



ROVEREDO				
R	14 LUG 2015			
E				

Legge edilizia del Comune di Roveredo

Versione aprile 2014

Emanata in votazione popolare del : 01 GIU. 2014

il Sindaco: _____ il Segretario comunale: _____

Approvata dal Governo cantonale con
il decreto no. 640 del 7.7.2015

il Presidente: _____ il Cancelliere: _____



I. GENERALITÀ.....	5
Campo d'applicazione e scopo Art. 1.....	5
Collaborazione regionale Art. 2.....	5
Politica fondiaria e delle aree edificabili / compensazione plusvalore Art. 3.....	5
Garanzia legale della disponibilità di aree edificabili Art. 4.....	6
Basi Art. 5.....	7
Organizzazione delle autorità.....	7
Autorità edilizia Art. 6.....	7
Commissione per il Piano Regolatore Art. 7.....	7
Ufficio tecnico Art. 8.....	8
Consulenza in materia di strutturazione Art. 9.....	8
II. PIANO DIRETTORE.....	8
Piano direttore comunale Art. 10.....	8
III. ORDINAMENTO BASE.....	9
1. GENERALITÀ.....	9
Competenza Art. 11.....	9
2. PIANO DELLE ZONE.....	9
A. Generalità.....	9
Determinazioni Art. 12.....	9
B. Zone edificabili.....	11
Edificazione normativa.....	11
Principio Art. 13.....	11
Diritto di ricostruzione Art. 14.....	11
Schema delle zone Art. 15.....	12
Indici di sfruttamento e di edificabilità Art. 16.....	12
Trasferimento di utilizzazione Art. 17.....	13
Altezza delle facciate Art. 18.....	13
Lunghezza dell'edificio Art. 19.....	13
Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua Art. 20.....	14
Misure secondo il CIAE Art. 21.....	15
Prescrizioni per le zone.....	15
Zona nucleo NV Art. 22.....	15
Zona nucleo di nuova formazione NN Art. 23.....	16
Zona residenziale Art. 24.....	17
Zona artigianale-residenziale ZM Art. 25.....	17
Zona artigianale-industriale AR-IN Art. 26.....	17
Zona di cura ZC Art. 27.....	18
Zona grotti ZG Art. 28.....	18
C. Zone agricole.....	18
Zona viticola Art. 29.....	18
Zona terreni secchi Art. 30.....	18
D. Zone di protezione.....	19
Corridoio faunistico Art. 31.....	19
E. Altre zone.....	19
Zona verde Art. 32.....	19
3. PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE.....	19
A. Generalità.....	19
Determinazioni Art. 33.....	19
B. Aree di strutturazione.....	20
Area di conservazione Art. 34.....	20
Area di adattamento Art. 35.....	20
Trasferimento di utilizzazione Art. 36.....	20
C. Oggetti di strutturazione.....	21
Monumenti culturali Art. 37.....	21
Edifici e impianti di notevole pregio Art. 38.....	22
Oggetti naturali e culturali di pregio Art. 39.....	22
Manutenzione Art. 40.....	23
Linee di allineamento per la strutturazione edilizia (7.3) Art. 41.....	23
Quote di gronda di riferimento e pavimentazione da mantenere Art. 42.....	23
4. PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE.....	23
A. Generalità.....	23
Determinazioni Art. 43.....	23

