo se al momento dell'apertura dell'esercizio sono disponibili tutti gli impianti sanitari necessari.
4) Attendamenti di durata limitata possono essere autorizzati dal Municipio al di fuori della zona di campeggio.

Zona di svago e di riposo — Art. 37

1) Vengono così indicate le aree nelle vicinanze degli insediamenti particolarmente idonee allo svago ed al riposo.
2) Sono ammesse piccole costruzioni che servono direttamente alla scopo della zona con una superfici di base di al massima 30 m^2.
3) Edifici esistenti possono essere riattati.

Zona per gli sport invernali — Art. 38

1) Nella zona per gli sport invernali l'accesso è libero a tutti per l'esercizio delle rispettive attività.
2) Gli edifici e gli impianti devono inserirsi adeguatamente nel quadro paesaggistico, nella misura in cui non possano essere eretti come costruzioni interrate (2.4). Nel limite del possibile, le parti mobili degli impianti che superano il livello del terreno determinante (1.1) devono essere smantellate alla fine della stagione.
3) La preparazione delle piste non può danneggiare le colture ed è ammesso solo con un'altezza minima della neve di 30 cm.
4) I danni o le perdite di proventi, causate ai fondi dall'esercizio degli sport invernali e dalla preparazione delle piste all'interno della zona per gli sport invernali, vanno stimati da un perito e riparati o risarciti da parte del Comune.
5) I costi derivanti al Comune dalla messa a disposizione e dall'uso dei terreni per l'esercizio degli sport invernali vanno a carico delle imprese e delle associazioni che ne traggono i vantaggi, come le funivie, gli esercizi alberghieri, le organizzazioni turistiche e le scuole di sci.

Estrazione, lavorazione e deposito di materiali

Zona di lavorazione e di deposito temporaneo di materiali Art. 39

1) La zona di lavorazione e deposito temporaneo di materiali comprende le aree destinate alla lavorazione e al deposito temporaneo di materiali come sassi, ghiaia, sabbia, terra argillosa ed altre materie prime d'origine minerale.
2) Gli edifici e gli impianti che servono direttamente alla lavorazione in loco dei materiali possono essere autorizzati per la durata dell'esercizio.
3) La strutturazione dell'area dopo la chiusura definitiva dell'esercizio o di singole tappe, nonché altri provvedimenti riguardanti la strutturazione e le misure per la protezione dei dintorni, sono da definire nel piano generale delle strutture o in un piano di area. L'autorità edilizia dispone i provvedimenti necessari nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Essa può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari al momento della conclusione dei lavori.

Zone per il deposito di materiali Art. 40

1) La zona per il deposito di materiali comprende le aree destinate alla realizzazione di un deposito di materiali inerti per la sistemazione di materiali puliti provenienti da scavi e da lavori di sgombero.
2) Edifici ed impianti possono essere autorizzati per la durata dell'esercizio, nella misura in cui essi risultano indispensabili allo scopo.
3) La strutturazione dell'area del deposito dopo la chiusura definitiva dell'esercizio o di singole tappe, nonché altri provvedimenti riguardanti la costruzione e la strutturazione del deposito e le misure per la protezione dei dintorni, sono da definire nel piano generale delle strutture o in un piano di area. Il Comune può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per la ricoltivazione.
4) Per l'impianto, la gestione e la manutenzione del deposito, nonché per la chiusura e le relative garanzie, valgono del resto le prescrizioni federali e cantonali in materia. Sono riservate in particolare le necessarie autorizzazioni da parte dell'Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente.
5) Il Municipio può obbligare i gestori ad accettare il materiale pulito di scavo e di sgombero proveniente da eventi alluvionali, nella misura in cui ciò risulti conciliabile con l'esercizio del deposito.

Zona di compostaggio Art. 41

1) Questa zona serve al deposito temporaneo e al trattamento, secondo le disposizioni della protezione dell'ambiente, di rifiuti verdi compostabili.
2) Sono ammessi solo impianti mobili necessari per il trattamento dei rifiuti verdi. Altri impianti e costruzioni fisse non sono ammessi.
3) Per l'esercizio dell'impianto il Comune emana un regolamento.

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità

Determinazioni **Art. 42**

1) Il piano generale delle strutture del Comune contiene le seguenti determinazioni:

a) Aree di strutturazione

- *Area con l'obbligo del concetto di inserimento* *Art. 43*
- *Area edificabile* *Art. 44*
- *Area libera* *Art. 45*

b) Oggetti di strutturazione

- *Edifici ed impianti di pregio* *Art. 46*
- *Oggetti naturali e culturali di pregio* *Art. 47*
- *Linee di arretramento (7.3) per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)* *Art. 48*

B. Aree di strutturazione

Area con l'obbligo del concetto di inserimento **Art. 43**

1) Il piano generale delle strutture indica le aree non edificate o poco edificate che vanno sviluppate secondo finalità architettoniche e urbanistiche valide e adeguate.

2) In queste aree vanno indicati almeno le linee di allineamento, le volumetrie e la direzione dei tetti al fine di creare un insieme armonioso e rispettoso delle adiacenze. L'elaborazione del concetto di inserimento va valutata e accompagnata dalla consulenza in materia di strutturazione.

3) Nuove costruzioni possono essere realizzate solo in base al concetto di inserimento approvato dall'autorità edilizia. Il concetto di inserimento approvato può essere modificato solo se la modifica persegue gli obiettivi elencati nel cpv. 2. Anche su queste modifiche decide l'autorità edilizia.

4) I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione.

Area Portale A13 **Art. 43bis[15]**

1) Il piano delle strutture determina l'area Portale A13 con l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione. Essa comprende lo spazio d'entrata alla galleria e alla località turistica di San Bernardino con il centro di manutenzione, la stazione di polizia, lo svincolo autostradale, i posteggi, la stazione di benzina e la superficie libera a est dell'autostrada.

2) Progetti di costruzione importanti all'interno dell'area Portale A13 sono da notificare all'autorità edilizia prima dell'elaborazione. I progetti vanno accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione.

3) L'autorità edilizia, unitamente alla committenza e alla consulenza in materia di strutturazione, definisce le condizioni per lo sviluppo di un progetto di alta qualità architettonica, urbanistica e paesaggistica.

4) Le spese della consulenza in materia di strutturazione sono a carico del committente.

[15] Approvata con DG no. 296 del 6 aprile 2021

Area edificabile **Art. 44**

1) Le aree edificabili sono le aree disponibili per la sopraedificazione tramite il trasferimento di utilizzazione.

Area libera **Art. 45**

1) Queste superfici possono essere utilizzate come fin'ora. La realizzazione di piccole costruzioni (2.2) come legnaie, pollai, conigliere e simili è ammessa fino ad una superficie utile secondaria massima di 12 m² ed un'altezza di 2.50 m purché sia garantito un buon inserimento nel sito locale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse.

2) Per ogni costruzione principale è ammessa solo una costruzione piccola. La loro ubicazione deve essere stabilita nel piano di quartiere delle strutture.

C. Oggetti di strutturazione

Edifici ed impianti di pregio **Art. 46**

1) Nel piano generale delle strutture vengono indicati edifici, impianti, muri, vicoli, strade e piazze di pregio.

2) Per gli **edifici e gli impianti protetti (monumenti storici)** va mantenuta, tanto all'interno che all'esterno, la sostanza architettonica di pregio. Sono ammessi i rinnovi, le trasformazioni e gli ampliamenti che si rivelano necessari per garantire un'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto conforme allo scopo; i relativi interventi vanno eseguiti mantenendo nel limite massimo consentito la sostanza edificata di importanza storica. L'esecuzione dei progetti di costruzione va seguita dall'Ufficio monumenti.

3) Gli **edifici e gli impianti degni di conservazione** non possono essere né demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.

4) **Edifici d'importanza volumetrica** sono quegli edifici che, per il loro volume e la loro ubicazione, sono importanti per la strutturazione dell'insediamento e dell'ambiente circostante. La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue valide e adeguate finalità architettoniche e urbanistiche e se il committente ne garantisce preventivamente in modo adeguato la realizzazione.

5) I **muri, i vicoli, le strade e le piazze di pregio** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.

6) I progetti di costruzione riguardanti edifici ed impianti di pregio sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i relativi piani. Essa definisce d'intesa con l'Ufficio monumenti, risp. con la consulenza in materia di strutturazione, le disposizioni di protezione necessarie e decide in merito ad eventuali condizioni.

7) Edifici ed impianti di pregio, come pure le adiacenze, sono da mantenere in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Oggetti naturali e culturali di pregio **Art. 47**

1) Per gli oggetti naturali e culturali di pregio assunti e protetti nel piano generale delle strutture valgono le norme della legislazione cantonale in materia di pianificazione.

2) Gli oggetti naturali e culturali determinati nel piano generale delle strutture, come i sentieri storici, le pietre a coppelle, le incisioni rupestri, le fontane, i muri a secco ed i massi erratici, sono da curare con particolare attenzione e da conservare nella loro entità.

3) L'autorità edilizia sostiene i provvedimenti adottati per lo sviluppo del paesaggio naturale e rurale e per la conservazione degli oggetti di pregio. Per i progetti di costruzione essa rilascia nel quadro della procedura per la concessione della licenza edilizia eventuali disposizioni per la conservazione di oggetti di particolare importanza.

Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (= Linee di allineamento) **Art. 48**

1) Le linee di allineamento definiscono in modo vincolante la posizione del piano della facciata (3.1).

2) Le linee di allineamento sono determinate nel piano generale delle strutture o in pianificazioni consecutive.

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Determinazioni **Art. 49**

1) Il piano generale di urbanizzazione del Comune contiene le seguenti determinazioni:

a) Impianti di urbanizzazione

– *Strada cantonale*	*Legge stradale cant.*
– *Strade collettrici e strade di allacciamento*	*Art. 51*
– *Percorsi pedonali e sentieri turistici*	*Art. 52*
– *Strade agricole, forestali e rurali*	*Art. 53*
– *Impianti di approvvigionamento e di smaltimento*	*Art. 54*

b) Altre determinazioni

– *Linee d'arretramento (7.3)*	*Art. 55 LPTC*

2) Per impianti del traffico, come strade cantonali o funivie, nonché per impianti di approvvigionamento e di smaltimento, come elettrodotti e linee telefoniche, di cui sono responsabili il Cantone, la Confederazione o terzi, valgono le rispettive prescrizioni federali e cantonali. Tali impianti vanno assunti nel piano generale di urbanizzazione con l'indicazione degli enti responsabili.

B. Impianti d'urbanizzazione

Impianti del traffico

1. Generalità **Art. 50**

1) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade collettrici, di allacciamento e di quartiere esistenti e previste, gli impianti per il traffico lento, come i percorsi pedonali e i sentieri turistici, le piste ciclabili, nonché le strade forestali, agricole e rurali, nella misura in cui tali impianti risultano necessari per l'urbanizzazione del territorio comunale. Esso determina le attrezzature necessarie per un'urbanizzazione sufficiente, come i parcheggi pubblici, le fermate dei bus e delle automobili postali.

2) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade ed i sentieri pianificati, per i quali diventa applicabile il diritto di espropriazione dal momento dell'approvazione dei piani. Se gli impianti del traffico si trovano su terreno privato, l'autorità edilizia provvede tempestivamente all'acquisto del terreno e dei diritti.

3) Laddove il piano generale di urbanizzazione determina per gli impianti del traffico dell'urbanizzazione particolare unicamente il punto di raccordo, il tracciato esatto dell'impianto va determinato in una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere Art. 51

1) Le strade collettrici, di allacciamento e di quartiere vanno adeguate all'area da urbanizzare per quanto riguarda il genere e l'estensione. Esse vanno collegate alla rete stradale di ordine superiore in modo da non generare traffico estraneo.

2) Le strade di quartiere vanno realizzate in modo tale che esse possano essere utilizzate come vie d'accesso e come spazi esterni per le esigenze comuni del quartiere.

3) Le strade collettrici e le strade di allacciamento, comprese le rispettive attrezzature, sono pubbliche e possono essere utilizzate da ognuno nell'ambito del rispettivo scopo e nel rispetto della regolamentazione locale del traffico.

3. Percorsi pedonali e sentieri turistici Art. 52

1) I percorsi pedonali e le aree riservate ai pedoni per l'urbanizzazione delle aree dell'insediamento vanno realizzate, se possibile, indipendentemente dalle vie del traffico motorizzato. Tali impianti vanno strutturati in modo da risultare attrattivi.

2) I sentieri turistici al di fuori degli insediamenti vanno (di regola) realizzati in terra battuta e segnalati.

3) I percorsi pedonali ed i sentieri turistici sono accessibili a tutti ed utilizzabili nell'ambito del rispettivo scopo. Il Comune può emanare divieti di circolazione per biciclette e divieti di equitazione sui tracciati realizzati esclusivamente quali percorsi pedonali e sentieri turistici.

4. Strade agricole e forestali Art. 53

1) Le strade agricole e forestali servono all'utilizzazione agricola e forestale delle rispettive aree urbanizzate.

2) L'uso delle strade agricole e forestali si adegua alle prescrizioni della legislazione sulle foreste e sulle bonifiche fondiarie, nonché alle prescrizioni locali sul traffico emanate dal Comune.

Impianti di approvvigionamento e di smaltimento Art. 54

1) Il piano generale di urbanizzazione determina e distingue gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento esistenti e previsti che risultano necessari per una sufficiente urbanizzazione delle zone edificabili. Ne fanno parte segnatamente gli impianti per l'approvvigionamento di acqua potabile e di energia elettrica, gli impianti di telecomunicazione, gli impianti di smaltimento dei rifiuti, nonché gli impianti di smaltimento delle acque secondo il piano generale per il loro smaltimento (PGS).

2) Gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento definiti nel piano generale di urbanizzazione sono pubblici. L'allacciamento di fondi privati agli impianti pubblici, così come lo smaltimento dei rifiuti, si adeguano ai regolamenti di urbanizzazione.

3) Laddove il piano generale di urbanizzazione determina per gli impianti dell'approvvigionamento e dello smaltimento unicamente il punto di raccordo, il tracciato esatto del-

l'impianto va determinato in una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

5. Pianificazioni consecutive

Pianificazione consecutiva — Art. 55

1) Nelle aree determinate nel piano delle zone in funzione degli obiettivi e degli scopi, come le aree di pianificazione consecutiva (piano di area, piano di quartiere, ricomposizione particellare), vengono approvati progetti di costruzione solo dopo l'entrata in vigore delle rispettive pianificazioni. Nella misura in cui determinati progetti non pregiudicano l'emanazione della pianificazione consecutiva e non sono contrari alle prescrizioni ed alle direttive vigenti ed a quelle nuove previste possono essere concesse eventuali deroghe.
2) La delimitazione dell'area di pianificazione prevista nel piano delle zone è vincolante per chiunque. L'autorità edilizia può tuttavia estendere all'inizio e nel corso della pianificazione la procedura ad altri terreni, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno.
3) Le pianificazioni consecutive possono essere effettuate dall'autorità edilizia anche al di fuori delle aree con l'obbligo di pianificazione consecutiva secondo il piano delle zone, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno per l'attuazione dell'ordinamento di base.

IV. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione

Licenza edilizia

1. Obbligo di licenza edilizia e di notifica — Art. 56

1) Ad eccezione dei casi per i quali la legislazione cantonale (art. 50 OPTC) prevede la procedura di notifica, tutti i progetti di costruzione (edifici ed impianti, comprese le modifiche dei progetti, i cambiamenti di scopo, i lavori di manutenzione e di rinnovo esterni, nonché il cambiamento di scopo per i terreni, da cui sono da attendere effetti considerevoli sull'ordinamento delle utilizzazioni) soggiacciono all'obbligo di licenza edilizia.

2) I progetti di costruzioni ai sensi dell'art. 40 cpv. 1 OPTC che non soggiacciono all'obbligo di licenza edilizia soggiacciono all'obbligo di notifica.

2. Genere di procedura — Art. 57

1) Le domande di costruzione vengono evase nell'ambito della procedura di licenza edilizia oppure nell'ambito della procedura semplificata di notifica.

2) Su richiesta da parte del committente responsabile e previa descrizione del progetto, l'autorità edilizia decide in via preliminare se deve essere effettuata la procedura ordinaria di licenza edilizia (art. 41 e ss. OPTC) oppure se sono adempiute le premesse per una procedura di notifica (ai sensi degli art. 50 e ss. OPTC).

3. Procedura — Art. 58

1) Dopo l'inoltro della domanda di costruzione l'autorità edilizia effettua la procedura stabilita, provvede se necessario d'avviare la procedura EFZ (Edifici fuori della zona edificabile) e garantisce il coordinamento necessario fra le autorità competenti nel caso siano richieste delle autorizzazioni supplementari.

2) Salvo quanto previsto dalla presente legge, la procedura di licenza edilizia e la procedura di notifica sono rette dal diritto cantonale.

Domanda di costruzione — Art. 59

1) La domanda di costruzione va inoltrata su modulo ufficiale in almeno due esemplari, per domande EFZ in almeno quattro esemplari. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori esemplari.

2) Alla domanda di costruzione sono da allegare, per quanto necessario, i seguenti documenti:
   1. piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto aggiornato) contenente: confini, numeri delle particelle, superficie del fondo, area edificata, base delle facciate proiettate (3.3), situazione degli edifici sulle particelle confinanti, accessi, aree di parcheggio, linee di arretramento, distanze dai confini e fra gli edifici, quote di riferimento assicurate;
   2. in caso di rinnovi e trasformazioni, nonché rinnovi esterni: documentazione fotografica sull'edificio esistente e inventario storico-edilizio dell'oggetto per edifici ed impianti da proteggere e da conservare nelle zone di conservazione;
   3. piano di situazione con allacciamento per l'acqua, la fognatura, la corrente elettrica ed il telefono;

4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni esterne, spessore dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le dimensioni rilevanti secondo il CIAE; proiezione della base della facciata (3.3) della pianta del primo piano normale; scopo dei locali;
5. piano della facciata (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni determinanti riguardanti le altezze secondo CIAE, con l'andamento del terreno determinante e del nuovo terreno fino al confine, nonché quote delle strade; (nel caso in cui il terreno determinante eccezionalmente non corrisponda all'andamento del terreno naturale, risp. all'andamento attuale, è necessaria l'approvazione preventiva da parte dell'autorità edilizia);
6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione (8/art. 16 o 17) da adottare, con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per i rispettivi indici secondo le figure SIA 421 o 8.3, nonché dei parcheggi;
7. piani dei progetti dei lavori di sistemazione esterna, con la descrizione delle modifiche del terreno, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei parcheggi, dell'evacuazione delle acque non inquinate, delle piantagioni, ecc.;
8. relazione tecnica con indicazioni sullo scopo, l'esecuzione dei lavori, i materiali di costruzione, la colorazione, ecc.;
9. indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo cubico secondo la norma SIA 416;
10. documenti per le opere edili relative alla protezione civile secondo le prescrizioni federali e cantonali;
11. documenti relativi agli impianti soggetti a licenza da parte della polizia del fuoco;
12. per costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale i permessi necessari secondo le prescrizioni cantonali;
13. calcolo energetico nonché risultati dello stesso sul modulo ufficiale; per edifici storici di pregio valgono prescrizioni particolari per quanto riguarda il calcolo energetico;
14. calcolo relativo alla protezione acustica secondo le prescrizioni federali;
15. decisione circa l'esame preliminare dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati per edifici in zona di pericolo;
16. per gli allacciamenti alla rete dell'acqua potabile, alle fognature e alla rete dell'azienda elettrica comunale: indicazioni sulle necessità tecniche e sui tracciati;
17. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque (impianti singoli di depurazione), risp. degli impianti di trattamento preliminare per le acque di scarico, nonché indicazioni sulle dimensioni degli impianti;
18. per progetti di costruzione che causano inquinamento dell'aria: dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali;
19. per progetti di costruzione per l'allevamento di bestiame da reddito: calcolo della distanza minima secondo le norme FAT (Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon = Istituto di ricerca agricola Agroscope Reckenholz-Tänikon) e comprova dell'osservanza della distanza minima dagli edifici nelle vicinanze e dalle zone abitate;
20. per progetti con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: prognosi delle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
21. per progetti che causano radiazioni non ionizzanti: modulo con i dati dell'ubicazione e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
22. per progetti con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'autorità edilizia);
23. per progetti in aree gravate da rumori: documenti secondo le prescrizioni federali;

24. documenti per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento della falda freatica ed il prelievo d'acqua dalla stessa, nonché per pompe termiche per l'uso del calore della falda e del terreno secondo le prescrizioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
25. indicazioni sul genere e la quantità dei rifiuti edili prodotti dalla realizzazione del progetto e indicazioni relative al loro smaltimento su modulo speciale (dichiarazione di smaltimento dell'Ufficio per la natura e l'ambiente);
26. per impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti (p.es. discariche, impianti per la raccolta e la lavorazione di rifiuti di ogni specie, depositi intermedi di rifiuti, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate/anno, impianti di incenerimento dei rifiuti): indicazioni e documenti secondo le prescrizioni federali;
27. conferma su apposito modulo che i provvedimenti per la protezione da radon sono stati adottati;
28. estratti del registro fondiario ed eventuali convenzioni su base contrattuale.