B.	Aree di urbanizzazione	24
	Area di urbanizzazione privata Art. 44.....	24
	Area del traffico Art. 45	24
	Area di approvvigionamento e di smaltimento Art. 46	24
C.	Impianti d'urbanizzazione	25
	Impianti del traffico	25
	Generalità Art. 47.....	25
	Strade collettrici e di quartiere Art. 48.....	25
	Percorsi pedonali e sentieri turistici Art. 49.....	25
	Strade agricole e forestali Art. 50.....	26
	Impianti pubblici di parcheggio Art. 51	26
	Impianti di approvvigionamento e di smaltimento Art. 52.....	26
5.	PIANIFICAZIONI CONSECUTIVE.....	27
	Pianificazione consecutiva Art. 53.....	27
	Piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura Art. 54.....	27
	Piano di quartiere - zona NN - Particella n. 947 Art. 55	29
IV.	PRESCRIZIONI EDILIZIE COMUNALI.....	29
1.	PREMESSE PER LA COSTRUZIONE	29
	Licenza edilizia.....	29
	Obbligo di licenza edilizia e di notifica Art. 56.....	29
	Genere di procedura Art. 57.....	30
	Procedura Art. 58.....	30
	Domanda di costruzione Art. 59.....	30
	Precario Art. 60.....	32
	Realizzazione a tappe di grandi progetti di costruzione Art. 61	33
2.	PROMOZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO.....	33
	Parchi giochi per bambini Art. 62	33
	Quote riservate ai fini d'abitazione primaria Art. 63.....	33
3.	SICUREZZA E SALUTE.....	34
	Igiene degli alloggi Art. 64	34
	Bilancio energetico Art. 65	34
	Isolamento acustico Art. 66.....	34
	Carico inquinante Art. 67.....	34
	Provvedimenti per i lavori di costruzione Art. 68	34
	Centri d'acquisto Art. 69	35
4.	STRUTTURAZIONE.....	35
	Architettura Art. 70.....	35
	Tetti Art. 71	35
	Impianti energetici Art. 72	36
	Recinzioni e piante Art. 73.....	36
	Modifiche del terreno, scarpate e muri Art. 74.....	36
	Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi Art. 75	37
	Antenne Art. 76.....	37
5.	TRAFFICO	37
	Sicurezza del traffico Art. 77	37
	Accessi e uscite Art. 78.....	38
	Parcheggi per veicoli a motore	38
	Parcheggi obbligatori Art. 79.....	38
	Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili Art. 80.....	39
6.	APPROVVIGIONAMENTO E SMALTIMENTO.....	40
	Condotte di servizio Art. 81	40
	Acque di scarico Art. 82.....	40
	Impianti per il deposito di rifiuti organici (compostaggio) Art. 83	40
7.	USO DEL SUOLO E DELLO SPAZIO AEREO PUBBLICO	40
	Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo Art. 84	40
	Uso della proprietà privata per scopi pubblici Art. 85.....	41
V.	ORDINAMENTO DI URBANIZZAZIONE.....	41
1.	GENERALITÀ.....	41
	Regolamenti di urbanizzazione Art. 86.....	41
	Programma di urbanizzazione Art. 87.....	42
	Nomi delle strade Art. 88	42
2.	PROGETTAZIONE E APPROVAZIONE.....	42
	Progetti generali e progetti di costruzione Art. 89.....	42

3.	ESECUZIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE E RINNOVO	43
	Impianti pubblici di urbanizzazione.....	43
	Esecuzione Art. 90	43
	Esercizio, manutenzione e rinnovo Art. 91	43
	Sgombero della neve Art. 92.....	43
	Impianti privati di urbanizzazione	44
	Generalità Art. 93.....	44
	Impianti collettivi ed uso in comune Art. 94.....	44
	Assunzione da parte del Comune Art. 95.....	44
	Pianificazione dei risanamenti Art. 96	45
VI.	DISPOSIZIONI D'ESECUZIONE E DISPOSIZIONI FINALI	45
	Esecuzione Art. 97	45
	Rimedi legali Art. 98.....	45
	Ripristino dello stato di legalità Art. 99	45
	Entrata in vigore Art. 100.....	46
VII.	ANNESSI.....	47

ANNESSI

Annesso 1	Norme vincolanti a livello comunale
Annesso 2	Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) – estratto
	Norme SIA 416 e 421 – estratto

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
MLE GRit	Modello di legge edilizia per i comuni del grigioni italiano
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 della licenza edilizia sono vincolanti, oltre alle norme comunali, le relative disposizioni del diritto federale e cantonale.
- 3 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. 2

- 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 edilizia / 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 / compensazione plusvalore

Art. 3

- 1 La disponibilità di terreno edificabile da utilizzare secondo lo scopo stabilito per le singole zone viene garantita mediante un diritto di acquisto in favore del Comune o altri provvedimenti efficaci ai sensi dell'art. 19 cpv. 2 LPTC e tramite gli strumenti previsti dall'art. 4 della presente legge edilizia (garanzia legale della disponibilità di aree edificabili).
- 2 Ai sensi dell'art. 19 cpv. 3 LPTC, i proprietari di fondi per i quali derivano notevoli vantaggi da provvedimenti pianificatori (compresi i perimetri sottoposti a pianificazione consecutiva ai sensi dell'art. 26 LPTC) sono tenuti a impegnarsi su base contrattuale a versare una compensazione adeguata.