L'autorità edilizia può rinunciare a singoli documenti o richiederne altri, nella misura in cui ciò sia necessario per l'esame del progetto di costruzione. In casi particolari essa può richiedere un modello.

3) Per progetti di costruzione sottoposti alla procedura di notifica la domanda di costruzione va inoltrata in edizione semplificata e corredata solo dai documenti necessari per la comprensione del progetto.
4) I documenti allegati alla domanda di costruzione vanno firmati dal proprietario del fondo, dalla committenza e dall'autore del progetto. In casi speciali la comprova dell'autorizzazione a disporre sostituisce la firma del proprietario del fondo.
5) In caso di rinnovi o modifiche di piani approvati, dai piani inoltrati devono risultare lo stato delle parti d'edificio prima e dopo il rinnovo, risp. le modifiche (esistente: grigio; nuovo: rosso; demolizione: giallo).
6) Alla fine dei lavori di costruzione è da inoltrare spontaneamente al Comune la documentazione relativa alle opere realizzate (piani d'esecuzione). Per i progetti sottoposti alla procedura di licenza EFZ vanno inoltrati al Comune due esemplari.

Precario **Art. 60**

1) Qualora vengano autorizzati in via eccezionale per un periodo limitato edifici ed impianti non conformi alle prescrizioni legali, il rilascio della licenza edilizia può essere vincolato alla stipulazione di una convenzione, mediante la quale i proprietari del fondo, su richiesta dell'autorità edilizia, si impegnano a ripristinare lo stato di legalità entro scadenza utile (precario).
2) L'autorità edilizia provvede, a spese della committenza, alla menzione del precario a registro fondiario.

2. Promozione dello spazio abitativo

Quota di abitazioni primarie e secondarie a San Bernardino **Art. 61**

1) Nelle zone in cui viene limitata la costruzione di abitazioni secondarie, ogni singolo edificio nuovo potrà venir adibito a residenza secondaria entro i limiti seguenti:
   - edifici con due appartamenti: 1 app., al max il 50% SUL
   - edifici con tre appartamenti: 2 app., al max il 66% SUL
   - edifici con quattro appartamenti: 3 app., al max il 75% SUL
   - edifici con cinque e più appartamenti: al max l'80% SUL.

2) A San Bernardino sono previste delle zone di esclusiva utilizzazione per abitazioni primarie.

3) La destinazione dell'abitazione a residenza primaria o secondaria va annotata sui piani oggetto di licenza edilizia ed in seguito nel registro fondiario su segnalazione del Municipio.

4) Come abitazioni primarie sono considerate quelle utilizzate in modo stabile da persone che hanno il domicilio civile ed il domicilio fiscale principale nel Comune. Tutte le altre sono considerate abitazioni secondarie.

5) Gli eredi di un proprietario di abitazione primaria possono utilizzare liberamente l'abitazione ereditata.

6) Nel caso in cui è dimostrata l'impossibilità di utilizzare una abitazione come abitazione primaria, il Municipio può concedere una deroga in relazione ad ogni singola occupazione. Questa deroga varrà solo per il massimo di 5 anni.

3. Sicurezza e salute

Igiene degli alloggi — Art. 62

1) I locali con superficie di piano computabile devono essere sufficientemente illuminati ed arieggiabili. Se necessario essi vanno dotati delle attrezzature tecniche adeguate al fine di ottenere delle condizioni ineccepibili.

2) I locali abitati e le camere da letto devono essere munite di finestre al di sopra del livello del terreno, devono avere accesso verso l'esterno e devono poter essere aperte in misura sufficiente; la superficie delle finestre deve corrispondere almeno ad un decimo della superficie di piano computabile.

Bilancio energetico — Art. 63

1) Il Comune sostiene e promuove l'impiego finalizzato e l'uso di energie rinnovabili. In tutti gli edifici ed in ogni parte di essi va dedicata particolare attenzione ad un uso dell'energia parsimonioso ed adeguato all'ambiente.

4. Strutturazione

Tetti — Art. 64

1) I tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (pendenza, forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento.

2) Nelle zone nucleo sono ammessi solo tetti a falde. Per aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili sono permessi tetti piani o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.

3) Corpi tecnici, spazi ad incavo, abbaini e lucernari sono ammessi solo se non compromettono la vista d'assieme. Nelle zone nucleo e ampliamento nucleo, nonché per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle strutture, non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprimi a tale riguardo una valutazione positiva.

4) Premessa una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione, l'autorità edilizia può concedere delle eccezioni nei casi in cui la qualità della strutturazione è garantita o l'esecuzione è giustificata per la realizzazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili.

Impianti energetici — Art. 65

1) Gli impianti per l'uso di fonti alternative di energia devono inserirsi adeguatamente nelle caratteristiche locali e nel quadro paesaggistico. In caso di necessità l'autorità edilizia fa capo a esperti esterni per la valutazione dal punto di vista tecnico e strutturale.

Recinzioni e piante — Art. 66

1) Le recinzioni, come steccati, muri e siepi, vanno strutturate in modo adeguato e devono inserirsi armoniosamente nelle caratteristiche locali e nel quadro paesaggistico. Le opere di cinta come siepi, muretti, reti o qualsiasi altra recinzione non devono superare i 1.50 m di altezza.
2) A Mesocco, la recinzione deve essere eretta ad una distanza minima di 0.50 m, a San Bernardino ed a Pian San Giacomo 1.00 m dal campo stradale comunale, compreso il marciapiede.
3) Recinzioni con filo spinato o di altri materiali pericolosi sono proibiti su tutto il territorio comunale. Recinzioni esistenti di tali materiali devono essere allontanate. In caso di necessità l'autorità edilizia ne ordina l'allontanamento.
4) Recinzioni con rete metallica è ammessa solo nelle zone edificabili a Mesocco.
5) Per motivi di sicurezza stradale l'autorità edilizia può imporre una distanza superiore dal campo stradale.
6) Qualora piante ed alberi pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico, l'autorità edilizia può ordinarne l'allontanamento.

Modifiche del terreno, scarpate e muri — Art. 67

1) Modifiche della configurazione del terreno esistente sono ammesse solo nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico. Eventuali scavi e riempimenti vanno rinverditi a lavori ultimati o piantati con alberi o arbusti locali
2) Scavi e terrapieni possono trovarsi in media al massimo 0.60 m al di sotto, rispettivamente sopra la base della facciata (3.2) e comprendere al massimo un terzo della base delle facciate proiettata (3.3). Qualora fossero necessari per ragioni strutturali degli scavi o dei terrapieni di maggiore ampiezza, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe.
3) Scarpate e muri di sostegno, nonché muri di sponda, vanno limitati allo stretto necessario.

Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi — Art. 68

1) Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi sono ammessi nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali, il quadro paesaggistico, nonché la sicurezza del traffico. Per scritte e indicazioni va tenuta debita considerazione della lingua italiana.

Antenne — Art. 69

1) L'ubicazione di antenne esterne, incluse le antenne paraboliche, va scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
2) Per nuovi edifici, rinnovi sostanziali o ampliamenti entro le aree di protezione e le aree di conservazione, l'autorità edilizia può prescrivere l'erezione di antenne in comune e determinare l'area sottoposta all'obbligo di allacciamento alle stesse.

5. Traffico

Sicurezza del traffico Art. 70

1) L'autorità edilizia provvede affinché gli impianti del traffico comunali, in particolare gli impianti per il traffico lento, possano essere usati senza pericolo.
2) Gli impianti come gli imbocchi stradali, gli accessi alle strade, ai sentieri ed alle piazze, nonché le uscite dagli stessi, non possono mettere in pericolo i rispettivi utenti. L'autorità edilizia può imporre l'adattamento o l'allontanamento di impianti pericolosi a spese del proprietario degli stessi.
3) Sui tetti lungo gli spazi d'uso pubblico devono essere montate grondaie e dispositivi paraneve. Qualora la sicurezza pubblica venga messa in pericolo dallo scorrimento delle acque o dalla caduta di neve proveniente dai tetti, i proprietari dei fondi sono tenuti ad adottare le misure necessarie per eliminare il pericolo; se essi non vi provvedono, l'autorità edilizia fa adottare le misure necessarie a loro spese.

Accessi e uscite Art. 71

1) Autorimesse e garage con uscita diretta su strade, sentieri e piazze comunali con traffico intenso, devono avere un piazzale antistante di almeno 5.00 m di lunghezza e 3.00 m di larghezza. Qualora essi servano per il parcheggio di veicoli con una lunghezza maggiore ai 5.00 m, il piazzale antistante deve essere proporzionatamente ampliato.
2) La pendenza delle rampe non può superare il 12%. Per le rampe nelle vicinanze di strade con traffico intenso, tra il margine della strada e l'inizio della pendenza va inserito un piazzale con una pendenza massima del 2.5% ed una lunghezza minima di 3.00 m.
3) In caso di situazioni particolari, segnatamente nei nuclei degli insediamenti, l'autorità edilizia può autorizzare delle deroghe alle misure di cui sopra.
4) L'autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi ed uscite comuni, oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentirne a terzi l'uso in comune dietro versamento di adeguato indennizzo, qualora tale misura risulti necessaria nell'interesse pubblico.
5) Per le distanze dalle strade cantonali ed il permesso d'accesso ad esse si fa riferimento all'annesso 1.

Parcheggi per veicoli a motore
1. Parcheggi obbligatori Art. 72

1) In caso di nuove costruzioni, nonché di trasformazioni con aumento della superficie di piano computabile, la committenza è tenuta ad allestire sul proprio terreno dei parcheggi; essi devono essere accessibili e disponibili permanentemente a tale scopo durante tutto l'anno. Nel caso in cui non fosse possibile l'edificazione sullo stessa particella della costruzione, la committenza deve dimostrare il diritto d'uso a scopo di parcheggio su terreno altrui: in questo caso l'ubicazione deve essere situata entro il limite in linea d'aria di 100 m dalla costruzione abitativa
2) Devono essere disponibili per:
   - edifici residenziali — 1 parcheggio per ogni unità abitativa fino a 80 m² di superficie di piano computabile;
     per ogni ulteriore 80 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
   - esercizi artigianali — 1 parcheggio per fino 100 m^2 di superficie di piano computabile;
     per ogni ulteriori 100 m^2 o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
   - uffici e negozi — 1 parcheggio fino a 50 m² di superficie di piano computabile;
     per ogni ulteriore 50 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio

- pensioni, alberghi 1 parcheggio per ogni 3 posti letto
- ristoranti 1 parcheggio per ogni 15 m^2 di superficie ristorazione (senza le sale da pranzo degli alberghi)

Per altri edifici l'autorità edilizia fissa il numero dei parcheggi obbligatori secondo le norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS). Nel fissare il numero dei parcheggi obbligatori, essa tiene conto della raggiungibilità con i mezzi pubblici di trasporto e della parte di traffico lento in rapporto al volume complessivo di traffico generato. In casi particolari essa può ridurre il numero di parcheggi obbligatori mediante la stipulazione di un precario.

3) Alberi di pregio e giardini, nonché spazi significativi per le caratteristiche locali, come cortili interni, piazze o muri e recinzioni, non possono essere allontanati o utilizzati per la costruzione di parcheggi.

4) Nella misura in cui lo richiedono le circostanze, i proprietari degli edifici e degli impianti esistenti vanno obbligati ad avere a disposizione dei parcheggi, oppure a partecipare ad un impianto in comune.

2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili Art. 73

1) Qualora l'impianto dei parcheggi prescritti non sia possibile su terreno proprio o garantito su terreno di terzi mediante accordo contrattuale ed i parcheggi non possano nemmeno essere realizzati in un impianto in comune, per ogni parcheggio mancante va versato un contributo sostitutivo unico.

2) Il contributo sostitutivo ammonta a fr. 5'000.- per parcheggio mancante. Questo importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione di 112.2 punti in data aprile 2010. Non appena l'indice si modifica verso l'alto o verso il basso del 10% dei punti, aumenta o si riduce del 10% anche il contributo sostitutivo.

3) Il contributo sostitutivo va fatturato alla committenza al momento del rilascio della licenza edilizia e va pagato prima dell'inizio dei lavori di costruzione. Il ricavo proveniente dai contributi va impiegato per la costruzione di parcheggi pubblici o per la promozione del traffico pubblico o del traffico lento.

6. Approvvigionamento e smaltimento

Condotte di servizio Art. 74

1) Le condotte pubbliche di servizio vanno posate in linea di massima nel campo stradale o entro le linee di arretramento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare terreni di proprietà privata, la costruzione della stessa e dei relativi impianti va tollerata dai proprietari.

2) Qualora mutino le esigenze del fondo gravato, la condotta va spostata a spese del Comune, nella misura in cui al momento della costituzione del diritto di attraversamento non sia stata convenuta un'altra regolamentazione.

Acque di scarico Art. 75

1) Le acque di scarico di edifici ed impianti sono da trattare e da smaltire secondo le prescrizioni federali e cantonali sulla protezione delle acque e conformemente al piano generale di smaltimento delle acque (PGS).

2) I dettagli sono definiti nel regolamento per il trattamento delle acque di scarico.

3) Non è ammesso lo scarico di acque sulla proprietà pubblica.

7. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo — Art. 76

1) L'uso accresciuto di suolo pubblico o di acque pubbliche è ammesso solo con il permesso del Municipio.
2) Un uso particolare di suolo pubblico o di acque pubbliche oltre l'uso accresciuto necessita di una concessione da parte del Comune.
3) L'autorità edilizia può autorizzare l'uso dello spazio aereo pubblico mediante bovindi, balconi o altre parti sporgenti dell'edificio, nella misura in cui ciò non rende difficile l'uso del suolo pubblico, garantisce la sicurezza del traffico e non vi si oppongono altri interessi pubblici. Parti sporgenti di edifici esistenti, come zoccoli, bovindi e tettoie, possono essere isolati in un secondo tempo senza licenza.
4) Le autorizzazioni per l'uso accresciuto di suolo pubblico e per uso particolare possono essere vincolate al versamento di un indennizzo.

Uso della proprietà privata per scopi pubblici — Art. 77

1) Il Comune è autorizzato a collocare gratuitamente su fondi privati o a costruzioni private insegne e cartelli, come segnali stradali, segnalazioni di sentieri, pietre e bolli di confine, marchi della misurazione catastale e delle condotte di servizio, nonché installazioni tecniche, come idranti, dispositivi per l'illuminazione pubblica, cassette per interruttori, dispositivi di misurazione. Va tenuto conto dei desideri legittimi dei proprietari fondiari.

V. Ordinamento di urbanizzazione

1. Generalità

Regolamenti di urbanizzazione — Art. 78

1) A complemento della legge edilizia, i regolamenti di urbanizzazione definiscono la progettazione, l'allestimento e la struttura tecnica, l'uso, la manutenzione ed il rinnovo adeguato alle necessità degli impianti pubblici e privati di urbanizzazione, in particolare nei campi dell'urbanizzazione del traffico, dell'approvvigionamento di acqua potabile, del trattamento delle acque di scarico, della gestione dei rifiuti, nonché dell'approvvigionamento di energia e della telecomunicazione; ciò nella misura in cui singoli compiti non siano stati delegati a corporazioni di Comuni, a enti responsabili concessionari o a privati. I regolamenti determinano gli obblighi di allacciamento e le relative premesse.
2) I regolamenti di urbanizzazione determinano inoltre come debbano essere coperte le spese del Comune per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti di approvvigionamento e di smaltimento. Essi stabiliscono in particolare quali impianti d'urbanizzazione siano da finanziare secondo le norme della legislazione cantonale in materia di pianificazione e quali siano invece da finanziare tramite tasse. Nel caso in cui vengano prelevate delle tasse, i regolamenti definiscono la cerchia degli assoggettati, i principi per il calcolo e l'ammontare della tassa, nonché la procedura per la tassazione e l'incasso.
3) Nella definizione della struttura dei regolamenti di urbanizzazione sono da osservare le direttive della legislazione superiore, in particolare il principio della causalità. L'emanazione dei regolamenti di urbanizzazione è di competenza dell'assemblea comunale.
4) Sono riservate normative particolari nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere.

Programma di urbanizzazione **Art. 79**

1) L'autorità edilizia è competente per l'emanazione del programma di urbanizzazione. Esso va elaborato dall'ufficio tecnico in collaborazione con la commissione di pianificazione.
2) L'autorità edilizia espone pubblicamente nel Comune il progetto del programma di urbanizzazione per la durata di 30 giorni e rende nota l'esposizione nell'organo ufficiale comunale e nel foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica gli interessati possono presentare proposte e obiezioni all'autorità edilizia. Essa esamina le richieste, decide in merito ad eventuali adeguamenti ed emana il programma d'urbanizzazione.
3) L'autorità edilizia provvede affinché gli impegni finanziari derivanti dal programma d'urbanizzazione vengano assunti nel preventivo annuale del Comune.
4) Qualora il programma d'urbanizzazione venga sostanzialmente modificato, va ripetuta la procedura di esposizione pubblica.

2. Progettazione e approvazione

Progetti generali e progetti di costruzione **Art. 80**

1) I progetti generali comprendono gli impianti del traffico per l'urbanizzazione generale, gli impianti principali dell'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotti) e dello smaltimento delle acque di scarico, nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e per la gestione dei rifiuti.
2) I progetti di costruzione determinano la natura, l'estensione, l'ubicazione e la struttura tecnica della costruzione ed altri dettagli.
3) L'approvazione degli impianti di urbanizzazione avviene mediante la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo

Impianti pubblici di urbanizzazione

1. Esecuzione **Art. 81**

1) Gli impianti comunali dell'urbanizzazione base e dell'urbanizzazione generale vengono costruiti dal Comune conformemente al programma di urbanizzazione. Sono riservate particolari disposizioni di urbanizzazione per le aree di urbanizzazione delimitate nel progetto generale di urbanizzazione.
2) Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se servono un elevato numero di fondi.
3) Qualora l'autorità edilizia respinga le richieste di persone o gruppi interessati di costruire impianti dell'urbanizzazione particolare, essa autorizza i richiedenti a costruirli secondo i piani del Comune come impianti privati di urbanizzazione.

2. Esercizio, manutenzione e rinnovo **Art. 82**

1) Il Comune provvede ad un esercizio e ad una manutenzione ineccepibile degli impianti pubblici di urbanizzazione, nonché al loro rinnovo in tempo utile.
2) Vanno evitati gli imbrattamenti degli impianti pubblici del traffico. Il Comune provvede alla pulizia periodica degli impianti di cui assume la manutenzione.
3) Qualora i privati sporchino in misura eccessiva gli impianti del traffico, i costi di pulizia vanno addossati a chi li causa. L'autorità edilizia emana, se del caso, le disposizioni necessarie.

3. Sgombero della neve Art. 83

1) Durante l'inverno gli impianti del traffico appartenenti al Comune vengono mantenuti accessibili dal Comune nella misura in cui ciò risulta necessario per le esigenze pubbliche. L'autorità edilizia determina, nel quadro dei crediti disponibili, quali strade, vie e piazze debbano essere sgomberate dalla neve.

2) L'uso di agenti chimici per lo scioglimento della neve è consentito solo in casi eccezionali.

3) Il Comune è autorizzato a depositare la neve dello sgombero su fondi privati confinanti, usando il maggior riguardo possibile agli edifici ed alle colture degli stessi. Dopo lo sgelo il Comune provvede a pulire i fondi in questione dai detriti e dalla ghiaia. Il Comune provvede a riparare o a risarcire i danni arrecati agli edifici, alle recinzioni o agli alberi.

Impianti privati di urbanizzazione

1. Generalità Art. 84

1) La costruzione ed il finanziamento degli impianti privati di urbanizzazione è compito dei proprietari dei fondi.

2) Gli impianti vanno mantenuti sempre in buono stato di funzionalità e rinnovati in tempo utile.

3) Lo sgombero della neve sulle strade private e l'apertura degli accessi privati è compito dei privati. Qualora questi non provvedano a tale compito, l'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari. Se necessario essa ordina delle misure sostitutive.

2. Impianti collettivi ed uso in comune Art. 85

1) L'autorità edilizia può obbligare i proprietari dei fondi di un quartiere e dei fondi confinanti a costruire degli impianti collettivi e concedere anche a terzi l'uso degli stessi dietro adeguato indennizzo. Per impianti collettivi di notevole importanza va effettuata la procedura di piano di quartiere.

2) I proprietari di impianti privati d'urbanizzazione del traffico o di approvvigionamento, come strade private, accessi per veicoli a motore, accessi pedonali, condotte dell'acqua potabile e fognature, possono essere obbligati dall'autorità edilizia a metterli a disposizione anche di terzi dietro adeguato indennizzo, nella misura in cui ciò risulti di interesse pubblico.

3) Le quote di partecipazione ai costi degli impianti collettivi, nonché gli indennizzi per la coutenza di impianti privati, vengono stabiliti dall'autorità edilizia secondo il principio dell'utile conseguito.

3. Assunzione da parte del Comune Art. 86

1) Il Comune può assumere, previa fatturazione dei costi propri, la manutenzione e la pulizia di impianti privati di urbanizzazione del traffico, dell'approvvigionamento e dello smaltimento, nonché il servizio invernale su strade private se:
   a) lo richiede la maggioranza dei proprietari dei fondi interessati, oppure
   b) i proprietari dei fondi non provvedono in misura sufficiente ai loro compiti di manutenzione.

   I costi vanno ripartiti dall'autorità edilizia proporzionalmente ai vantaggi sui proprietari dei fondi.

2) Su richiesta l'autorità edilizia deve assumere gli impianti privati di urbanizzazione che servono all'uso pubblico e sono conformi alle esigenze tecniche, a condizione che tali impianti vengano ceduti gratuitamente ed in buono stato. È riservata l'assunzione di impianti privati di urbanizzazione in via d'espropriazione.

VI. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione — Art. 87

1) L'autorità edilizia provvede all'esecuzione dei compiti affidatile secondo la presente legge, gli atti normativi che ne derivano e la legislazione superiore. Essa provvede per un disbrigo tempestivo e materialmente corretto di tutte le sue mansioni legali.

2) L'autorità edilizia emana secondo le necessità dei documenti esplicativi, come istruzioni o indicazioni per l'allestimento degli incarti riguardanti i progetti di costruzione, in particolare per ciò che concerne la struttura, l'igiene delle abitazioni, la sicurezza e la manutenzione.

3) Gli atti normativi ed i documenti esplicativi vengono messi a disposizione degli interessati al prezzo di costo. Le indicazioni contenute in tali direttive vanno osservate dalle persone incaricate dell'attuazione della legge edilizia (commissione edilizia, commissione di pianificazione, incaricati comunali del settore edilizio, ecc.) nello svolgimento della rispettiva attività.

Rimedi legali — Art. 88

1) Le decisioni e le disposizioni della commissione di pianificazione, dell'ufficio tecnico o di singoli funzionari comunali emesse in applicazione della presente legge o degli atti normativi che ne conseguono, possono essere impugnate entro 20 giorni dalla comunicazione mediante opposizione presso l'autorità edilizia.

2) Ogni parte è libera di proporre la sospensione della procedura a favore di una mediazione. La relativa procedura è disciplinata dalla legislazione cantonale in materia di pianificazione.

Entrata in vigore — Art. 89

1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte del Comune e l'approvazione del Governo.

2) Le sue norme sono applicabili a tutte le domande di costruzione e alle pianificazioni non ancora approvate o autorizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge edilizia.

3) Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in particolare la legge edilizia del 22.02./09.03./15.03.1995 con le revisioni parziali del 12.03.1998, del 03.04.2001 e del 19.05.2005.

Norme vincolanti a livello comunale

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
  Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- Legge cantonale forestale (LCFo)
  Disposizioni d'attuazione della LCFo (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStra)
  Ordinanza stradale cantonale (OStra)
- Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE)

Sommario

1. Disposizioni generali
2. Pianificazione delle utilizzazioni comunali
   - Provvedimenti cautelativi: Zona di pianificazione
   - Piano delle zone (definizione / disposizioni per le zone)
   - Piano generale delle strutture (definizione / disposizioni)
   - Piano generale di urbanizzazione (definizione)
   - Piano di area (definizione)
   - Linee di arretramento
3. Norme edilizie cantonali
   - Edificabilità
   - Modalità di misurazione
   - Sicurezza
   - Eccezioni all'interno delle zone edificabili
4. Procedure
   - Procedura per l'ordinamento base
   - Procedure per ulteriori strumenti pianificatori
5. Diritto edilizio formale
   - Autorizzazioni
   - Procedura per il rilascio della licenza edilizia
   - Coordinamento
   - Controllo dei lavori
   - Competenza, ripristino, pena
   - Spese di procedura

INDICE SISTEMATICO

Sommario 1

1. DISPOSIZIONI GENERALI 1
Procedure, termine per l'evasione Art. 5 LPTC 1

2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI 1

PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI 1
Zona di pianificazione comunale Art. 21 LPTC 1

PIANO DELLE ZONE 1
Piano delle zone Art. 26 LPTC 1
Zone per edifici ed impianti pubblici Art. 28 LPTC 2
Zone di conservazione Art. 31 LPTC 2
Zone agricole Art. 32 LPTC 2
Zone di protezione: 1. Zone di protezione della natura Art. 33 LPTC 3
2. Zone di protezione del paesaggio Art. 34 LPTC 3
3. Zone di rispetto Art. 35 LPTC 3
4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica Art. 36 LPTC 3
5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti Art. 37 LPTC 4
Altre zone: 1. Zone di pericolo Art. 38 LPTC 4
2. Zone per gli sport invernali Art. 39 LPTC 4
3. Zone per utilizzazione edilizia futura Art. 40 LPTC 4
4. Zone altro territorio comunale Art. 41 LPTC 5

PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE 5
Piano generale delle strutture: 1. Contenuto Art. 42 LPTC 5
2. Insediamento Art. 43 LPTC 5
3. Paesaggio Art. 44 LPTC 5
Insediamento e paesaggio Art. 73 LPTC 5
Oggetti protetti Art. 74 LPTC 6

PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE 6
Piano generale di urbanizzazione Art. 45 LPTC 6

PIANO DI AREA 6
Piano di area Art. 46 LPTC 6

LINEE DI ARRETRAMENTO 7
Linee di arretramento Art. 55 LPTC 7
Linee di livello Art. 56 LPTC 7
Eccezioni, procedura Art. 57 LPTC 7

3. NORME EDILIZIE CANTONALI 8
Edificabilità Art. 72 LPTC 8

MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE 8
Legge cantonale sulla pianificazione del territorio 8
Distanze:1. Edifici Art. 75 LPTC 8
2. Altre costruzioni ed impianti Art. 76 LPTC 8
3. Distanze inferiori, riserve Art. 77 LPTC 8
Distanza dalle acque, distanza dal bosco Art. 78 LPTC 9
Legge cantonale forestale (LCFo) 9
Distanza dal bosco Art. 22 (LCFo) 9
Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo) 9
Distanze dal bosco: 1. Principio Art. 26 (DALCFo) 9
Distanze dal bosco: 2. Eccezioni Art. 27 (DALCFo) 9
Legge stradale del Cantone dei Grigione (LStra) 9
Linee di arretramento Art. 17 (LStrG) 9
Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali Art. 45 (LStr) 10
Adeguamento di costruzioni ed impianti esistenti Art. 46 (LStrG) 10
Autorizzazione di raccordi Art. 52 (LStr) 10
Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra) 10
Distanze per costruzioni ed impianti Art. 19 (OStra) 10
Distanza delle linee di arretramento Art. 20 (OStra) 11
Distanza delle piante Art. 21 (OStra) 11
Distanza di recinzioni Art. 22 (OStra) 11

SICUREZZA 11
In generale Art. 79 (LPTC) 11

ECCEZIONI ALL'INTERNO DELLE ZONE EDIFICABILI 12
Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC) 12
Eccezioni all'interno delle zone edificabili Art. 82 (LPTC) 12
Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE) 12

g) Autorizzazione d'eccezione Art. 23 (OGE) 12

4. PROCEDURE 12

PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE 12

Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica Art. 47 LPTC 12
Procedura d'esame preliminare Art. 12 OPTC 12
Emanazione Art. 48 LPTC 13
Esposizione di partecipazione Art. 13 OPTC 13
Procedura di approvazione Art. 14 OPTC 13
Approvazione 1. Principi Art. 49 LPTC 13

PROCEDURA PER ULTERIORI STRUMENTI PIANIFICATORI 14

5. DIRITTO EDILIZIO FORMALE 14

AUTORIZZAZIONI 14

Licenza edilizia Art. 86 LPTC 14
Permesso EFZ, autorità EFZ Art. 87 LPTC 14
Coordinamento delle autorizzazioni supplementari Art. 88 LPTC 15
Presupposti per l'autorizzazione Art. 89 LPTC 15
Disposizioni accessorie Art. 90 LPTC 15
Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori Art. 91 LPTC 15

PROCEDURA PER IL RILASCO DELLA LICENZA EDILIZIA 16

A. Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia 16

Valutazione provvisoria Art. 41 OPTC 16
Domanda di costruzione, domanda EFZ Art. 42 OPTC 16
Modine Art. 43 OPTC 16
Esame provvisorio Art. 44 OPTC 16
Esposizione pubblica, opposizione Art. 45 OPTC 17
Decisione edilizia Art. 46 OPTC 17
Decisione EFZ; 1. Trasmissione Art. 47 OPTC 17
2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale Art. 48 OPTC 17
3. Decisione, notifica Art. 49 OPTC 17

B. Procedura di notifica 18

Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia Art. 40 OPTC 18
Procedura di notifica: 1. Casi d'applicazione Art. 50 OPTC 19
2. Procedura Art. 51 OPTC 19

COORDINAMENTO 20

A. Coordinamento delle procedure 20

Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento 1. Preparazione Art. 52 OPTC 20
2. Inoltro, esame provvisorio Art. 53 OPTC 20
3. Esposizione pubblica, opposizione Art. 54 OPTC 20

B. Coordinamento delle decisioni 20

Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili Art. 55 OPTC 20
Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili: 1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari Art. 56 OPTC 21
2. Conciliazione, istanza arbitrale Art. 57 OPTC 21
3. Notifica coordinata delle decisioni Art. 58 OPTC 21
4. Decisione unica Art. 59 OPTC 21

CONTROLLO DEI LAVORI 22

Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo Art. 60 OPTC 22
Condizioni contrarie al diritto edilizio Art. 61 OPTC 22

COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA 22

Competenza, responsabilità Art. 93 LPTC 22
Ripristino dello stato di legalità Art. 94 LPTC 23
Multa Art. 95 LPTC 23

SPESE DI PROCEDURA 23

Spese di procedura Art. 96 LPTC 23

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Procedure, termine per l'evasione **Art. 5 LPTC**

1 Per le procedure concernenti pianificazioni, progetti di costruzione, ricomposizioni particellari e la riscossione dei tributi di urbanizzazione, definite nella presente legge e nell'ordinanza [1)], fa stato esclusivamente il diritto cantonale, nella misura in cui i comuni e le corporazioni regionali non vengano esplicitamente autorizzati o obbligati ad emanare proprie prescrizioni procedurali divergenti o complementari oppure a disciplinare autonomamente determinate procedure.

2 Le autorità competenti evadono le domande nei termini ordinatori definiti nella presente legge o nell'ordinanza, qualora non sia concordato altrimenti. I termini cominciano a decorrere non appena le domande sono formalmente corrette e complete, qualora non sia stabilito altrimenti.

3 Se eccezionalmente un termine non può essere rispettato, l'autorità competente comunica il ritardo agli interessati prima della scadenza con una breve motivazione e fissa un nuovo termine per l'evasione.

2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI

PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI

Zona di pianificazione comunale **Art. 21 LPTC**

1 Se viene avviata l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base o di un piano di quartiere, la Sovrastanza comunale può emanare una zona di pianificazione per i relativi territori.

2 Nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. In particolare progetti di costruzione possono essere autorizzati, soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste.

3 La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e prorogata adeguatamente con il consenso del Dipartimento.

4 Il comune rende note l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

PIANO DELLE ZONE

Piano delle zone **Art. 26 LPTC**

1 Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione ammissibile del territorio. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

2 I comuni delimitano conformemente alle esigenze locali le zone edificabili, le zone agricole, le zone di protezione, nonché le altre zone.

3 Per le zone definite nella presente legge fanno stato esclusivamente le prescrizioni cantonali, nella misura in cui i comuni non vengano espressamente autorizzati o obbligati ad emanare disposizioni divergenti o complementari. Se i comuni delimitano zone edificabili, zone di protezione o altre zone, non definite nella presente legge, essi emanano autonomamente le norme di zona necessarie.

[1)] CSC 801.110

[4] Nel piano delle zone possono essere designati territori, nei quali viene eseguita una pianificazione consecutiva (pianificazione di area, pianificazione di quartiere). La determinazione di una pianificazione consecutiva ha l'effetto di una zona di pianificazione per l'area interessata. La pianificazione consecutiva viene avviata d'ufficio o su richiesta di interessati.

Zone per edifici ed impianti pubblici — Art. 28 LPTC

[1] Le zone per edifici ed impianti pubblici vengono stabilite per edifici ed impianti pubblici o che servono ad interessi pubblici. Utilizzazioni private subordinate sono ammissibili se sono collegate dal punto di vista edilizio ad edifici conformi alla zona.

[2] Edifici ed impianti esistenti in contrasto con lo scopo della zona possono essere soltanto mantenuti.

[3] La zona può venire suddivisa in zone per edifici pubblici e zone per impianti pubblici.

Zone di conservazione — Art. 31 LPTC

[1] Le zone di conservazione servono alla conservazione di piccoli insediamenti di valore paesaggistico e storico-culturale. Gli edifici e gli impianti devono essere conservati nel loro carattere originario e nella loro sostanza. I dintorni devono essere lasciati nel loro aspetto tipico per il paesaggio. Non sono ammesse nuove costruzioni. Tutti i progetti di costruzione sono sottoposti alla consulenza in materia di strutturazione. Sono ammessi miglioramenti di tipo strutturale.

[2] Edifici che al momento dell'inoltro della domanda di costruzione sono ancora utilizzabili conformemente alla loro destinazione e non sono designati nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture né come integralmente protetti né come necessari per scopi agricoli, possono essere trasformati entro il volume dell'edificio dato e modificati nella loro utilizzazione. La struttura edilizia di base, l'aspetto esterno, nonché il carattere originario dell'edificio devono essere conservati nei tratti essenziali. Interventi molesti precedenti devono venire rimossi. Costruzioni annesse subordinate possono venire autorizzate nell'interesse della conservazione della sostanza edilizia storica.

[3] La ricostruzione dopo distruzione è consentita. Nella legge edilizia i comuni possono dichiarare ammessa anche la ricostruzione dopo demolizione. Le licenze edilizie per ricostruzioni possono venire rilasciate solo se

1. l'edificio precedente era ancora utilizzabile conformemente alla sua destinazione;
2. per quanto riguarda l'ubicazione, le dimensioni, la forma, la posizione, la struttura, la costruzione e il materiale, la costruzione sostitutiva corrisponde sostanzialmente all'edificio originario;
3. la domanda di ricostruzione viene inoltrata entro tre anni dalla distruzione o insieme alla domanda di demolizione.

[4] Impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento, nonché impianti per lo sfruttamento dell'energia solare con una superficie assorbente di oltre 1 m^2 sono ammessi soltanto secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e del piano generale delle strutture. Le spese di urbanizzazione devono essere assunte interamente dai proprietari dei fondi. Adduzioni di acqua negli edifici e tanche dell'acqua sono ammesse soltanto se è garantito un trattamento delle acque di scarico conforme alla legge.

[5] Il piano generale delle strutture può, a seconda delle condizioni locali, contenere dispsizioni complementari.

Zone agricole — Art. 32 LPTC

[1] I comuni delimitano giusta le direttive del diritto federale le zone agricole, tenendo adeguatamente conto delle diverse funzioni delle zone agricole.

[2] Il diritto federale è determinante per la valutazione di conformità alla zona di edifici ed impianti in zona agricola. Restano riservate circoscrizioni più limitate della conformità alla zona

nel quadro del capoverso 1, nonché le disposizioni emanate dal Governo tramite ordinanza sullo spazio abitativo agricolo.

3 Edifici ed impianti che vanno oltre una trasformazione interna ai sensi del diritto federale, possono essere autorizzati come conformi alla zona nelle zone di produzione indipendente dal suolo delimitate dai comuni.