- 1 Entro dieci anni dall'entrata in vigore della presente norma ed entro cinque anni dalla realizzazione dell'urbanizzazione primaria, i terreni non edificati attribuiti alla zona edificabile e delimitati sul piano generale delle strutture vanno edificati conformemente allo scopo della zona, se non sono stati definiti altri obiettivi di sviluppo a lunga scadenza. I termini non decorrono se l'inizio dei lavori è ritardato da motivi che non dipendono dalla volontà dei proprietari o della committenza.
- 2 Nel caso in cui i terreni edificabili delimitati sul piano generale delle strutture non fossero edificati dai proprietari secondo le scadenze fissate al cpv. 1, rispettivamente, se i terreni non fossero stati ceduti nonostante una richiesta esistente e offerte di acquisto in linea con i prezzi di mercato, il Comune è legittimato nell'interesse pubblico ad acquisirli alle seguenti condizioni:
 - a) Il Comune ha concesso una proroga di minimo due anni al proprietario del terreno per l'edificazione del fondo in proprio o attraverso terzi secondo la destinazione prevista dalla Pianificazione locale;
 - b) È comprovata l'esistenza di una domanda di costruzione in zona edificabile per la cui realizzazione non sono necessarie ulteriori misure, tenendo in considerazione i principi di fattibilità e di rapporto costi-benefici;
 - c) L'interesse pubblico dell'acquisizione del terreno deve prevalere gli interessi dei privati;
 - d) La scelta dei terreni da acquisire deve essere effettuata secondo obiettivi e principi pianificatori riconosciuti.
- 3 Date queste condizioni, se il Comune decide di far valere il diritto d'acquisto informa i proprietari terrieri rendendo noti i loro diritti e l'offerta di risarcimento sotto forma di un regolamento sull'acquisto contestabile. Con l'entrata in vigore del regolamento sull'acquisto si crea un diritto e un dovere di acquisizione da parte del Comune secondo l'art. 97 cpv. 3 LPTC.
- 4 Se le parti in causa non si accordano sull'ammontare del risarcimento, ognuna di esse può richiedere una perizia alla commissione di espropriazione responsabile. In generale, sono applicate le direttive cantonali in materia di legislazione sulle espropriazioni, in particolare quelle per il passaggio di proprietà e il diritto di riacquisizione.
- 5 I terreni acquisiti dal Comune sono da utilizzare al più presto secondo lo scopo previsto. La vendita dei terreni deve generalmente essere eseguita tramite bandi di concorso pubblico. Nei documenti contrattuali stabiliti con colui che edificherà il terreno devono essere fatte valere le condizioni edificatorie definite dalla destinazione di zona (termini di realizzazione, direttive e grado di sfruttamento, regolamento per la cessione a terzi, diritto di riacquisizione, diritto di compera, pena convenzionale nel caso di mancato rispetto degli accordi, ecc.).
- 6 La competenza dell'applicazione di questo diritto è del Municipio. In particolare, il Municipio è responsabile per l'applicazione del diritto di acquisizione e dei criteri di vendita dei terreni acquisiti secondo gli scopi citati. La cessione successiva avviene al prezzo di costo (costo d'acquisto, interessi, costi d'urbanizzazione).

- 7 Il Comune istituisce un ufficio di contatto per le richieste di terreni edificabili.
- 8 Il Municipio emana se necessario un regolamento sull'acquisto da parte del Comune dei terreni non edificati entro i termini stabiliti.

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

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. All'occorrenza l'autorità edilizia può ricorrere alla consulenza di esperti e strumenti tecnici adeguati ed addebitarne le spese agli interessati.
- 3 L'autorità edilizia può delegare i propri compiti alla commissione edilizia, alla commissione per il Piano Regolatore o a gruppi di lavoro specifici, ad un ufficio tecnico comunale, intercomunale o regionale, come pure a persone esterne esperte in materia.

Commissione per il Piano Regolatore

Art. 7

- 1 La commissione per il Piano Regolatore si compone di 7 membri. Il sindaco ed il membro del Municipio a cui è affidato il dicastero costruzioni vi fanno parte d'ufficio. Gli altri membri sono nominati dal Consiglio comunale per la stessa durata di carica dell'autorità edilizia. Essa ha la facoltà di deliberare se sono presenti almeno 4 membri.
- 2 La commissione per il Piano Regolatore esamina le questioni importanti relative alla pianificazione (revisioni parziali o locali della pianificazione locale) e formula le proprie proposte all'attenzione dell'autorità edilizia.

- 1 L'autorità edilizia nomina una persona competente ed un suo supplente, cui sono affidati i compiti quale ufficio tecnico comunale. L'autorità edilizia può decidere l'adesione del Comune ad un ufficio tecnico intercomunale o regionale.
- 2 L'ufficio tecnico comunale esamina se necessario, in collaborazione con il consulente in materia di strutturazione – tutte le domande di costruzione e formula proposte all'attenzione dell'autorità edilizia. Esso controlla inoltre tutti gli oggetti che sottostanno alla presente legge edilizia.
- 3 L'autorità edilizia regola i compiti dell'ufficio tecnico in un elenco delle mansioni. I compiti che non possono essere svolti in propria competenza vanno delegati a persone esterne esperte in materia.

- 1 L'autorità edilizia designa uno o più esperti domiciliato/i fuori Comune quale consulente/i in materia di strutturazione. Di regola il consulente è il pianificatore comunale.
- 2 Il/I consulente/i in materia di strutturazione non può/possono essere domiciliato/i nel Comune ed assumervi 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 NV, nella zona ampliamento nucleo NN, nella zona Grotti ZG, nella zona di conservazione e nella zona agricola come pure nelle aree con 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.
- 5 Le spese derivanti dalla consulenza in materia di strutturazione sono a carico dell'istante.

II. Piano direttore

- 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'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 [votazione per urna].
- 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 relative ad oggetti definiti ad un'adeguata partecipazione ai costi da parte delle cerchie interessate.