Zone di protezione: 1. Zone di protezione della natura — Art. 33 LPTC

1 Le zone di protezione della natura comprendono spazi vitali naturali (biotopi) o altri ambienti naturali di vita e altri siti naturali che si distinguono per la loro particolare varietà di specie o per l'esistenza di specie rare, nonché per formazioni di notevole valore dal punto di vista geologico o della storia dello sviluppo della terra (geotopi).

2 Nuovi edifici ed impianti, nonché interventi come prosciugamenti o irrigazione e concimazioni non sono ammessi. Edifici ed impianti esistenti possono solo essere rinnovati. Interventi edilizi per rinaturalizzazione o rivitalizzazione, nonché utilizzazione agricola adeguata, nell'ambito delle misure di cura, sono ammessi. Rimangono riservate disposizioni supplementari o divergenti secondo la legislazione sulla protezione della natura e del patrimonio culturale, nonché contenute in contratti di gestione.

2. Zone di protezione del paesaggio — Art. 34 LPTC

1 Le zone di protezione del paesaggio comprendono paesaggi di particolare bellezza e singolarità o con funzione ecologica.

2 Nuovi edifici ed impianti non sono ammessi. Restano riservati interventi di rivitalizzazione o rivalorizzazione, condutture sotterranee, edifici ed impianti agricoli e forestali, nella misura in cui la loro realizzazione in un'ubicazione al di fuori della zona agricola non sia ragionevole, nonché rifugi d'alta montagna.

3 Edifici ed impianti esistenti possono essere rinnovati nei limiti del diritto federale, parzialmente modificati e moderatamente ampliati entro il volume dell'edificio esistente. Ricostruzione dopo demolizione, scopi abitativi estranei all'agricoltura in case d'abitazione agricole, nonché la destinazione integrale ad altro scopo di edifici ed impianti riconosciuti degni di protezione possono essere autorizzati nei limiti del diritto federale.

4 I comuni stabiliscono all'interno delle zone di protezione del paesaggio i confini esatti di zone palustri di particolare bellezza e di importanza nazionale. Per le zone palustri fanno stato esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

3. Zone di rispetto — Art. 35 LPTC

1 Le zone di rispetto comprendono quelle superfici che devono essere mantenute libere per la salvaguardia delle caratteristiche locali e paesaggistiche, dei punti panoramici, nonché per la suddivisione delle aree di insediamento.

2 Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica — Art. 36 LPTC

1 Le zone archeologiche comprendono quelle superfici sulle quali è molto probabile il rinvenimento di oggetti e reperti archeologici. Intenti edilizi devono essere resi noti al comune prima dell'elaborazione dei piani di progetto. Il comune stabilisce le condizioni necessarie dopo aver conferito con il Servizio archeologico.

2 Le zone di protezione archeologica comprendono luoghi noti per rinvenimenti archeologici. Sono autorizzati solo edifici ed impianti che servono allo scopo della zona.

5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti — Art. 37 LPTC

[1] Le zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti comprendono i territori da proteggere da influssi dannosi onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile.

[2] I territori all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti sono considerati secondo la legislazione sulla protezione delle acque come aree particolarmente minacciate. L'autorità competente per l'autorizzazione sottopone le domande di costruzione all'autorità specializzata competente.

[3] Utilizzazioni agricole e forestali, orticole e di altro tipo devono essere praticate in modo da garantire una sufficiente protezione delle acque.

Altre zone: 1. Zone di pericolo — Art. 38 LPTC

[1] Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).

[2] Nella zona di pericolo 1 non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti, destinati ad ospitare persone e animali. Edifici ed impianti esistenti destinati ad ospitare persone e animali possono solo essere rinnovati. Per costruzioni come dighe e simili, realizzate per proteggere insediamenti, sulla base di un concetto globale possono venire autorizzate utilizzazioni conformi alla zona o ad ubicazione vincolata.

[3] Nella zona di pericolo 2 nuovi edifici ed impianti che servono per ospitare persone e animali, necessitano di particolari misure edilizie di protezione. In caso di modifiche essenziali ad edifici esistenti devono essere prese le necessarie misure di protezione per tutto l'edificio.

[4] Edifici ed impianti in zone di pericolo, che non sono destinati ad ospitare persone e animali, devono essere adeguatamente protetti.

[5] Licenze edilizie e permessi EFZ per progetti di costruzione in zone di pericolo vengono rilasciati soltanto, se esiste un'autorizzazione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni. Quest'ultima emana direttive per misure edilizie di protezione e per una protezione adeguata degli oggetti.

2. Zone per gli sport invernali — Art. 39 LPTC

[1] Le zone per gli sport invernali comprendono i territori necessari per gli sport invernali.

[2] Costruzioni ed impianti, modificazioni del terreno, nonché utilizzazioni quali piantagioni e concimazioni non devono pregiudicare la pratica degli sport invernali. Le recinzioni nell'area delle piste devono essere tolte durante la stagione invernale abituale.

[3] Sono autorizzati costruzioni ed impianti ad ubicazione vincolata per gli sport invernali. Alle stesse condizioni possono venire autorizzati costruzioni ed impianti che servono all'utilizzazione sportiva o turistica al di fuori della stagione invernale.

[4] I comuni possono emanare disposizioni complementari in particolare sul diritto generale di accesso, sulla rivendicazione del territorio per il suo innevamento e la sua preparazione con ausili tecnici, sull'indennità di perdita di proventi e danni ai fondi, nonché sulla ripartizione dei costi da ciò derivanti tra le imprese interessate.

3. Zone per utilizzazione edilizia futura — Art. 40 LPTC

[1] Le zone per utilizzazione edilizia futura comprendono i territori previsti per un futuro ampliamento della zona edificabile.

[2] Sono ammissibili progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e che non contrastano con lo scopo futuro della zona.

[3] Le ricomposizioni particellari in zone per utilizzazione edilizia futura devono venire eseguite secondo i principi delle ricomposizioni particellari nelle zone edificabili.

4. Zone altro territorio comunale — Art. 41 LPTC

[1] Le zone del territorio comunale rimanente includono il terreno improduttivo, le acque, nonché le superfici rimanenti per le quali non entra in questione nessun'altra zona di utilizzazione.

[2] Sono ammessi progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili.

PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE

Piano generale delle strutture: 1. Contenuto — Art. 42 LPTC

[1] Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione (conservazione, rinnovo, sviluppo ulteriore) degli insediamenti e del paesaggio.

[2] In particolare la base delle determinazioni è costituita da analisi dell'insediamento, inventari degli edifici, inventari del paesaggio, studi, nonché risultati di concorsi.

[3] Nella misura in cui le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni non risultino dal diritto cantonale, queste vengono disciplinate nell'ordinamento base.

2. Insediamento — Art. 43 LPTC

[1] Aree di insediamento ed edifici singoli di particolare importanza artistica, storica, architettonica o paesaggistica vengono inseriti, sulla base di analisi dell'insediamento o di altre basi, nel piano generale delle strutture come aree di insediamento o edifici singoli in genere protetti (oggetti protetti).

[2] Modifiche edilizie ad oggetti protetti sono autorizzate solo sulla base di un inventario degli edifici. Quest'ultimo deve essere eseguito prima dell'elaborazione dei piani di progetto e costituisce la base per la determinazione delle modifiche edilizie ammissibili e per eventuali disposizioni di conservazione nella licenza edilizia.

[3] Se al momento dell'elaborazione del piano generale delle strutture esistono già inventari degli edifici, le modifiche edilizie ammissibili ad oggetti protetti possono essere stabilite nella legge edilizia.

[4] Il piano generale delle strutture può contenere ulteriori determinazioni, come aree di rinnovo, aree di rispetto, linee di allineamento, trasferimenti di utilizzazione, aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione.

3. Paesaggio — Art. 44 LPTC

[1] Oggetti naturali e culturali di particolare importanza vengono inseriti, sulla base degli inventari del paesaggio o su basi equivalenti, nel piano generale delle strutture come oggetti naturali e culturali protetti, qualora non vengano assegnati ad una zona di protezione.

[2] Oggetti protetti ed i suoi dintorni non possono essere né distrutti né danneggiati.

Insediamento e paesaggio — Art. 73 LPTC

[1] Insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale.

[2] Nei casi in cui la presente legge o la pianificazione locale prevedano un obbligo di consulenza in materia di strutturazione, il committente, nell'ambito dell'elaborazione dei piani di progetto, e l'autorità edilizia, nella valutazione del progetto di costruzione, devono farsi consigliare da specialisti in questioni di strutturazione edilizia.

[3] Se una costruzione o un impianto deturpa le caratteristiche locali o il paesaggio a causa di manutenzione insufficiente, l'autorità competente per l'autorizzazione obbliga il proprietario ad intraprendere le misure necessarie. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

Oggetti protetti **Art. 74 LPTC**

[1] Oggetti protetti ai sensi dell'articolo 43 devono essere conservati.

[2] Modifiche edilizie a oggetti protetti sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. I progetti di costruzione vanno resi noti, prima dell'elaborazione dei piani di progetto, all'autorità competente per l'autorizzazione. Questa stabilisce nel dettaglio le disposizioni di conservazione in collaborazione con il committente e con gli specialisti in questioni di strutturazione edilizia, sulla base degli obiettivi di protezione secondo l'analisi dell'agglomerato e l'inventario degli edifici. Qualora per l'oggetto in questione non esista ancora un inventario degli edifici, essa dispone l'inventariazione.

[3] Modifiche edilizie vengono autorizzate se rispettano le disposizioni di conservazione. L'autorizzazione può essere vincolata a relative condizioni.

[4] Restano riservate prescrizioni di protezione e di conservazione già esistenti emanate dai comuni o da autorità cantonali o federali, sulla base della legislazione in materia di pianificazione territoriale o di protezione della natura e del paesaggio.

PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE

Piano generale di urbanizzazione **Art. 45 LPTC**

[1] Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso contiene almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva, anche gli impianti dell'urbanizzazione particolare che servono più fondi.

[2] Il piano generale di urbanizzazione definisce inoltre importanti impianti di urbanizzazione con carattere di attrezzatura come impianti dei trasporti pubblici, impianti per il parcheggio, impianti d'innevamento, piste di fondo, percorsi pedonali, sentieri, piste ciclabili e per cavalli.

[3] I comuni distinguono nel piano generale di urbinazzazione gli impianti esistenti da quelli pianificati. Essi disciplinano nell'ordinamento base le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni, nella misura in cui queste ultime non risultino dal diritto cantonale.

[4] Nella progettazione di impianti pianificati sono ammesse piccole divergenze rispetto al piano generale delle strutture, per quanto siano preservate le direttive concettuali.

PIANO DI AREA

Piano di area **Art. 46 LPTC**

[1] Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti, nonché di progetti nel paesaggio. Esso può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni. Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.

[2] Divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa sono ammesse solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Tipo e misura dell'utilizzazione possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone. Se l'intensità dell'utilizzazione è stabilita

per singole zone edificabili come valore indicativo o limite, il piano di area definisce le esatte dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

3 Il piano di area viene emanato per territori per i quali è stabilita una pianificazione consecutiva. Può essere emanato per altri territori all'interno o al di fuori della zona edificabile.

4 Se nel piano delle zone è prevista una pianificazione di area, i comuni stabiliscono contemporaneamente alla delimitazione del territorio le condizioni quadro per la pianificazione consecutiva.

LINEE DI ARRETRAMENTO

Linee di arretramento — Art. 55 LPTC

1 Le linee di arretramento servono in particolare per mantenere liberi spazi lungo impianti di urbanizzazione, corsi d'acqua e margini boschivi, nonché per mantenere libere superfici nell'interesse dei siti caratteristici e della protezione della natura e dell'ambiente. Per esigenze diverse possono essere determinate linee di arretramento diverse.

2 Le linee di arretramento hanno la precedenza su tutte le altre prescrizioni di diritto pubblico sulla distanza. Stabiliscono il limite entro il quale è permesso edificare in superficie e nel sottosuolo. Edifici ed impianti esistenti nell'area di linee di arretramento possono soltanto essere mantenuti.

3 Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti e simili possono sporgere oltre la linea di arretramento al massimo fino a 1,50 m, per linee di arretramento lungo impianti per il traffico solo a condizione che si trovino ad un'altezza minima di 3,0 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale.

4 Restano riservate le prescrizioni sulle linee di arretramento in altri decreti cantonali.

Linee di livello — Art. 56 LPTC

1 Le linee di livello determinano la quota degli impianti per il traffico pianificati.

2 Edifici ed impianti su fondi confinanti devono essere adeguati alle linee di livello.

Eccezioni, procedura — Art. 57 LPTC

1 L'autorità competente per l'autorizzazione può concedere, salvo nel caso di linee di arretramento dal bosco e da corsi d'acqua, eccezioni alle prescrizioni sulle linee di arretramento e di livello, se non vi si contrappongono interessi preponderanti e se il proprietario del fondo si impegna, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale.

2 Se le linee di arretramento e di livello vengono definite quali elementi di piani dell'ordinamento base o di piani di quartiere, valgono le prescrizioni procedurali dei relativi piani. Per piani di linee di arretramento e di livello indipendenti la procedura si orienta per analogia alle prescrizioni sulla procedura del piano di quartiere.

3 Le linee di arretramento dei comuni lungo strade cantonali vanno determinate in un piano dell'ordinamento base.

3. NORME EDILIZIE CANTONALI

Edificabilità **Art. 72 LPTC**

1 Nuovi edifici, trasformazioni ed ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile.

2 Un fondo è considerato edificabile se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e allo scopo; se il fondo è urbanizzato conformemente alle prescrizioni per l'utilizzazione prevista oppure se l'urbanizzazione viene realizzata entro l'ultimazione del progetto di costruzione.

MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio

Distanze:1. Edifici **Art. 75 LPTC**

1 Nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine del fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.

2 Tra gli edifici si deve osservare una distanza 5,0 m, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.

3 Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti, possono sporgere al massimo 1,0 m verso la distanza dal confine e dall'edificio. Se la parte sporgente dell'edificio forma verso l'esterno una parete, questa viene considerata parte della parete perimetrale dell'edificio.

2. Altre costruzioni ed impianti **Art. 76 LPTC**

1 Per superfici aperte coperte da un tetto, come pensiline e simili valgono le distanze dal confine per gli edifici, misurate a partire dal cornicione di gronda fino al confine del fondo.

2 Muri liberi, muri di sponda (muri di controriva), scarpate e simili possono essere eretti al confine, purché non siano più alti di 1,0 m. Qualora superino l'altezza di 1,0 m, devono rispettare una distanza dal confine nella misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

3 Per gli scavi va osservata una distanza dal confine di 0,5 m, misurata partendo dal bordo superiore della scarpata dello scavo. Se il fondo vicino viene assicurato mediante un muro di sostegno o misure edilizie paragonabili, non si dovrà osservare alcuna distanza dal confine.

4 Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ad un'altezza di 1,5 m dal livello del suolo naturale possono essere posti al confine. Recinzioni più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

5 Siepi possono essere piantate a 0,5 m dal confine, purché vengano ogni anno tagliate fino al confine e fino ad un'altezza di 1,5 m dal suolo naturale. Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

3. Distanze inferiori, riserve **Art. 77 LPTC**

1 L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune, se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappongono interessi pubblici preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.

2 Se l'ordinamento base o un piano di quartiere prescrivono una determinata posizione di una costruzione o di un impianto, le distanze indicate nella presente legge e nelle leggi edilizie dei comuni non valgono, nella misura in cui esse si contrappongano alla pianificazione.

[3] Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura nonché distanze dalle strade stabilite dai comuni.

Distanza dalle acque, distanza dal bosco **Art. 78 LPTC**

[1] Per le costruzioni e gli impianti vanno osservate le linee di distanza dalle acque stabilite dall'ordinamento base.

[2] Dove le linee di distanza dalle acque sono assenti vale, all'interno della zona edificabile una distanza dalle acque di 10 m e al di fuori della zona edificabile una distanza di almeno 20 m, misurata a partire dalla linea d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la scarpata di sponda. In presenza di circostanze particolari, segnatamente in caso di modifiche a costruzioni ed impianti esistenti, l'autorità competente per l'autorizzazione, sentita l'autorità cantonale specializzata, può concedere eccezioni a queste distanze, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.

[3] La distanza di costruzioni ed impianti dal bosco si conforma alla legislazione cantonale sulle foreste. Le linee di distanza dal bosco, stabilite nell'ordinamento base, hanno la precedenza sulla distanza dal bosco secondo la legislazione sulle foreste.

Legge cantonale forestale (LCFo)

Distanza dal bosco **Art. 22 (LCFo)**

[1] I comuni disciplinano la distanza di edifici e impianti rispetto al bosco nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni.

[2] Il Governo stabilisce le distanze minime.

Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo)

Distanze dal bosco: 1. Principio **Art. 26 (DALCFo)**

[1] La distanza minima di costruzioni e impianti dal bosco ad alto fusto ammonta a 10 m, dal bosco ceduo a 5 m. La distanza si misura dal margine del bosco giusta le disposizioni d'attuazione concernenti l'accertamento del carattere forestale.

[2] Le distanze minime prevalgono sulle inferiori distanze dal bosco ancorate nelle leggi edilizie dei comuni.

Distanze dal bosco: 2. Eccezioni **Art. 27 (DALCFo)**

[1] Sulla base di nuove linee d'arretramento o linee delle strutture, in casi eccezionali restano riservate inferiori distanze dal bosco, per quanto le linee siano fissate nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture.

[2] Gli edifici e gli impianti situati nel settore di distanza dal bosco possono essere innalzati, ampliati muniti di costruzioni annesse oppure essere ricostruiti in loco dopo la distruzione o demolizione, se e nella misura in cui ciò sia permesso secondo le norme determinanti del diritto di superficie e di pianificazione nonché se la distanza dal bosco non viene ridotta.

[3] Per costruzioni e impianti sotterranei, piccoli edifici, piloni dell'alta tensione e simili l'autorità che decide il progetto nella procedura decisiva può rilasciare autorizzazioni d'eccezione dopo aver sentito l'Ufficio forestale.

Legge stradale del Cantone dei Grigione (LStra)

Linee di arretramento **Art. 17 (LStrG)**

[1] Nel progetto di esposizione possono essere stabilite delle linee di arretramento. Esse servono a mantenere liberi spazi in superficie o sottoterra lungo le strade cantonali, in particolare per

la sicurezza della circolazione, per la protezione della salute e in vista del futuro ampliamento delle strade.

[2] Se i comuni stabiliscono delle linee di arretramento o di allineamento nell'area di strade cantonali, essi devono prima concordarle con l'Ufficio tecnico.

Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali **Art. 45 (LStr)**

[1] Per la realizzazione, nonché per trasformazioni o modifiche di utilizzazione sostanziali di costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali devono essere osservate distanze adeguate. Il Governo disciplina i dettagli.

[2] Per costruzioni ed impianti si intendono in particolare edifici del soprassuolo e del sottosuolo, costruzioni mobili, muri, accessi carrabili e pedonali, parcheggi, stazioni di benzina, cavalcavia e sottopassaggi, dispositivi di segnalazione e per il trasporto, depositi e considerevoli modifiche del terreno.

Adeguamento di costruzioni ed impianti esistenti **Art. 46 (LStrG)**

[1] Costruzioni ed impianti costruiti in conformità alla legge che non rispettano più le distanze prescritte, possono essere mantenuti e rinnovati, nonché subire trasformazioni o modifiche dell'utilizzazione irrilevanti.

[2] Se queste costruzioni ed impianti subiscono trasformazioni o modifiche dell'utilizzazione sostanziali, devono essere arretrati insieme ad eventuali costruzioni annesse fino alla distanza prescritta.

[3] Non possono più venire ricostruiti nello stesso posto dopo la loro demolizione o la loro distruzione.

Autorizzazione di raccordi **Art. 52 (LStr)**

[1] La realizzazione e la modifica di accessi pedonali e carrabili alle strade cantonali necessitano, oltre che della licenza edilizia, di un'autorizzazione dell'Ufficio tecnico.

[2] Un'autorizzazione è necessaria anche quando un raccordo esistente deve sopportare molto più traffico o traffico di altro tipo.

[3] Il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla presentazione di un piano di urbanizzazione.

[4] L'autorizzazione deve essere negata se il raccordo compromette notevolmente la sicurezza della circolazione della strada cantonale.

Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra)

Distanze per costruzioni ed impianti **Art. 19 (OStra)**

[1] Lungo le strade cantonali senza linee di arretramento deve essere rispettata una distanza di 5 m dal bordo della carreggiata per costruzioni ed impianti. In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici deve essere rispetata una distanza di 3 m dal bordo di questi impianti, almeno però di 5 m dal bordo della carreggiata.

[2] Nella misura in cui la destinazione allo scopo di costruzioni ed impianti necessiti di uno spiazzo antistante la strada, deve essere rispettata una distanza di 7 m dal bordo della carreggiata. In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici deve essere rispettata una distanza di 5 m dal bordo di questi impianti, almeno però di 7 m dal bordo della carreggiata.

[3] La distanza delle parti sporgenti di edifici come sporgenze di tetti, tettoie, scale esterne, bow window, balconi aperti e simili può essere inferiore di al massimo 1,50 m rispetto a quella prevista per costruzioni ed impianti.

[4] La distanza deve ammontare in ogni caso a 2,50 m dal confine della sede stradale.

Distanza delle linee di arretramento **Art. 20 (OStra)**

[1] La distanza delle linee di arretramento dal centro della carreggiata ammonta al di fuori dell'abitato a 15 m.

[2] All'interno dell'abitato la distanza delle linee di arretramento viene fissata a seconda della situazione locale. Essa ammonta al massimo a 15 m.

[3] Le parti di edifici sporgenti come sporgenze di tetti, tettoie, scale esterne, bow window, balconi aperti e simili possono sporgere fino a 1,50 m oltre la linea di arretramento, se si trovano almeno 3 m sopra il marciapiede rispettivamente 4,50 m sopra la carreggiata.

Distanza delle piante **Art. 21 (OStra)**

[1] Per gli alberi e gli arbusti devono essere rispettate le seguenti distanze dal bordo della carreggiata:
a) alberi ad alto fusto come alberi da bosco, castagni e noci 6 m dal centro del tronco;
b) alberi da frutto ad alto fusto 4 m dal centro del tronco;
c) alberi nani, siepi, arbusti ornamentali e arbusti da bacche, nonché viti 1 m dalla pianta.

[2] In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici fanno stato le distanze secondo il capoverso 1 dal bordo di questi impianti.

[3] Lo spazio sopra la carreggiata deve essere tenuto libero da rami sporgenti fino ad un'altezza di 5 m. Piste ciclabili e marciapiedi devono essere tenuti liberi fino ad un'altezza di 3,50 m.

[4] Sono vietate piantagioni che pregiudicano la sicurezza della circolazione.

Distanza di recinzioni **Art. 22 (OStra)**

[1] Per recinzioni come recinti, muri senza funzione di sostegno e simili fino ad un'altezza di 90 cm deve essere rispettata all'interno dell'abitato una distanza di 50 cm dal bordo della carreggiata e fuori dall'abitato di 1 m.

[2] Per recinzioni con un'altezza tra i 90 cm ed i 2 m deve essere rispettata una distanza di 1 m dal bordo della carreggiata. Per recinzioni più alte fanno stato le distanze di costruzioni ed impianti secondo l'articolo 19.

[3] In presenza di piste ciclabili e marciapiedi lungo le strade cantonali, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici fanno stato le distanze secondo i capoversi 1 e 2 dal bordo di questi impianti.

[4] Sono vietate recinzioni che pregiudicano la sicurezza della circolazione.

SICUREZZA

In generale **Art. 79 (LPTC)**

[1] Edifici ed impianti devono corrispondere alle disposizioni di polizia sanitaria, del fuoco e dell'artigianato, nonché alle prescrizioni della legislazione sul lavoro, sull'energia, sulla protezione delle acque e sulla protezione dell'ambiente.

[2] Edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnologia delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione né durante la loro esistenza e il loro utilizzo.

[3] Il Governo può prescrivere tramite ordinanza che determinati edifici ed impianti debbano essere sottoposti ad uno speciale esame delle autorità in merito alla loro sicurezza rispetto agli influssi naturalicome terremoti, neve, vento.

[4] Se un edificio o un impianto costituisce una minaccia per persone o animali, oppure se persone o animali sono esposti ad un pericolo immediato derivante dall'utilizzazione di edifici o impianti minacciati, l'autorità edilizia comunale obbliga il proprietario ad attuare le necessarie misure. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità edilizia comunale fa eseguire le misure da terzi a spese degli inadempienti.

ECCEZIONI ALL'INTERNO DELLE ZONE EDIFICABILI

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC)

Eccezioni all'interno delle zone edificabili **Art. 82 (LPTC)**

1 Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia comunale può concedere delle eccezioni a singole norme edilizie o di zona, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici e privati preponderanti.

2 L'autorizzazione d'eccezione può essere subordinata alla condizione che il proprietario del fondo si impegni, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale. In questo caso i dispendi che aumentano il valore, in sede di successiva espropriazione, non saranno indennizzati.

3 Qualora su edifici o impianti esistenti vengano autorizzati isolamenti esterni, è permesso scostarsi dall'altezza dell'edificio e del colmo, dagli indici di sfruttamento, dalle distanze dal confine e dagli edifici, nonché dalle linee di arretramento in misura dello spessore dell'isolamento esterno.

Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE)

g) Autorizzazione d'eccezione **Art. 23 (OGE)**

Le licenze edilizie ai sensi della presente possono essere rilasciate ordi-nanza in via eccezionale anche se i requisiti di minima (art. 14, 15 e 16) vengono adempiti soltanto in parte, se:

a) vi sono circostanze particolari a consigliare tale rilascio, come ad esempio fondati motivi inerenti alla protezione dei monumenti;
b) le misure da adottare si rivelano economicamente inopportune.

4. PROCEDURE

PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE

Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica **Art. 47 LPTC**

1 I comuni informano il Servizio prima della decisione in merito all'avvio della procedura per l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base.

2 La Sovrastanza comunale decide sulle richieste dei proprietari fondiari relative all'avvio della procedura.

3 Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura di esame preliminare e di partecipazione pubblica.

Procedura d'esame preliminare **Art. 12 OPTC**

1 I comuni sottopongono al Servizio, per l'esame preliminare, bozze di piani e prescrizioni soggetti ad approvazione, unitamente al rapporto di pianificazione, ad un eventuale RIA e alla documentazione per eventuali domande per autorizzazioni supplementari, che formano il presupposto per l'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni.

2 Qualora per l'approvazione di un progetto siano necessarie autorizzazioni supplementari, il Servizio si esprime nel rapporto d'esame preliminare in merito alla possibilità di poterle autorizzare, sulla base delle prese di posizione delle autorità specializzate competenti.

3 In caso di revisioni parziali che non richiedono una consultazione interna all'Amministrazione, il Servizio conclude la procedura d'esame preliminare entro due mesi, per altre revisioni parziali e le revisioni totali entro sei mesi.

Emanazione — Art. 48 LPTC

[1] L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione sono sottoposte alla votazione nel comune. Per il piano generale di urbanizzazione o parti di esso i comuni possono dichiarare competente il Consiglio comunale.

[2] I piani di area vengono emanati dalla Sovrastanza comunale, nella misura in cui i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale.

[3] La Sovrastanza comunale può decidere modifiche di piani di importanza subordinata, come piccoli adeguamenti di confini delle zone a nuovi piani, nella misura in cui non siano pervenute obiezioni durante l'esposizione di partecipazione.

[4] La Sovrastanza comunale rende note le decisioni sull'emanazione o la modifica dell'ordinamento base sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale e provvede ad esporre pubblicamente per la durata del termine di ricorso (esposizione di ricorso) i mezzi di pianificazione decisi, nonché le relative richieste per autorizzazioni supplementari.

[5] Le opposizioni contro richieste per autorizzazioni supplementari devono essere presentate all'autorità di approvazione durante l'esposizione.

[6] Decisioni concernenti l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base hanno l'effetto di una zona di pianificazione comunale fino all'approvazione del progetto.

Esposizione di partecipazione — Art. 13 OPTC

[1] Una volta conclusa la procedura d'esame preliminare la Sovrastanza comunale espone pubblicamente la bozza di nuove prescrizioni e i nuovi piani, unitamente al rapporto di pianificazione, a un eventuale RIA e a eventuali domande per autorizzazioni supplementari, per 30 giorni nel comune e rende nota l'esposizione nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune e nel Foglio ufficiale cantonale.

[2] Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni alla Sovrastanza comunale. Essa esamina le istanze e prende posizione in merito nei confronti dei partecipanti. Il risultato della procedura di partecipazione viene riassunto all'attenzione dell'organo decisionale.

[3] Qualora un progetto venga modificato dopo l'esposizione di partecipazione e se non ha luogo una seconda esposizione, la Sovrastanza comunale rende note le modifiche nella pubblicazione della decisione sull'emanazione o sulla modifica dell'ordinamento base e le comunica per iscritto alle parti direttamente interessate.

Procedura di approvazione — Art. 14 OPTC

[1] La Sovrastanza comunale inoltra al Servizio, con richiesta di approvazione, le nuove prescrizioni e i nuovi piani approvati dall'organo comunale competente insieme a tutta la documentazione e a tutte le domande per autorizzazioni supplementari.

[2] Il Servizio richiede agli uffici interessati rispettivamente alle autorità specializzate competenti le necessarie prese di posizione rispettivamente le decisioni sulle autorizzazioni supplementari e sulle opposizioni, fissando un termine per l'evasione. Esso coordina i sopralluoghi.

Approvazione 1. Principi — Art. 49 LPTC

[1] La legge edilizia ed i piani dell'ordinamento base come anche le modifiche di queste emanazioni necessitano dell'approvazione del Governo ed entrano in vigore con il decreto d'approvazione. Le modifiche di piani ai sensi dell'articolo 48 capoverso 3 vengono approvate dal Dipartimento.

[2] L'approvazione viene rilasicata, se non vengono violate prescrizioni.

[3] Dopo aver udito la Sovrastanza comunale e gli interessati, l'autorità di approvazione può modificare nella procedura d'autorizzazione prescrizioni contrarie alla legge e colmare lacune formali.

[4] La procedura d'approvazione deve essere svolta in maniera celere. Insieme alla procedura d'esame preliminare, essa non deve durare più di otto mesi. Revisioni di pianificazioni locali possono venire approvate a tappe.

PROCEDURA PER ULTERIORI STRUMENTI PIANIFICATORI

- Procedura del piano di quartiere (vedi art. 51-54 LPTC e art. 16-21 OPTC)
- Procedura contributiva (vedi art. 22 - 27 OPTC)
- Procedura per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini (vedi art. 28 - 35 OPTC)

5. DIRITTO EDILIZIO FORMALE

AUTORIZZAZIONI

Licenza edilizia **Art. 86 LPTC**

[1] Edifici ed impianti (progetti di costruzione) possono essere costruiti, modificati, demoliti o destinati ad altro scopo solo con licenza edilizia scritta dell'autorità edilizia comunale. Sono sottoposte all'obbligo di licenza edilizia anche le destinazioni ad altri scopi di fondi, nella misura in cui vi siano da attendersi conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione.

[2] Progetti di costruzione limitati nel tempo, nonché quelli che non toccano né interessi pubblici, né interessi privati, non sono sottoposti all'obbligo di licenza edilizia. Il Governo stabilisce tramite ordinanza quali progetti di costruzione non necessitano di una licenza edilizia. Esso dispone la stessa regolamentazione per edifici ed impianti all'interno e al di fuori delle zone edificabili, qualora lo permetta la legislazione federale.

[3] I comuni hanno la facoltà di sottoporre all'obbligo di notifica progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia nella legge edilizia.

[4] Restano riservate disposizioni divergenti federali o cantonali per progetti di costruzione che non sottostanno alla sovranità comunale in materia di licenza edilizia.

Permesso EFZ, autorità EFZ **Art. 87 LPTC**

[1] Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso cantonale (permesso EFZ).

[2] La competenza per decisioni su progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili spetta al Dipartimento (autorità EFZ). Tramite ordinanza il Governo può delegare interamente o parzialmente la competenza ad un'altra autorità cantonale.

[3] L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.

[4] Se l'autorità EFZ rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.

[5] Se l'autorità EFZ rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.

[6] Edifici ed impianti esentati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, anche se i comuni li assoggettano alla procedura di notifica.

Coordinamento delle autorizzazioni supplementari **Art. 88 LPTC**

[1] Se progetti di costruzione richiedono, oltre alla licenza edilizia e ad un eventuale permesso EFZ, altre autorizzazioni, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista del contenuto, vengono coordinate le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ.

[2] Per progetti di costruzione all'interno di zone edificabili il coordinamento è di competenza dell'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ decide in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali, anche se una decisione unica contribuisce a migliorare il coordinamento, serve ad accelerare la procedura o se è stata concordata tra le parti.

[3] Il Governo disciplina tramite ordinanza ulteriori dettagli sul coordinamento.

Presupposti per l'autorizzazione **Art. 89 LPTC**

[1] Progetti di costruzione e destinazioni ad altro scopo vengono autorizzati, se vengono osservate tutte le prescrizioni del diritto comunale, cantonale e federale.

[2] Le domande di costruzione vengono giudicate in base al diritto vigente al momento della decisione.

[3] Se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario. Se questo non è proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione.

Disposizioni accessorie **Art. 90 LPTC**

[1] Se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze).

[2] Disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. L'Ufficio del registro fondiario attesta l'avvenuta menzione all'autorità di notifica.

[3] Può essere pretesa una garanzia per la corretta attuazione di disposizioni accessorie che si trovano in relazione immediata con l'esecuzione dei lavori. Essa va di regola fornita prima dell'inizio dei lavori.

Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori **Art. 91 LPTC**

[1] Progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione.

[2] Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori. Progetti di costruzione devono essere conclusi entro due anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.

[3] Se un progetto di costruzione non viene portato a compimento, gli elementi della costruzione che non sono stati completati vanno eliminati e va ripristinato lo stato originale.

PROCEDURA PER IL RILASCO DELLA LICENZA EDILIZIA

A. Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia

Valutazione provvisoria — Art. 41 OPTC

1 Prima dell'inoltro della domanda di costruzione, è possibile chiedere all'autorità edilizia comunale una valutazione provvisoria di punti sostanziali del progetto di costruzione.
2 In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, si può chiedere al Servizio, per il tramite del comune, una valutazione provvisoria.
3 La valutazione provvisoria non dà ai richiedenti alcun diritto al rilascio della licenza edilizia e non è nemmeno vincolante per l'autorità decidente nell'esame della domanda di costruzione ordinaria e di eventuali opposizioni.

Domanda di costruzione, domanda EFZ — Art. 42 OPTC

1 Domande di costruzione e domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ) vanno inoltrate al comune unitamente ai documenti e alle prove necessari per la valutazione, servendosi di un modulo ufficiale e nel numero di copie fissato dal comune.
2 I comuni stabiliscono, in osservanza del diritto superiore, quali documenti e prove devono essere allegati alla domanda di costruzione. Per quanto riguarda progetti di costruzione di grande portata e in particolare riguardo a quelli previsti in ubicazioni di particolare importanza per la caratteristica del sito e del paesaggio può essere richiesto un modello o una visualizzazione equivalente.
3 Alle domande di costruzione per progetti di costruzione in zone di pericolo deve essere allegata una decisione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni relativa ll'esame preliminare.
4 In caso di modifiche di edifici e impianti già esistenti, nonché di piani approvati, dai piani deve risultare evidente lo stato dei relativi elementi strutturali prima e dopo la modifica (esistente: grigio/nero; nuovo: rosso; demolizione: giallo).

Modine — Art. 43 OPTC

1 Contemporaneamente all'inoltro della domanda di costruzione per progetti di costruzione visibili dall'esterno devono essere posate modine, in modo che siano chiaramente riconoscibili l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 0,8 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
2 L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine. Le pietre di confine devono essere dissotterrate.
3 Le modine possono essere tolte prima del passaggio in giudicato dell'evasione della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia comunale. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

Esame provvisorio — Art. 44 OPTC

1 L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio le domande di costruzione e le domande EFZ inoltrate riguardo alla loro completezza e le sottopone ad un esame materiale preliminare. Al contempo viene controllato se le modine sono posate in maniera corretta.
2 Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.
3 Se la domanda non viene completata o migliorata entro il termine fissato, essa viene considerata ritirata.

Esposizione pubblica, opposizione **Art. 45 OPTC**

[1] Una volta terminato l'esame provvisorio, l'autorità edilizia comunale espone pubblicamente la domanda di costruzione, rispettivamente la domanda EFZ, per 20 giorni nel comune. Se il progetto di costruzione richiede un EIA, viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.

[2] L'esposizione della domanda di costruzione viene pubblicata nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. In caso di domande EFZ, domande con EIA, nonché domande con autorizzazioni supplementari che devono essere pubblicate nel Foglio ufficiale cantonale, l'esposizione pubblica deve contemporaneamente essere resa nota anche nel Foglio ufficiale cantonale.

[3] La pubblicazione deve contenere indicazioni riguardo al committente, all'ubicazione del progetto di costruzione, alle zone di utilizzazione e agli inventari federali interessati secondo la legislazione in materia di protezione della natura e del paesaggio, alla durata e al luogo dell'esposizione, nonché alla possibilità d'opposizione.

[4] Opposizioni devono essere inoltrate al comune durante il periodo dell'esposizione. Ai richiedenti deve essere data facoltà di prendere posizione in forma scritta entro 20 giorni in merito a opposizioni.

Decisione edilizia **Art. 46 OPTC**

[1] Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.

[2] Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali oppONenti. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.

[3] Le decisioni edilizie vanno notificate entro due mesi dalla chiusura dell'esposizione pubblica. Per progetti di costruzione con opposizioni il termine per l'evasione è al massimo di tre, e per progetti di costruzione con EIA al massimo di cinque mesi.

Decisione EFZ; 1. Trasmissione **Art. 47 OPTC**

[1] Una volta conclusa la procedura d'esposizione, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio almeno tre copie di ciascuna domanda EFZ, unitamente a tutti i documenti e alla richiesta motivata al Servizio, se considera soddisfatti i presupposti per un'autorizzazione. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.

[2] Domande EFZ possono essere trasmesse al Servizio già durante l'esposizione. In questo caso l'autorità edilizia comunale competente informa senza indugio il Servizio in merito ad eventuali opposizioni.

2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale **Art. 48 OPTC**

[1] Dopo aver ricevuto la domanda, il Servizio richiede agli uffici interessati le necessarie prese di posizione.