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 NV (GS III)	Art. 15 e 22
– Zona nucleo nuova formazione NN (GS III)	Art. 15 e 23
– Zona residenziale R2 (GS II)	Art. 15 e 24
– Zona residenziale R3 (GS II)	Art. 15 e 24
– Zona residenziale R4 (GS II)	Art. 15 e 24
– Zona mista artigianale-residenziale ZM (GS II e GS III)	Art. 15 e 25
– Zona artigianale-industriale AR-IN (GS III)	Art. 15 e 26
– Zona di cura ZC (GS II)	Art. 15 e 27
– Zona grotti ZG (GS II)	Art. 28
– Zona per edifici e impianti pubblici (GS II/III)	Art. 28 LPTC

- b) Zone agricole
- Zona agricola SAC (GS III) Art. 32 LPTC
 - Zona agricola: altro territorio idoneo all'agricoltura (GS III) Art. 32 LPTC
 - Zona viticola (GSIII) Art. 29
 - Zona dei terreni secchi Art. 30
- c) Zone di protezione
- Zona di protezione della natura Art. 33 LPTC
 - Zona di protezione del paesaggio Art. 34 LPTC
 - Zona archeologica Art. 36 LPTC
 - Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti Art. 37 LPTC
 - Corridoio faunistico Art. 31
- d) Altre zone
- Zona verde Art. 32
 - Zone di pericolo Art. 38 LPTC
 - Zona altro territorio comunale (GS III) Art. 41 LPTC
- e) Pianificazione consecutiva
- Zona R2 con obbligo del piano di quartiere Art. 53
 - Piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura Art. 54
 - Piano di quartiere - zona NN - Particella 947 Art. 55
- f) Ulteriori delimitazioni
- Confini statici del bosco (accertamento del bosco)
- 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

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 ulteriori 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 economico del terreno e una qualità abitativa e strutturale superiore alla media. Le dimensioni di lunghezza e la costruzione assemblata 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 in origine a norma di legge all'interno della zona nucleo NV 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 o interessi dei vicini 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.
- 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.

	Zona	IS	IE	Altezza della facciata alla gronda 1)	Altezza max. colmo 1)	Lunghezza edificio 2)	Distanza dal confine	Quote min. riserv. per abitazione primaria	Grado di sensibilità 3)
NV	Nucleo NV		-	Art. 22	Art. 22	Art. 22	0.0/2.5/4.0 m	50%	III
NN	Nucleo nuova formazione	1.0	-	13.50 m	15.50 m	30 m	Art. 23	50%	III
NN-PdA	Nucleo nuova formazione – Piano di area – Ricucitura – Comparto B	Art. 54	-	Art. 54	Art. 54			50%	III
NN-PQ	Nucleo nuova formazione – Piano di quartiere – Particella no. 947	1.0	-	13.50 m	15.50 m		Art. 23	50%	III
R2 PQ	Residenziale - PQ	0.4	-	7.50 m	10.50 m	20 m	3.00 m	50%	II
R2	Residenziale 2	0.5	-	7.50 m	10.50 m	20 m	3.00 m	50%	II
R3	Residenziale 3	0.7	-	9.50 m	13.00 m	25 m	4.00 m	50%	II
R3-PdA	Residenziale – Piano di area – Ricucitura – Comparto A -	Art. 54	-	Art. 54	Art. 54			50%	II
R4	Residenziale 4	0.8	-	13.50 m	15.50 m	30 m	5.00 m	50%	II
ZC	Di cura	0.8	-	17.00 m	17.00 m	30 m	6.00 m	-	II
ZM	se SPc residenziale > 30%	0.8	-	12.0 m	15.50 m	30 m	5.00 m	-	II
	se SPc residenziale < 30%	-	4.0	10.50 m	10.50 m	30 m	5.00 m	-	III
AR-IN	Artigianale / industriale	-	4.0	12.00 m	15,50 m	50 m	5.00 m	-	III

- 1) L'altezza delle facciate ammessa è data su terreno inclinato dall'altezza della facciata determinata nello schema 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) Eccezioni per edifici a schiera e per edifici lungo le linee di arretramento e di allineamento per la strutturazione edilizia, vedi art. 19 e 20.
- 3) Secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e attribuzione nel piano delle zone; aumenti vedi piano delle zone

Indici di sfruttamento e di edificabilità

Art. 16

- 1 Quali indici di sfruttamento valgono l'indice di sfruttamento IS (Allegato 2: OPTC art. 37a) e l'indice di edificabilità IE (8.3) definiti nello schema delle zone e non possono essere superati.
- 2 Per aree utilizzate in comune nelle costruzioni sotterranee (2.4), come laboratori, locali per wellness o sauna, l'autorità edilizia può concedere sull'IS 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 risultano rispettati l'IS e l'IE calcolati su tutto il fondo originario.
- 4 Qualora l'IS e l'IE ammessi vengano utilizzati per un progetto di costruzione in misura inferiore al 50%, l'edificio va collocato in modo che l'IS e l'IE rimanenti possano essere ulteriormente utilizzati sulla rimanente area del fondo. I committenti sono tenuti a fornirne la prova nella domanda di costruzione.

Trasferimento di utilizzazione

Art. 17

- 1 L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade, tracciati ferroviari 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 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. 18

- 1 L'altezza delle facciate (5.2.) degli edifici non può superare i valori secondo lo schema delle zone.
- 2 Negli edifici scaglionati 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 dell'edificio

Art. 19

- 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 contigualmente (edifici a schiera, ossia con una parete in comune), la lunghezza complessiva dell'edificio può essere superata, alle condizioni stabilite dall'art. 20 cpv. 2.
- 3 Lungo le linee di arretramento e di allineamento per la strutturazione edilizia riportate sul Piano delle strutture, la lunghezza dei singoli edifici e quella complessiva degli edifici a schiera è libera.
- 4 La lunghezza di costruzioni interrato (2.4) è libera.

- 1 Sono da rispettare le **distanze dal confine (7.1)** per edifici secondo lo schema delle zone. Sono riservate le linee di allineamento per la strutturazione edilizia, di arretramento (7.3) e le riduzioni secondo l'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 Nel caso di edifici a schiera - ad eccezione di quelli posti sulle linee di arretramento o di allineamento per la strutturazione edilizia raffigurate sul piano delle strutture - la distanza minima da confine deve essere aumentata di 0.50 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza rispetto alle lunghezze massime definite nello schema delle zone, fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza della facciata alla gronda del fabbricato riferita al lato del fondo confinante.
- 3 La **distanza minima tra edifici** è data dalla somma delle distanze dal confine da rispettare (7.2, fig. 7.1) e può essere ridotta secondo l'LPTC.
- 4 Le parti **sporgenti di edifici (3.4)** devono rispettare sempre la distanza minima di 1.5 m dai confini.
- 5 Le costruzioni interrato (2.4) e le parti delle costruzioni seminterrate che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare distanze dal confine (7.1).
- 6 Dove la legge edilizia non prescrive distanze dal confine, nonché per **piccole costruzioni (2.2)**, **costruzioni accessorie** (annessi) (2.3), e per gli oggetti elencati all'art. 40 cpv. 5, 6, 7, 8, 12, 16 e 20 dell'OPTC, va tenuta una distanza minima dal confine di ~~1.5 m~~ **2.50 m.**¹⁾
- 7 Verso le strade pubbliche o che servono a scopi pubblici tutti gli edifici devono rispettare le seguenti distanze dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede pianificato:

a) strade principali	5 m
b) strade collettrici e strade di quartiere	3 m
c) percorsi pedonali e ciclabili	2.5 m
d) strade agricole, forestali	2.5 m
- 8 Parti di edificio sporgenti (3.4) nell'ambito minimo di distanza devono trovarsi almeno 3 m al di sopra del livello del marciapiede e 4.5 m al di sopra del livello della strada. Sono riservate le linee di arretramento (7.3).
- 9 Per quanto riguarda i **percorsi pedonali e i sentieri** su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 m.
- 10 Per le distanze dal bosco, dai corsi d'acqua e dalle strade cantonali si fa riferimento all'annesso 1.
- 11 Casi particolari in zona edificabile, esclusa la zona NV
 - a) nel caso particolare di edifici principali sorti prima dell'entrata in vigore della PL e situati ad una distanza da confine inferiore a quella prescritta, per le nuove costruzioni che dovessero sorgere sul mappale confinante è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima tra edifici principali di 5 m.

¹⁾ Disposizione in contrasto con la Legge sulla pianificazione del Cantone dei Grigioni (LPTC), art. 75:
Distanza minima dal confine m) 2.50.

- 1 Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:
 - a) Piccole costruzioni (2.2)
 - *altezza della facciata ammessa (5.2): al massimo 3 m*
 - *superficie utile secondaria: al massimo 30 m²*
 - b) Costruzioni accessorie (annessi) (2.3)
 - *altezza della facciata ammessa: al massimo 3 m*
 - *superficie utile secondaria: al massimo 30 m²*
 - c) Parti di edificio sporgenti (3.4)
 - *dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1 m*
 - *dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 2 m*
 - *parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3*
 - d) Parti di edificio arretrate (3.5) di poco conto
 - *dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1 m*
 - *dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 2 m*
 - *parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3*
 - e) Corpi tecnici sul tetto
 - *altezza ammessa: al massimo 1.50 m*
 - f) Parapetti arretrati in edifici con tetto piano
 - *arretramento necessario: al minimo 2 m*
 - g) Corpi sporgenti sul tetto (5.2)
 - *altezza ammessa (superamento della superficie del tetto): al massimo 50 cm al di sotto del punto più alto della costruzione del tetto*

Prescrizioni per le zone

Zone a scopo abitativo

Zona nucleo NV

Art. 22

- 1 La zona nucleo è destinata a scopi abitativi, all'insediamento di costruzioni a scopo commerciale e di servizio e all'insediamento di aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2 La struttura dell'insediamento e i tipi di costruzione devono essere conservati e completati. Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo, in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'aspetto architettonico come il tetto a falde, le facciate con intonaco tradizionale, le finestre verticali, ecc., l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Laddove non esistono linee di allineamento per la strutturazione edilizia sono gli allineamenti esistenti che fissano l'ubicazione delle costruzioni.