[2] Se il Servizio non è d'accordo con le prese di posizione o sussistono contraddizioni tra queste ultime, il Servizio svolge un colloquio di conciliazione con gli uffici interessati.

[3] In caso di mancata conciliazione, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale, che dà ordine al Servizio su come decidere. L'istanza arbitrale è il Dipartimento.

3. Decisione, notifica **Art. 49 OPTC**

[1] Una volta inoltrati tutti i documenti il Servizio decide in merito alla domanda EFZ e ad eventuali opposizioni e rilascia il permesso EFZ, a condizione che siano soddisfatti i presupposti legali. In caso contrario esso respinge la domanda EFZ.

[2] In merito a domande EFZ il Servizio decide entro un mese e mezzo dall'inoltro della documentazione completa della domanda di costruzione. Per progetti di costruzione che richiedono una consultazione interna all'Amministrazione o un'autorizzazione supplementare il termine per l'evasione è al massimo di tre mesi. Per progetti di costruzione con opposizioni, EIA o bisogno di coordinamento particolarmente grande il termine per l'evasione è al massimo di cinque mesi.

[3] Dopo la ricezione, l'autorità edilizia comunale notifica il più presto possibile ai richiedenti e agli opponenti permessi EFZ ed eventuali decisioni su opposizione, insieme alla licenza edilizia.

[4] Le spese della procedura EFZ vengono fatturate con il permesso EFZ.

B. PROCEDURA DI NOTIFICA

Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia **Art. 40 OPTC**

(Riferimento agli art. 68/69 MLE risp. 47/48 LE, secondo cui tutti i progetti di costruzione vanno notificati senza eccezione all'autorità edilizia in iscritto prima di elaborare i piani e di passare all'esecuzione. L'autorità edilizia decide se il progetto di costruzione notificato sia esonerato dall'obbligo di licenza edilizia secondo l'art. 40 OPTC o se sia necessaria una licenza edilizia.)

[1] I seguenti progetti di costruzione non necessitano di licenza edilizia:

1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
5. edifici con un volume fino a 5 m^3 (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m^2;
6. edifici e impianti che non vengono eretti o installati per più di sei mesi all'anno, quali
   - banchi di ristorazione e di vendita,
   - punti di servizio per attrezzi per lo sport e il tempo libero,
   - stand, capanne, bancarelle, tende per feste, dimostrazioni, esposizioni ed eventi simili,
   - parchi giochi,
   - piccole sciovie, tappeti mobili per sciatori, piste di pattinaggio naturali,
   - impianti per percorsi di gara e discipline sportive alla moda,
   - pubblicità stradale,
   - pubblicità non luminose applicate ad infrastrutture turistiche con una superficie fino a 5 m^2;
7. iglu, tipi e simili per pernottamenti in aree sciistiche durante la stagione invernale oppure in fattorie da maggio ad ottobre, qualora non vengano installati impianti sanitari fissi;
8. impianti per la strutturazione del giardino quali sentieri, posti in giardino, tende parasole, scale, focolari da giardino, biotopi, trogoli per piante, opere d'arte, aste, escluso al di fuori delle zone edificabili;
9. installazioni pubblicitarie come insegne di ditte, vetrine, pubblicità luminose e cartelli indicatori con una superficie fino a 1,5 m^2;
10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m^2;
11. cartelli e segnali come semafori, tavole di segnaletica stradale, segnaletica dei sentieri, segni di misurazione;
12. segni non luminosi come croci fino a 3,0 m d'altezza, opere d'arte;

13. impianti tecnici come impianti d'illuminazione stradale, centraline, idranti, dispositivi di misurazione, pali, stanghe, panchine;
14. dispositivi di sicurezza come
    - reti da neve lungo le vie di comunicazione,
    - recinzioni di sicurezza, reti, sbarramenti, imbottiture e simili per impianti sportivi e per il tempo libero;
    - ringhiere di sicurezza;
15. impianti di urbanizzazione, nella misura in cui siano stati profilati e stabiliti, nel quadro di una pianificazione, con l'esattezza di una domanda di costruzione;
16. pannelli o celle solari non riflettenti con una superficie assorbente massima di 6,0 m^2 per facciata o falda del tetto all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m^2 al di fuori delle zone edificabili;
17. trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 0,8 m e una cubatura modificata di 100 m^3, escluso al di fuori delle zone edificabili;
18. recinzioni fino ad un'altezza di 1,0 m, nonché muri di sostegno e di controriva fino ad un'altezza di 1,0 m, escluso al di fuori delle zone edificabili;
19. steccati mobili durante il pascolo;
20. tettoie senza fondamenta e simili fino ad una superficie di base massima di 25 m^2 per animali da reddito, tunnel di plastica senza fondamenta e sale da mungitura, nonché simili impianti agricoli e orticoli come piccole bancarelle per la vendita di prodotti;
21. depositi di materiale che vengono eretti soltanto una volta all'anno per al massimo quattro mesi;
22. installazioni di cantiere eccetto alloggi di operai, purché non provochino immissioni rilevanti.

[2] L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non vale per progetti di costruzione previsti in zone di pericolo destinati ad ospitare persone e animali, nonché in generale per progetti di costruzione che potrebbero minacciare corsi d'acqua e biotopi palustri.

[3] L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni materiali e dalla richiesta di altre autorizzazioni. Qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni materiali, l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Servizio o su indicazione di terzi, la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

[4] Edifici e impianti ai sensi del capoverso 1 numeri 6, 7, 19, 21 e 22 devono essere eliminati dopo la scadenza della durata ammessa, quelli ai sensi del numero 14 dopo l'uso. La superficie utilizzata deve essere riportata allo stato originario. Le parti di edifici o di impianti eliminate devono essere smaltite o conservate in un posto autorizzato.

Procedura di notifica: 1. Casi d'applicazione — Art. 50 OPTC

[1] La procedura di notifica è una procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia. Essa viene applicata a progetti di costruzione subordinati per i quali non si attendono opposizioni, segnatamente in caso di

1. modifiche minori di progetti di costruzione già autorizzati;
2. misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.

[2] La procedura di notifica si inoltre applica a progetti di costruzione che secondo l'articolo 40 sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia, ma che secondo la legge edilizia comunale sono sottoposti alla procedura di notifica.

2. Procedura — Art. 51 OPTC

[1] Domande e documenti inerenti le domande possono essere inoltrati in una versione semplificata. Si rinuncia alla posa di modine e all'esposizione pubblica, compresa la pubblicazione.

[2] Entro un mese dall'inoltro della domanda i richiedenti ricevono una decisione dall'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione che oltre alla licenza edilizia necessitano di un permesso EFZ, la decisione dell'autorità edilizia comunale e la decisione EFZ devono essere notificate entro un mese e mezzo. La decisione EFZ deve essere presa entro due settimane dall'inoltro della domanda al Servizio.
[3] Progetti di costruzione che necessitano soltanto di una licenza edilizia comunale sono considerati autorizzati, se entro un mese dall'inoltro della domanda non viene presa una decisione divergente.
[4] Per il resto fanno stato le disposizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

COORDINAMENTO

A. Coordinamento delle procedure

Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento

1. Preparazione — Art. 52 OPTC

[1] Il Dipartimento gestisce, d'intesa con i Dipartimenti interessati, una lista con le autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento.
[2] Nella lista delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vengono indicate le autorizzazioni supplementari per le quali le domande devono di regola essere chiarite in via preliminare con le autorità specializzate interessate ed epurate prima dell'inoltro.

2. Inoltro, esame provvisorio — Art. 53 OPTC

[1] Le domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno inoltrate al comune unitamente alla domanda di costruzione, ad un'eventuale domanda EFZ, nonché a tutti i documenti necessari per la valutazione. Qualora esistano moduli di domanda, questi vanno utilizzati.
[2] L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio la completezza delle domande per autorizzazioni supplementari inoltrate. Accerta in particolare se per tutte le autorizzazioni supplementari necessarie esistano le domande provviste dei debiti moduli e documenti e se sono avvenute le necessarie chiarificazioni preliminari.
[3] Qualora i richiedenti inoltrino domande per autorizzazioni supplementari direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, queste trasmettono la domanda all'autorità competente per il coordinamento, nel caso in cui la domanda concerna un progetto soggetto all'obbligo di licenza edilizia e non sia ancora stata rilasciata alcuna licenza edilizia.

3. Esposizione pubblica, opposizione — Art. 54 OPTC

[1] Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno esposte pubblicamente e pubblicate unitamente alla domanda di costruzione e ad un'eventuale domanda EFZ. Nella pubblicazione devono essere elencate singolarmente le domande per autorizzazioni supplementari.
[2] Opposizioni contro domande per autorizzazioni supplementari vanno inoltrate al comune durante il periodo dell'esposizione vigente per la domanda di costruzione e la domanda EFZ.
[3] Per il resto fanno stato le prescrizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

B. Coordinamento delle decisioni

Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili — Art. 55 OPTC

[1] Una volta conclusa la procedura d'esposizione, in caso di progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente a tutti i documenti necessari e ad eventuali opposi-

zioni, direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, se considera soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia.
2 Le autorità competenti per l'autorizzazione supplementare trasmettono la loro decisione, nonché un'eventuale decisione su opposizione direttamente al comune. Dopo aver esaminato la coerenza dei contenuti, l'autorità edilizia comunale notifica le decisioni inerenti le autorizzazioni supplementari insieme alla decisione edilizia.
3 D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.
4 Se viene rifiutata un'autorizzazione supplementare, l'autorità edilizia comunale respinge anche la domanda di costruzione, qualora quest'ultima non possa venire autorizzata in parte o con disposizioni accessorie.

Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili:

1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari — Art. 56 OPTC

1 Per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente alla domanda EFZ con tutti i documenti e la richiesta motivata, se considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di una licenza edilizia. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.
2 Nella misura in cui il Servizio consideri soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso richiede all'autorità competente la decisione sull'autorizzazione supplementare ed eventuali opposizioni, fissando un termine per l'evasione.
3 Anche nel caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, il comune richiede direttamente alle autorità competenti in materia le autorizzazioni supplementari secondo la legislazione in materia di polizia del fuoco e di protezione civile e sul lavoro, e autorizzazioni per impianti contenenti liquidi inquinanti secondo la legislazione sulla protezione delle acque.

2. Conciliazione, istanza arbitrale — Art. 57 OPTC

1 Se l'autorità specializzata cantonale competente per l'autorizzazione supplementare non considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di un'autorizzazione supplementare per un progetto di costruzione al di fuori della zona edificabile, lo comunica al Servizio mediante una presa di posizione provvisoria.
2 Qualora il Servizio ritenga soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso svolge, insieme all'autorità interessata, un colloquio di conciliazione.
3 Se le autorità interessate si accordano sul rilascio dell'autorizzazione supplementare, essa sarà notificata alle parti secondo gli articoli seguenti. Se convengono sul rifiuto dell'autorizzazione supplementare, il Servizio respinge la domanda EFZ e notifica alle parti la decisione insieme alla decisione negativa riguardo all'autorizzazione supplementare.
4 Qualora le autorità interessate non riescano a trovare un accordo, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale. In caso di conflitti con uffici che sottostanno al medesimo Dipartimento del Servizio, l'istanza arbitrale è il Dipartimento, in caso contrario il Governo.

3. Notifica coordinata delle decisioni — Art. 58 OPTC

1 Quando sono state rilasciate tutte le autorizzazioni supplementari, il Servizio le trasmette unitamente al permesso EFZ all'autorità edilizia comunale che notifica ai richiedenti le decisioni insieme alla decisione edilizia.
2 D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

4. Decisione unica — Art. 59 OPTC

1 Il servizio emana una decisione unica se
1. nel caso concreto esso e le autorità specializzate coinvolte si sono accordate in tal senso;

2. esso e le autorità specializzate lo hanno convenuto in generale per determinate autorizzazioni supplementari, oppure se
3. sono state presentate prese di posizione di organizzazioni ambientaliste o opposizioni.

[2] Il Servizio comunica la decisione unica all'autorità edilizia comunale, che a sua volta la notifica alle parti insieme alla decisione edilizia.

CONTROLLO DEI LAVORI

Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo — Art. 60 OPTC

[1] L'autorità edilizia comunale esamina l'esecuzione dei progetti di costruzione circa la loro conformità con la licenza edilizia, il permesso EFZ ed eventuali autorizzazioni supplementari, nella misura in cui i controlli non spettino alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare. Essa controlla almeno la modinatura ed i punti fissi altimetrici. Allacciamenti ad impianti di approvvigionamento e di smaltimento pubblici vengono controllati prima della copertura.

[2] Il committente notifica senza indugio l'ultimazione dei lavori all'autorità edilizia comunale, che provvede ad eseguire il collaudo. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale comunica al Servizio se il progetto di costruzione eseguito corrisponde al permesso EFZ. In caso di divergenze, essa trasmette al Servizio i piani d'esecuzione.

[3] L'autorità edilizia comunale può incaricare privati dei controlli dei lavori.

[4] Qualora un progetto di costruzione venga iniziato senza licenza edilizia o la sua esecuzione diverga dai piani autorizzati o da condizioni elencate nella licenza edilizia, l'autorità edilizia comunale, in casi urgenti uno dei suoi membri, il capo dell'Ufficio tecnico o il segretario comunale, ordina la sospensione dei lavori di costruzione. L'autorità o l'ufficiale decidente sollecita al contempo il committente ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.

[5] Le decisioni di sospensione dei lavori di costruzione diventano immediatamente esecutive.

Condizioni contrarie al diritto edilizio — Art. 61 OPTC

[1] Qualora vi siano segnali che indicano condizioni formalmente o materialmente contrarie al diritto edilizio, su preavviso viene effettuato un controllo successivo dei lavori.

[2] Se dal controllo dei lavori risultano segnali di una violazione delle norme edilizie, l'autorità edilizia comunale sollecita gli interessati ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.

[3] Se l'autorità competente constata una violazione delle norme edilizie materiali nel corso dell'esame della domanda di costruzione inoltrata a posteriori, rispettivamente della domanda EFZ, essa dà l'avvio ad una procedura per il ripristino dello stato legale e ad una procedura di contravvenzione.

COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA

Competenza, responsabilità — Art. 93 LPTC

[1] Per l'osservanza delle prescrizioni legali, la conformità degli edifici ed impianti realizzati con i piani autorizzati e le modine, nonché per il rispetto delle disposizioni accessorie sono competenti i committenti, i proprietari, altre persone autorizzate e le persone incaricate della progettazione e dell'esecuzione di progetti di costruzione.

[2] Autorizzando e controllando edifici ed impianti, il Cantone ed i comuni non assumono alcuna responsabilità per la costruzione, la stabilità, l'idoneità del materiale e la sicurezza degli edifici ed impianti realizzati.

Ripristino dello stato di legalità **Art. 94 LPTC**

1 Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.
2 Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone. Le spese risultanti al Cantone vengono ascritte a carico del comune, nella misura in cui esse non possono venire addebitate alle persone responsabili o se sono irrecuperabili.
3 L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia ai proprietari che alle persone che hanno provocato lo stato illegale. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.
4 Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

Multa **Art. 95 LPTC**

1 Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. Nei casi particolarmente gravi, in particolare s e l'infrazione avviene a scopo di lucro, l'autorità competente non è vincolata ad attenersi a questo limite massimo. I guadagni illeciti vengono confiscati secondo le disposizioni del Codice penale svizzero [2)].
2 È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza, commessa dalle persone competenti ai sensi dell'articolo 93. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese secondo la responsabilità solidale.
3 La punizione compete all'autorità edilizia comunale. In casi in cui il ripristino dello stato legale viene ordinato dall'autorità EFZ, la punizione compete a quest'ultima.
4 La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.

SPESE DI PROCEDURA

Spese di procedura **Art. 96 LPTC**

1 I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.
2 Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione viene respinta o non si entra in merito della stessa. In tal caso gli opponenti possono inoltre venire obbligati a versare agli istanti ripetibili adeguate.
3 I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.

2) RS 311.0

[4] Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.
[5] Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.

Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) [estratto]

Norme SIA 416 e 421 (estratto)

Sommario

CIAE: scelta di definizioni e concetti; la rispettiva numerazione non è consecutiva, ma si attiene a quella del documento originale.

1. Terreno
   - 1.1 Terreno determinante
2. Edifici
   - 2.1 Edifici
   - 2.2 Piccole costruzioni
   - 2.3 Costruzioni accessorie (annessi)
   - 2.4 Costruzioni interrate
3. Parti di edificio
   - 3.1 Piano della facciata
   - 3.2 Base delle facciate
   - 3.3 Base delle facciate proiettata
   - 3.4 Parti sporgenti di edificio
   - 3.5 Parti arretrate di edificio
4. Lunghezze
   - 4.1 Lunghezza dell'edificio
5. Altezze
   - 5.2 Altezza delle facciate
   - 5.4 Altezza in luce
7. Distanze
   - 7.1 Distanza dai confini
   - 7.2 Distanza tra edifici
   - 7.3 Linee di arretramento
8. Indici d'utilizzazione
   - 8.1 Superficie computabile del fondo
   - 8.3 Indice di edificabilità
   - SIA Indice di sfruttamento (SIA 421)

Definizioni secondo la norma SIA 416

1. TERRENO

1.1 Terreno determinante

Per terreno determinante s'intende la configurazione naturale del terreno. Se questa configurazione non può più essere determinata a seguito di precedenti scavi o sistemazioni del terreno, essa va presunta dalla conformazione naturale dei dintorni. Per motivi pianificatori o d'urbanizzazione, il terreno determinante può essere definito con una procedura pianificatoria o con una procedura di autorizzazione edilizia.

In singoli casi l'accertamento del terreno determinante può rivelarsi difficile. Qualora la situazione non risulti sufficientemente chiara, può eventualmente essere necessario emanare una decisione di accertamento; l'autorità competente definirà in via di massima un andamento del terreno adeguato al terreno naturale circostante.

Una definizione diversa dall'andamento naturale del terreno può rivelarsi opportuna in caso di pericolo di piene ed inondazioni, di minacce dell'acqua di falda o per motivi relativi allo smaltimento delle acque negli insediamenti.

2. EDIFICI

2.1 Edifici

Per edifici s'intendono costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa e, di regola, ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o beni.

Per gli edifici viene determinata un'estensione minima, che può essere definita mediante le dimensioni delle altezze, delle lunghezze e della superficie dell'edificio.

2.2 Piccole costruzioni

Per piccole costruzioni s'intendono edifici indipendenti che non superano le dimensioni ammesse e che comprendono solo superfici utili secondarie.

Si considerano piccole costruzioni p.es. i garage, le rimesse per attrezzi, i padiglioni di giardino, le serre ed i chioschi (edicole); le rispettive dimensioni riguardanti l'altezza delle facciate e la lunghezza dell'edificio non possono superare quelle ammesse.

Le superfici utili secondarie (SUS) sono definite nella norma SIA 416 (vedi pagina 12).

2.3 Costruzioni accessorie (annessi)

Le costruzioni accessorie sono annessi ad un altro edificio, non superano le dimensioni ammesse e comprendono solo superfici utili secondarie.

Le costruzioni accessorie superano almeno una delle dimensioni ammesse.