- 3 Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto prescritto al cpv. 2.
- 4 Se lungo una strada vengono chiusi singoli spazi intermedi oppure sostituite o trasformate costruzioni esistenti, le altezze degli edifici adiacenti (alla gronda ed al colmo) non possono essere superate. Negli altri casi valgono le seguenti altezze: 12 m alla gronda e 15.50 m al colmo.
- 5 Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, non oggetto del cpv. 4:
 - a) va mantenuta una distanza dal confine di 2.50 m. Con l'accordo del vicino è ammessa la costruzione a confine,
 - b) va mantenuta una distanza fra gli edifici di 5 m. Con l'accordo del vicino è ammessa l'edificazione a minor distanza.

Per la formazione di nuove aperture (porte, finestre) va mantenuta una distanza da confine di 2.50 m. Con l'accordo del vicino è ammessa la formazione di aperture anche in edifici a minor distanza.
- 6 La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese dell'istante..

Zona nucleo di nuova formazione NN

Art. 23

- 1 La zona del nucleo di nuova formazione comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata alle abitazioni nonché alle imprese di servizio e di produzione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e di servizio e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti di costruzioni esistenti devono perseguire il tema urbanistico dello sviluppo dell'edificazione densa dall'adiacente nucleo e inserirsi nell'insediamento esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esterno. Gli edifici devono essere costruiti esattamente lungo le linee di allineamento per la strutturazione edilizia indicate nel piano generale delle strutture, con possibilità di leggeri adattamenti per esigenze architettoniche superiori. Ove siano presenti tali linee lo spazio tra edifici e strada deve essere mantenuto libero ed aperto al passaggio pedonale pubblico. Esso deve inoltre essere arredato con strutture materiali per l'uso pedonale urbano.
- 3 L'Autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 4 Valgono le disposizioni seguenti:
 - a) distanza da confine minima

– fino all'altezza alla gronda di 11 m	4 m
– oltre gli 11 m, alla gronda	6 m
 - b) muratura: intonaco civile o cemento armato facciavista tinteggiato a velatura o simili
 - c) muri di arredo: sasso o cemento armato facciavista con giochi di scuretti, esecuzione di pregio.
- 5 La consulenza in materia edilizia è obbligatoria ed a spese dell'istante.

- 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. La costruzione di nuove stalle è proibita.

Zone a scopo artigianale e industriale

Zona artigianale-residenziale ZM

Art. 25

- 1 La zona artigianale-residenziale è destinata alle aziende di produzione e di servizio. Possono essere costruiti locali d'abitazione nella misura in cui questi siano in relazione con l'azienda e la superficie dell'abitazione non superi il 50% della SPc ammessa sul fondo. Edifici esistenti devono essere inclusi nel calcolo. La costruzione di stalle è proibita.
- 2 La percentuale destinata all'abitazione deve essere vincolata mediante oneri nella licenza edilizia, per ogni singolo edificio. E' possibile ripartire le percentuali fra edifici adiacenti, ritenuto che globalmente siano rispettate le disposizioni del presente articolo.

Zona artigianale-industriale AR-IN

Art. 26

- 1 È permessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigianali e industriali. Sono escluse attività di servizio e di commercio, tranne quelle proprie alle aziende artigianali e industriali ivi site.
- 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.
- 3 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti di costruzioni esistenti sono ammesse e devono inserirsi adeguatamente nel contesto insediativo della zona AR-IN. Nuovi volumi devono essere edificati in modo ortogonale rispetto agli edifici esistenti nello stesso comparto. Per comparto si intende un territorio delimitato da elementi naturali o antropici importanti (strade, vie di comunicazione, ecc.).
- 4 Il Municipio può ordinare qualsiasi misura di carattere paesaggistico (piantagioni ed altro, specialmente per fondi a contatto con le zone residenziali) nonché di carattere estetico-architettonico, di volumetria, orientamento degli edifici, ecc., per la salvaguardia degli obiettivi della PL.
- 5 Dove è indicato l'obbligo di alberatura, questa dev'essere ad alto fusto e a base di specie autoctone.
- 6 La domanda di costruzione deve essere accompagnata da un piano di sistemazione degli spazi verdi. Le misure di carattere paesaggistico ai sensi dei cpv. 4 e 5 sono a spese dei proprietari dei fondi interessati e laddove il sedime è pubblico verranno prelevati contributi privati.
- 7 L'accesso ai percorsi pedonali e ciclabili deve essere preservato.

Zone per utilizzazioni edilizie particolari

Zona di cura ZC

Art. 27

La zona di cura ZC comprende i sedimi del Ricovero Immacolata. Sono ammesse le trasformazioni, i riattamenti e le nuove costruzioni nei limiti di un opportuno inserimento paesaggistico.

Zona grotti ZG

Art. 28

Per la zona grotti sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dei fabbricati esistenti nei limiti della salvaguardia ambientale e rispetto tipologico nonché di valorizzazione degli elementi architettonici originari. E' proibita la modifica di destinazione dei fabbricati.

C. Zone agricole

Zona viticola

Art. 29

- 1 La zona viticola comprende il terreno secondo il catasto della viticoltura.
- 2 Sono ammessi casolari di vigneto, ripostigli per attrezzi, pergole ed altri impianti nella misura in cui essi servono la coltivazione della vite. I casolari di vigneto ed i ripostigli per attrezzi non possono superare una superficie di base massima di 9 m² ed un'altezza generale di 3 m. E' esclusa l'utilizzazione a scopi abitativi.
- 3 Edifici esistenti in contrasto con le direttive del cpv. 2 possono essere conservati ma non ampliati.
- 4 Gli impianti permessi devono inserirsi armoniosamente nel territorio. Il Municipio può chiedere la consulenza in materia di strutturazione.

Zona terreni secchi

Art. 30

- 1 La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità.
- 2 Per la coltivazione vanno stipulati dei contratti tra il Cantone e i coltivatori.
- 3 Se non è ragionevole un'ubicazione al di fuori della zona terreni secchi, sono ammessi i nuovi edifici e gli impianti a ubicazione vincolata necessari per l'utilizzazione a scopi agricoli o forestali della rispettiva area; sono pure ammessi edifici e impianti per la protezione dai pericoli naturali o che servono ad altri interessi pubblici. Se risultano pregiudicati prati e pascoli secchi, vanno ordinate misure di compensazione.

D. Zone di protezione

Corridoio faunistico

Art. 31

- 1 Il corridoio faunistico è un'area non edificabile e le superfici all'interno dello stesso devono essere prive di utilizzazioni agricole con fusto (frutteti, vigneti) e prive d'ostacoli antropici (recinzioni, muri, ecc.). Il passaggio della selvaggina deve perennemente essere garantito.
- 2 Le recinzioni esistenti vanno rimosse, così come altri eventuali ostacoli. Solo le recinzioni legate al progetto autostradale sono autorizzate.
- 3 Delle misure gestionali primaverili annuali dovranno essere previste dal Comune.
- 4 La realizzazione del corridoio faunistico dev'essere effettuata in rispetto delle direttive federali e cantonali.

E. Altre zone

Zona verde

Art. 32

- 1 La zona verde comprende superfici che devono essere mantenute libere per la strutturazione di insediamenti ed aree insediate come pure per la separazione di territori residenziali da territori industriali oppure da quartieri.
- 2 E' vietato erigere edifici di qualsiasi tipo. Sono ammessi solo i lavori di sottostruttura, di manutenzione degli edifici esistenti e l'utilizzazione attuale dei fondi. Nel caso in cui il terreno si trova all'interno della zona viticola, la realizzazione di un impianto viticolo è autorizzata.
- 3 Per la costruzione esistente sulla particella 1143 è ammessa una sola volta ed a titolo eccezionale, un leggero innalzamento di al massimo 1.50 m di maggior altezza del fabbricato misurata sulla facciata a valle (sud). L'innalzamento dovrà tenere conto di contenere il maggior ingombro visuale entro limiti tali da non essere in contrasto con gli obiettivi di protezione della Chiesa di Carasole.
- 4 Sulla zona verde della particella 1407 subordinata a ricomposizione particellare è ammessa la realizzazione di posteggi privati. Questi devono essere realizzati in seguito all'approvazione della ricomposizione particellare e il loro accesso non deve compromettere il muro di cinta.

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità

Determinazioni

Art. 33

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

a) Aree di strutturazione

– Area di conservazione

Art. 34

– Area di adattamento

Art. 35

b) Oggetti di strutturazione

- *Monumenti culturali* Art. 37
- *Edifici e impianti di notevole pregio* Art. 38
- *Oggetti naturali e culturali di pregio* Art. 39
- *Linee di allineamento per la strutturazione edilizia* Art. 41
- *Linee di arretramento* Art. 55 LPTC

B. Aree di strutturazione

Area di conservazione

Art. 34

- 1 Il piano generale delle strutture indica come area di conservazione le parti di insediamenti con gruppi di edifici, singoli edifici ed impianti, nonché spazi liberi, vicoli, piazze e muri che, in virtù della loro forma complessiva, della posizione e dell'aspetto esteriore, risultano di considerevole importanza architettonica e urbanistica.
- 2 Edifici ed impianti, nonché parti di edifici e forme edificate di pregio situate nell'area di conservazione, vanno mantenuti e non possono essere demoliti. Rinnovi e trasformazioni sono possibili nella misura ammessa dalle prescrizioni per le zone e nel rispetto dell'aspetto esteriore. Non sono ammesse nuove costruzioni.
- 3 Sono esclusi dalla conservazione singoli edifici ed impianti o parti di essi che non risultano degni di conservazione in base ad una decisione dell'autorità edilizia, fondata su una valutazione da parte dell'Ufficio monumenti.
- 4 I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese dell'istante.