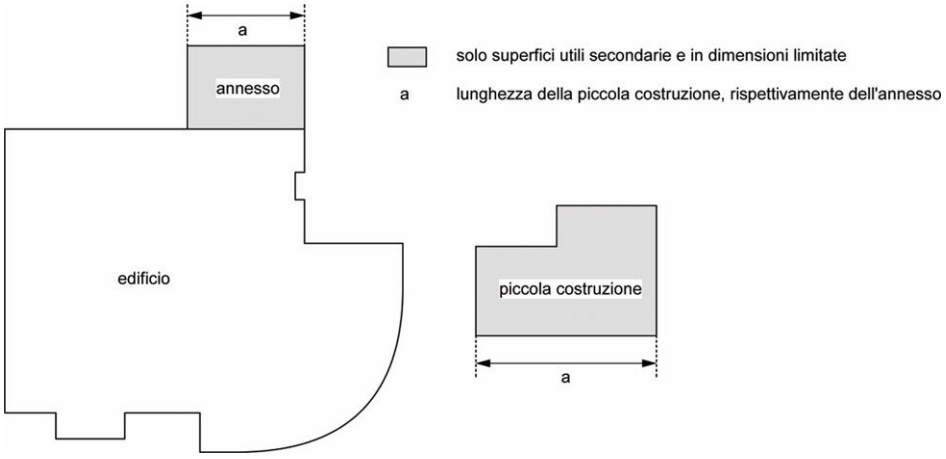


Figura 2.1 e 2.3: Edifici, piccole costruzioni e annessi

2.4 Costruzioni interrate

Le costruzioni interrate sono edifici che, ad eccezione dell'accesso, delle ringhiere e dei parapetti si trovano completamente sotto il livello del terreno determinante o sistemato.

Per ringhiere e parapetti si intendono gli elementi costruttivi che servono a proteggere l'accessibilità.

3. PARTI DI EDIFICIO

3.1 Piano della facciata

Per facciata s'intende la superficie esterna verticale formata dalla linea verticale tra i punti più esterni del volume dell'edificio sopra il terreno determinante: non vengono considerate le parti sporgenti di edificio e le parti arretrate di edificio di poco conto.

Per esempio in caso di parti arretrate dell'edificio in misura non rilevante, il piano della facciata rappresenta la continuazione immaginaria della facciata.

Il piano della facciata serve per determinare la linea della facciata, nonché per definire il piano arretrato (attico).

3.2 Base delle facciate

La base delle facciate è l'intersezione delle facciate con il terreno determinante.

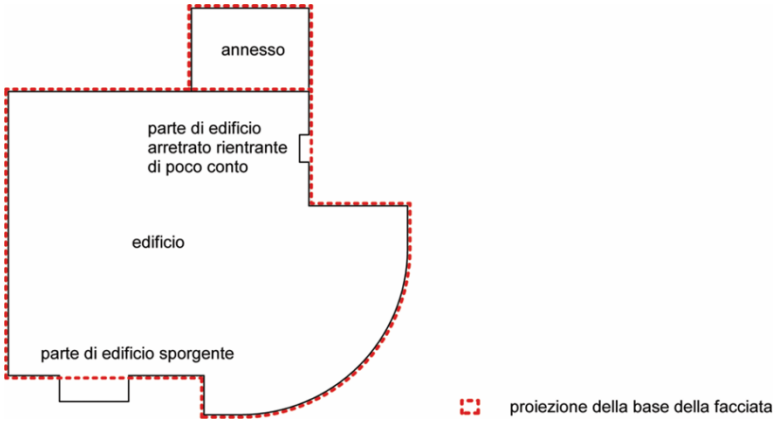
La base della facciata serve quale parametro ausiliare per determinare la dimensione delle altezze degli edifici e dei piani interrati, nonché per definire l'indice di occupazione.

La base della facciata consiste di segmenti di facciate, in particolare di rette, archi di cerchio, ecc.

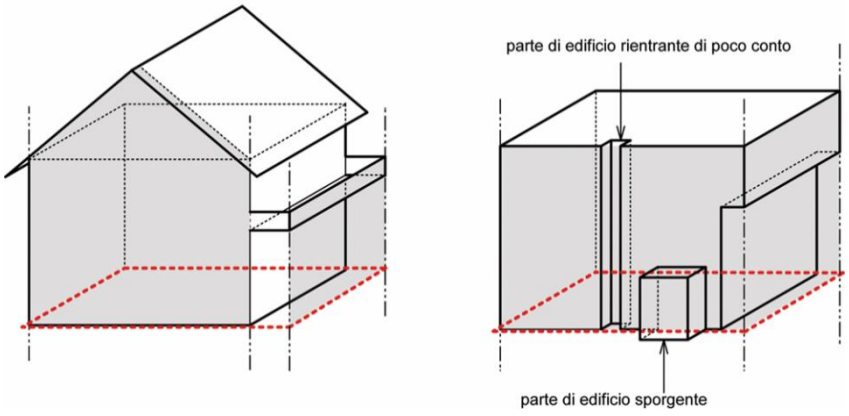
3.3 Base delle facciate proiettata

La base delle facciate proiettata è la proiezione della base delle facciate sul piano di misurazione ufficiale.

La base delle facciate proiettata serve quale parametro ausiliare per determinare le distanze (distanza dai confini e fra gli edifici), nonché la lunghezza e la larghezza degli edifici.



terreno piano (base della facciata = proiezione della base della facciata)



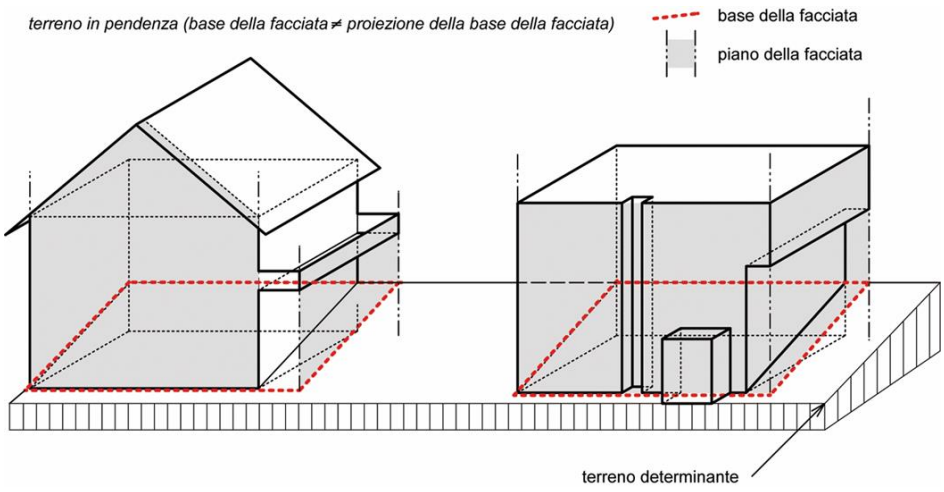


Figure 3.1 – 3.3: Piano della facciata e base delle facciate

3.4 Parti sporgenti di edificio

Le parti sporgenti possono sporgere al massimo fino alla misura ammessa in profondità oltre il piano della facciata e, ad eccezione delle gronde, non devono superare rispettivamente la misura ammessa in larghezza e la porzione ammessa relativa alla parte di riferimento della facciata.

Parti sporgenti di edificio sono p. es. i bovindi, le tettoie, le scale esterne ed i balconi.

Se sporgono oltre la dimensione ammessa o se superano la dimensione ammessa della parte di facciata cui appartengono, esse sono considerate come parti dell'edificio (p.es. tromba delle scale sporgente e chiusa, veranda, bovindo di considerevoli dimensioni, balcone) o come costruzioni accessorie (p.es. rimesse per attrezzi).

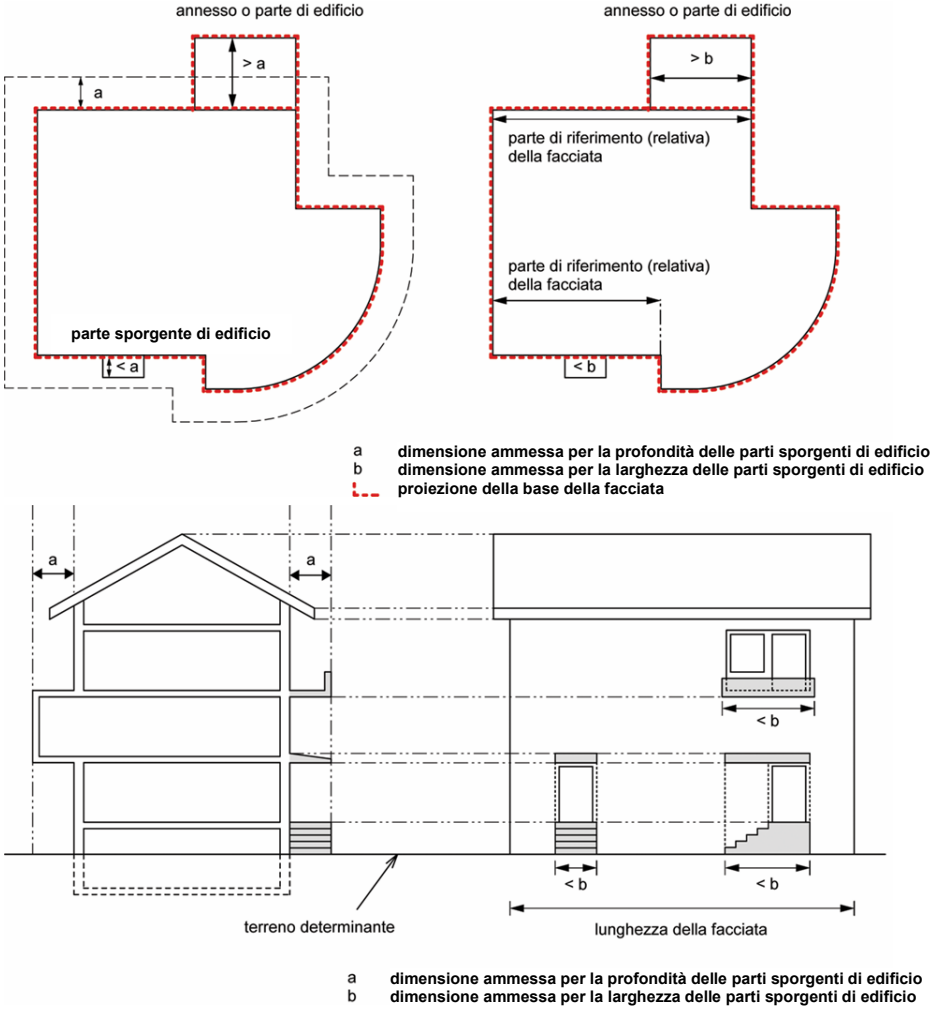


Figura 3.4: Parti sporgenti di edificio (in sezione e in vista laterale)

3.5 **Parti arretrate di edificio**

Le parti arretrate di edificio sono parti arretrate di facciate rispetto alla facciata principale.

Parti arretrate di edificio sono p.es.i balconi interni, le arcate o le entrate arretrate.

Sono considerate irrilevanti le parti arretrate di edificio, se esse risultano arretrate solo fino alla dimensione ammessa per la profondità rispetto al piano delle facciate e non superano la dimensione ammessa (per la larghezza), rispettivamente la parte ammessa concernente la rispettiva parte di facciata.

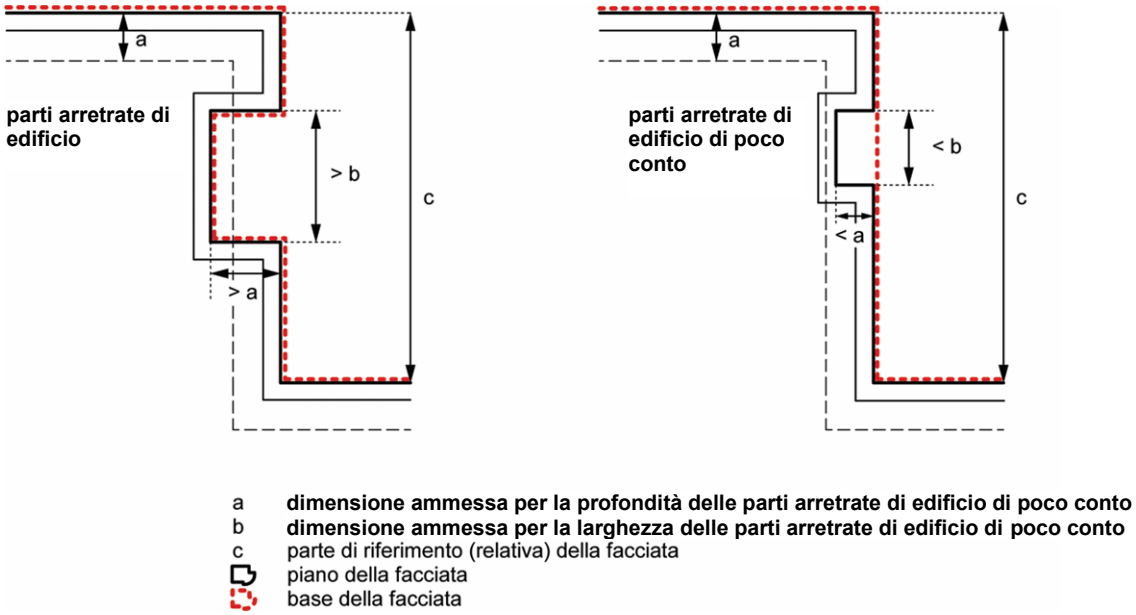


Figura 3.5: Parti arretrate di edificio e parti arretrate di edificio di poco conto

4. LUNGHEZZE

4.1 Lunghezza dell'edificio

Per lunghezza dell'edificio s'intende il lato maggiore del rettangolo di minore superficie che comprende la base delle facciate proiettata.

La lunghezza dell'edificio serve a stabilire l'estensione degli edifici e va determinata separatamente per ognuno di essi, in particolare anche per costruzioni accessorie (annessi).

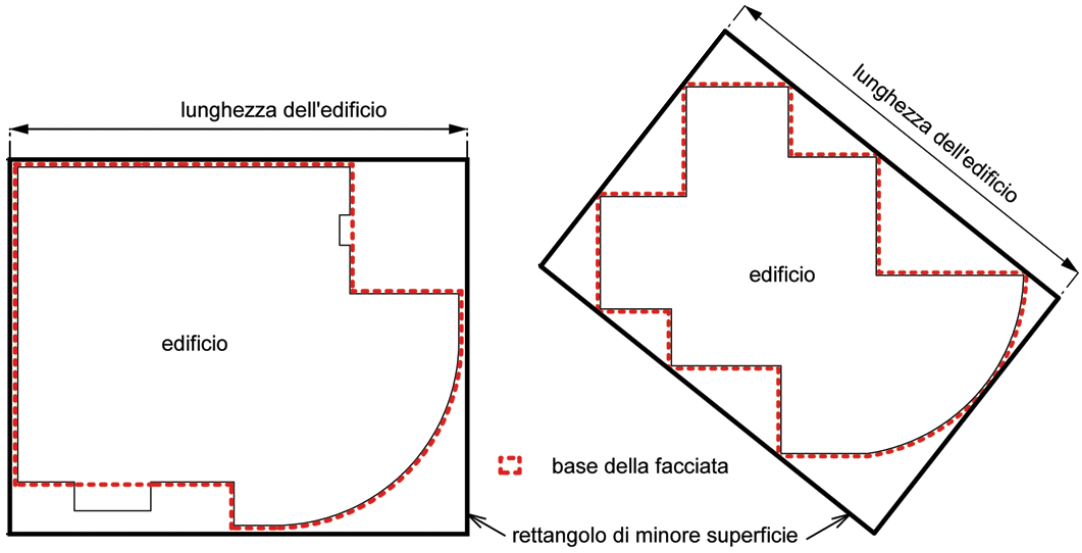


Figura 4.1: Lunghezza dell'edificio

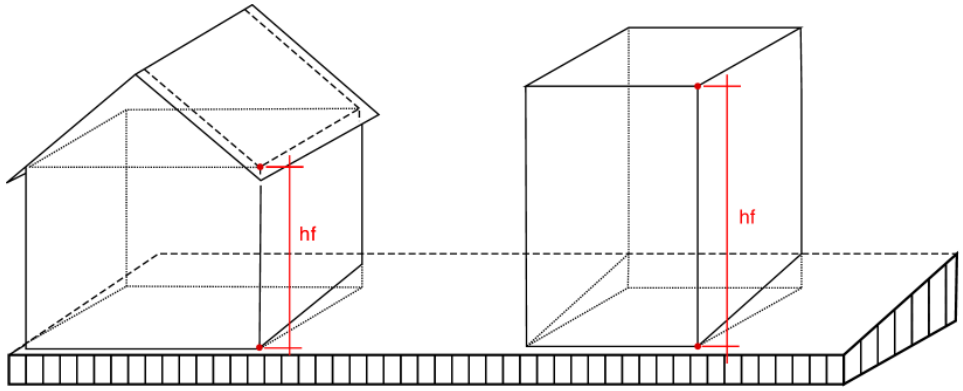
5. ALTEZZE

I concetti riguardanti le altezze di punti, linee ed edifici servono a stabilire l'estensione degli edifici nella loro terza dimensione, rispettivamente quali parametri ausiliari per stabilire il livello di determinati punti degli edifici e dei piani.

5.2 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate è la misura tra il punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata ed i punti più alti della costruzione del tetto e il punto più basso della corrispondente linea di facciata.

Nelle costruzioni con tetto piano l'altezza delle facciate va misurata fino allo spigolo superiore del parapetto, a meno che esso sia arretrato almeno della misura minima determinata rispetto al piano delle facciate. Sono considerati parapetti anche strutture traforate come ringhiere e simili.



hf = altezza delle facciate in gronda

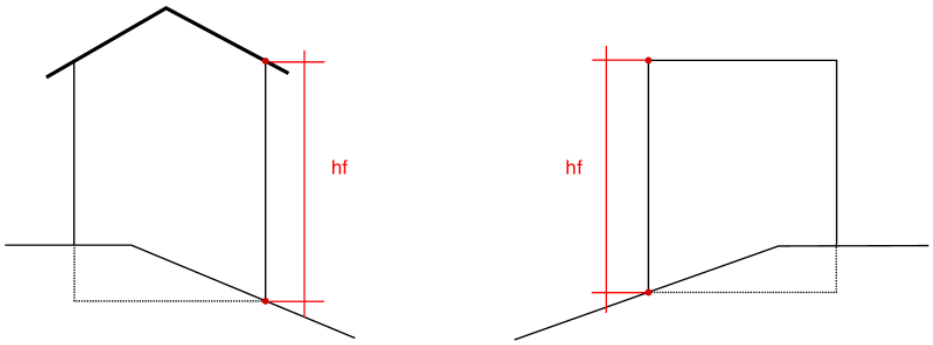


Figura 5.2: Altezza delle facciate

Corpi sporgenti sul tetto sono parti di costruzioni che dalla superficie del tetto sporgono verso l'esterno al massimo della misura ammessa.

5.4 Altezza in luce

L'altezza in luce rappresenta la differenza di quota tra il filo superiore del pavimento finito e il filo inferiore del soffitto finito o della travatura, se l'utilizzazione di un piano è determinata dalla travatura.

L'altezza in luce serve quale parametro ausiliare per determinare le esigenze minime dal punto di vista dell'igiene degli alloggi e della fisiologia del lavoro.

Non in tutti i casi singole travi a vista sminuiscono la possibilità d'utilizzare l'altezza del locale.

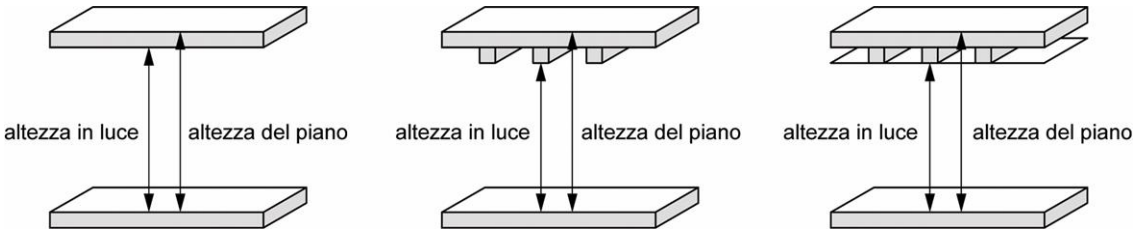


Figura 5.4: Altezza in luce

7. DISTANZE

Le distanze servono in particolare a definire la collocazione reciproca di edifici ed impianti, l'igiene degli alloggi e del lavoro, nonché la protezione da pericoli naturali e da situazioni di fatto (rive dei corsi d'acqua, limiti del bosco).

7.1 Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza tra la base della facciata proiettata e i confini della particella.

La distanza dai confini delle costruzioni accessorie (annessi) è misurata separatamente.

7.2 Distanza tra edifici

La distanza tra edifici è la distanza tra le basi delle facciate proiettate di due edifici.

7.3 Linee d'arretramento

Le linee d'arretramento limitano l'edificio e servono in particolare per la protezione d'impianti o superfici – esistenti o pianificate – o per la concezione architettonica.

Le linee d'arretramento sostituiscono le prescrizioni generali relative alle distanze.

Le linee d'arretramento si riferiscono alla linea della facciata proiettata.

Di regola le linee d'arretramento sono determinate nell'interesse pubblico. Tali delimitazioni possono riferirsi, secondo lo scopo delle linee d'arretramento, a tutti gli edifici ed impianti, ma anche unicamente ad edifici o a loro parti con determinate utilizzazioni, oppure solo a determinati piani.

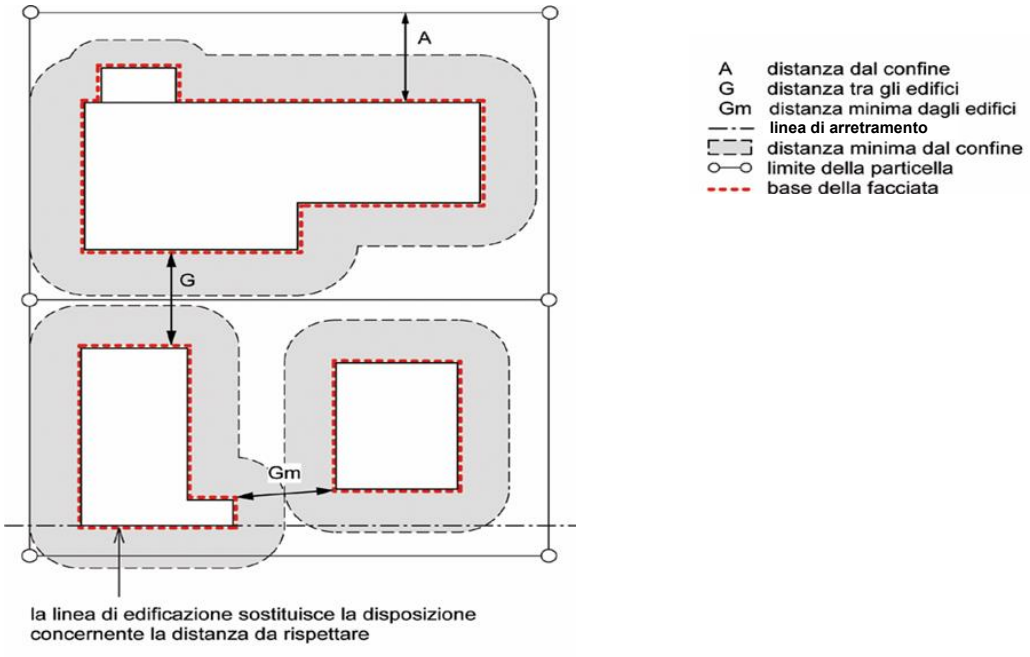


Figure 7.1 – 7.3: Distanze

8. INDICI D'UTILIZZAZIONE

8.1 Superficie computabile del fondo

La superficie computabile del fondo (ScF) comprende le superfici o le parti del fondo che si trovano nella rispettiva zona edificabile.

Nella superficie computabile del fondo sono computate le superfici di accesso.

Non sono invece computate le superfici di urbanizzazione primaria, secondaria e di base.

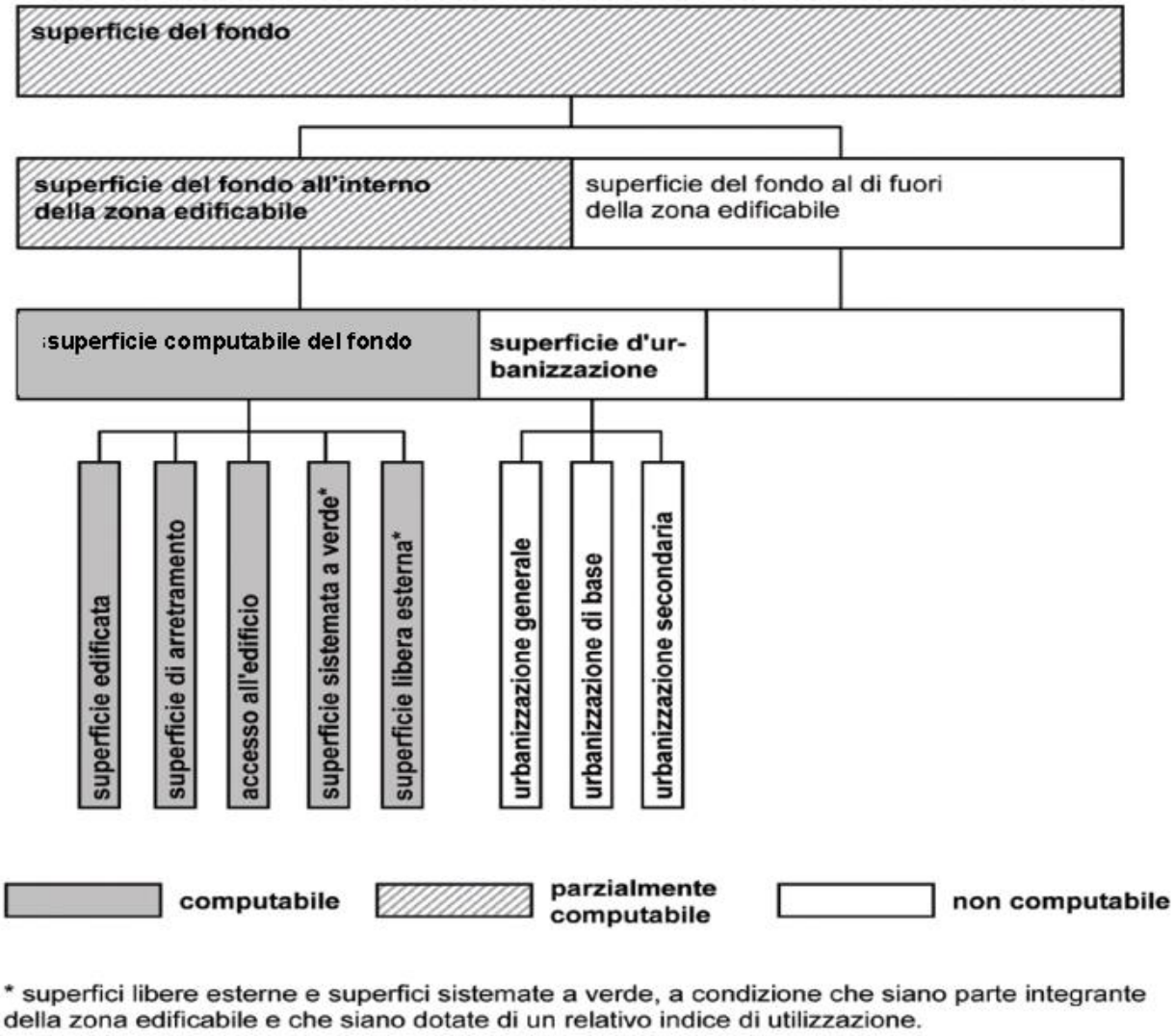


Figura 8.1: Superficie computabile del fondo

8.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio sul terreno determinante (VEtd) e la superficie edificabile del fondo.

Per volume dell'edificio sul terreno determinante s'intende il volume di un edificio nelle sue dimensioni esterne.

I volumi di parti di edificio aperte che sono delimitati per meno della metà da chiusure (per esempio, pareti) sono computati con una quota determinata.

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{volume dell'edificio sul terreno determinante}}{\text{superficie computabile del fondo}} \qquad \text{IE} \ \frac{\text{VEtd}}{\text{ScF}}$$

L'indice di edificabilità IE si usa come misura per la densità del volume e serve come elemento per determinare l'architettura caratteristica della zona.

L'IE si usa in primo luogo per le zone industriali ed artigianali, rispettivamente per le zone riservate alle attività di produzione, ma può essere applicato anche per le zone miste e le zone a scopo abitativo.

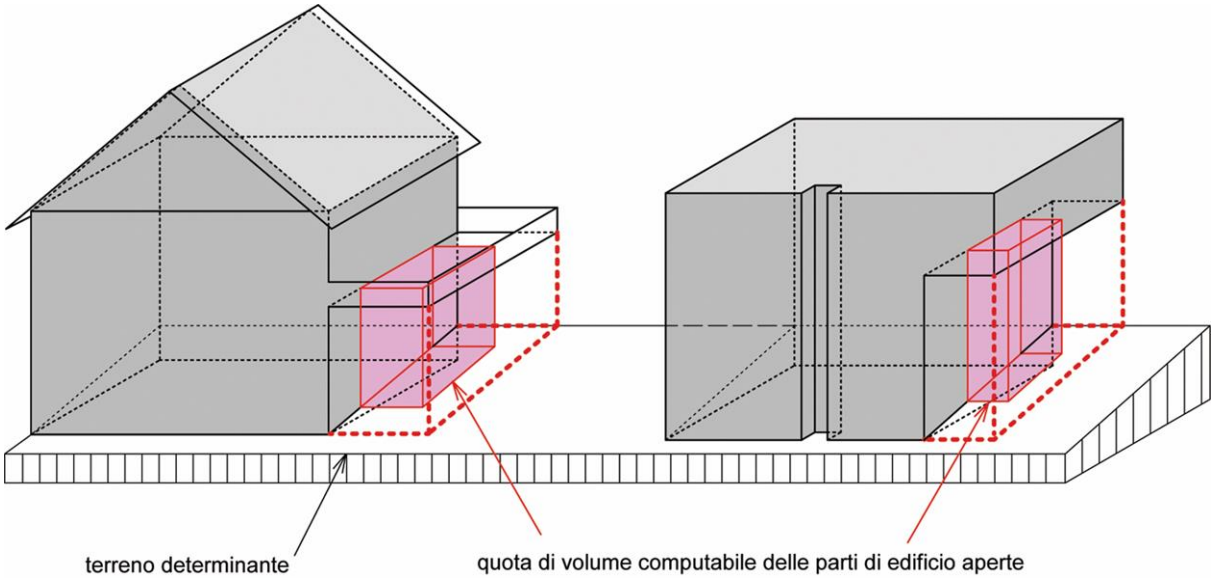


Fig. 8.3: Indice di edificabilità

Indice di sfruttamento (definizione secondo la norma SIA 421)

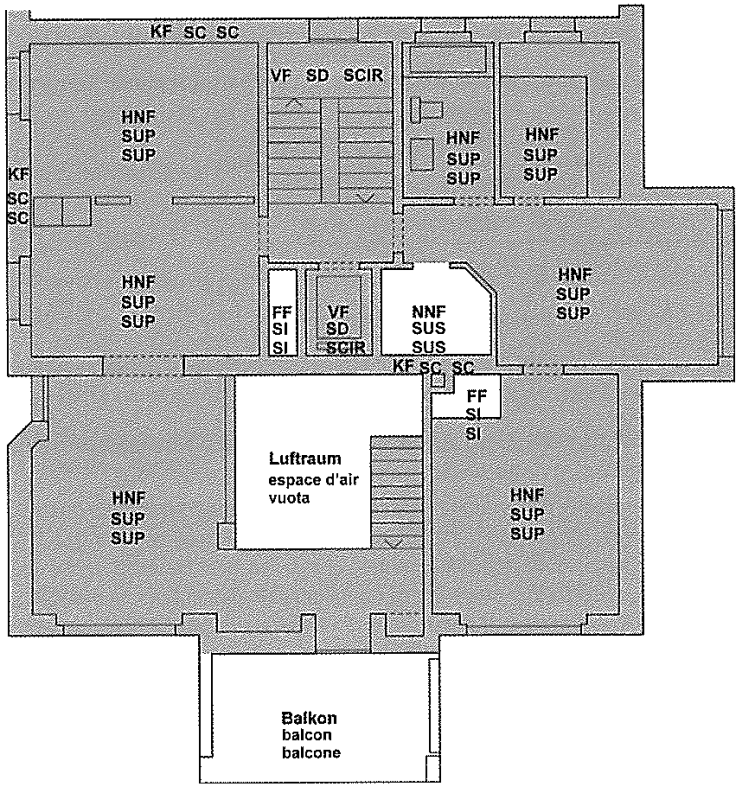
L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto fra la somma delle superfici di piano computabili (SPc) e la superficie computabile del fondo (ScF)

La somma delle superifici di piano computabili comprende tutte le superfici utili principali (SUP) computabili, le superfici di circolazione (SCIR) e le superfici di costruzione (SC).

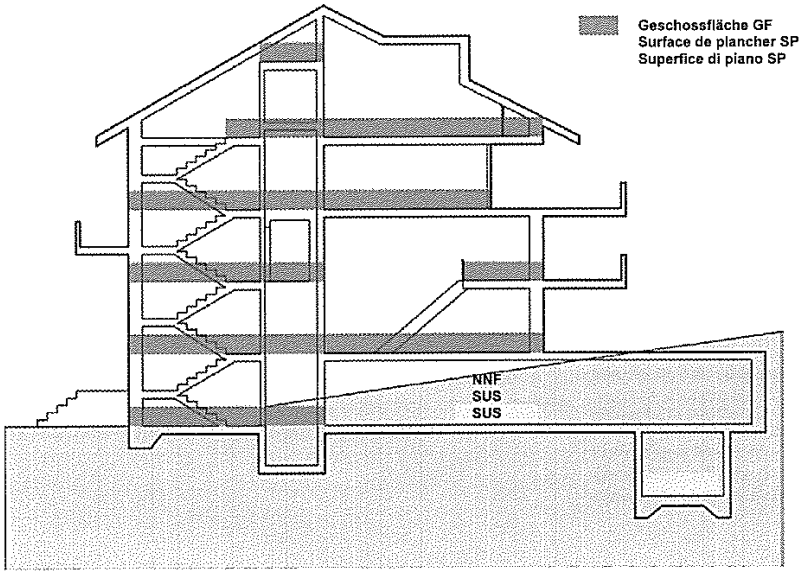
Non si calcolano le superfici utili principali che non raggiungono 1.60 m di altezza in luce, nonché le superfici utili secondarie (SUS) e le superfici delle installazioni (SI).

Indice di sfruttamento = $\frac{\text{Superfici di piano computabili (SPc)}}{\text{superficie computabile del fondo (ScF)}}$ IS $\frac{\sum \text{SPc}}{\text{ScF}}$

Superfici di piano computabile
Pianta 1° piano



Superfici di piano computabile



SIA 421, Copyright © 2006 by SIA Zurich

Definizioni secondo la norma SIA 416

Superficie di piano SP	La superficie di piano SP è la superficie chiusa e coperta contenuta nel perimetro dell'edificio compresa la superficie di costruzione. Le superfici di spazi vuoti situati al di sotto dell'ultimo piano inferiore accessibile (p.es. vespai) non vengono conteggiate nella superficie di piano. La superficie di piano SP si suddivide in – superficie netta SN, – superficie di costruzione SC.
Superficie netta SN	La superficie netta SN è la parte della superficie di piano SP delimitata dal lato interno delle pareti perimetrali e dagli altri elementi costruttivi interni. La superficie netta SN si suddivide in – superficie utile SU, – superficie di circolazione SCIR, – superficie delle installazioni SI.
Superficie utile SU	La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato. La superficie utile SU si suddivide in – superficie utile principale SUP, – superficie utile secondaria SUS.
Superficie utile principale SUP	La superficie utile principale SUP è la parte della superficie utile SU che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso stretto, l'immobile è stato destinato.
Superficie utile secondaria SUS	La superficie utile secondaria SUS è la parte della superficie utile SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie utile principale SUP. Essa viene determinata in funzione della destinazione particolare dell'edificio. Per gli edifici abitativi le superfici utili secondarie possono essere – lavanderie, – solai e cantine, – depositi, – rimesse per veicoli, – rifugi della protezione civile, – locali per rifiuti.
Superficie di circolazione SCIR	La superficie di circolazione SCIR è la parte della superficie netta SN che assicura esclusivamente l'accesso alle superfici utili SU. Negli edifici abitativi possono essere considerate superfici di circolazione i corridoi esterni alle abitazioni, gli atri d'entrata, le scale, le rampe e i vani ascensore.
Superficie delle installazioni SI	La superficie delle installazioni SI è la parte della superficie netta SN occupata dagli impianti tecnici dell'edificio. Le superfici delle installazioni possono essere – locali tecnici, – locali macchine di ascensori o altri impianti di trasporto, – pozzetti e canali per l'approvvigionamento e lo smaltimento, piani di installazioni,

– locali per serbatoi.

Superficie di costruzione SC	La superficie di costruzione SC è la superficie all'interno della superficie di piano SP occupata da elementi costruttivi quali pareti interne ed esterne, pilastri e parapetti. Fanno parte della superficie di costruzione le canne fumarie e i canali verticali così come le nicchie per porte e finestre sempre che non rientrino nella superficie netta SN. Parti d'opera quali pareti mobili o armadi divisori non vengono considerati quali elementi costruttivi dalla presente norma. La superficie di costruzione SC si suddivide in – superficie di costruzione portante SCP, – superficie di costruzione non portante SCN.
Superficie del fondo SF	Il fondo considerato può comprendere – un'unica particella, – più particelle, – parti di una o più particelle. La superficie del fondo SF si suddivide in – superficie edificata SE, – superficie libera esterna SLE.
Superficie libera esterna SLE	La superficie libera esterna SLE è la superficie del fondo non occupata da edifici o da parti di essi. Lo stato al termine dei lavori è determinante. Le superfici di terreno che ricoprono edifici o parti di edifici interamente o parzialmente interrati sono considerate come superfici libere esterne se sono sistemate come spazi verdi o come percorsi pedonali o carrabili, sempre che esse siano in contatto diretto con il terreno circostante. La superficie libera esterna SLE si suddivide in – superficie libera esterna sistemata SLES (superficie rivestita o sistemata a verde), – superficie libera esterna non sistemata SLEN.