Area di adattamento

Art. 35

- 1 Il piano generale delle strutture designa quale area di adattamento quelle località con gruppi architettonici, edifici ed impianti nonché superfici libere che per la loro particolare posizione, forma e struttura sono di notevole valore dal punto di vista dell'architettura locale.
- 2 Edifici situati nell'area di adattamento possono essere demoliti. Rinnovi e trasformazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni sono possibili nell'ambito delle disposizioni della zona e nella misura in cui esse, per quanto concerne dimensione, forma e posizione, si adattano al tipo di costruzione nei dintorni.
- 3 La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese dell'istante.

Trasferimento di utilizzazione

Art. 36

- 1 I trasferimenti di utilizzazione servono a mantenere aree di rispetto contigue di considerevole ampiezza, al fine di favorire la strutturazione degli spazi esterni, di considerare particolari strutture del terreno o di mantenere libere dalla sopraedificazione determinate parti del paesaggio. Le superfici edificabili e quelle da mantenere libere sono indicate nel piano generale delle strutture.

- 2 I trasferimenti di utilizzazione si effettuano in una procedura di pianificazione consecutiva. Qualora si renda necessaria una ricomposizione particellare, le superfici edificabili e quelle da mantenere libere devono essere assegnate ai/alle proprietari/e in misura proporzionale ai terreni messi a disposizione dagli stessi / dalle stesse. Se possibile le diverse aree di utilizzazione vanno incorporate ciascuna in una particella. Per contro non può essere rivendicato un diritto all'assegnazione di particelle indivise.

C. Oggetti di strutturazione

Monumenti culturali

Art. 37

- 1 I monumenti culturali ed i punti di vista indicati sul piano sono protetti nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.
- 2 I monumenti culturali segnalati sul piano sono:
- a) D'importanza federale
 - *Chiesa in San Giulio* n. 9
 - b) D'importanza cantonale
 - *Ponte Chiuso sulla Traversagna* n. 11
 - *Ex-Chiesa di San Fedele* n. 16
 - *Casa Bonalini in Toveda* n. 17
 - *Lavatoio di Vera* n. 18
 - c) D'importanza locale e regionale
 - *Chiesa di San Rocco in Carasole* n. 1
 - *Casa Tenchio in Piazza* n. 2
 - *Chiesa S. Antonio con fontana in Piazza* n. 3
 - *Ruderi castelli Trivulzi in Piazza* n. 4
 - *Portici in Piazzetta* n. 5
 - *Zona Tre Pilastr* n. 6
 - *Cappella del Paltan* n. 7
 - *Casa d'abitazione e giardino Palazzo Comacio* n. 8
 - *Casa Nicola in Fond San Fedele* n. 10
 - *Chiesa della Madonna del Ponte Chiuso (Sant'Anna) con cappella di San Carlo* n. 12
 - *Torre di Boggiano* n. 13
 - *Casa arch. Gabriele de Gabrieli* n. 14
 - *Palazzo di Giustizia con cappella* n. 15
 - *Ponte March* n. 19
 - *Collegio Sant'Anna (istituto con cappella)* n. 20
 - *Ponte in sasso al Sassel* n. 21

- *Ponte in sasso in Piazza* n. 22
 - *Casa comunale e vecchio asilo* n. 23
 - *Casa Zuccalli in Piazzetta* n. 24
 - *Cappella nel cimitero San Giulio* n. 25
 - *Vecchio pozzo in San Fedee (grotto)* n. 26
- 3 Gli interventi sui monumenti culturali sono da concordare con l'Ufficio cantonale dei monumenti.

Edifici e impianti di notevole pregio

Art. 38

- 1 Il piano generale delle strutture designa gli edifici e impianti di notevole pregio che per la loro forma complessiva, la loro posizione ed il loro aspetto esterno sono di considerevole importanza dal punto di vista dello spazio, dell'architettura e del tipo di costruzione locale.
- 2 Questi edifici e impianti devono essere preservati e non possono essere demoliti. I rinnovi e le trasformazioni sono possibili nell'ambito delle disposizioni della zona, purché venga conservato il loro aspetto esterno e la loro struttura essenziale.
- 3 I progetti di costruzione riguardanti gli edifici e impianti di notevole pregio sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i relativi piani. Essa definisce d'intesa con l'Ufficio monumenti e con la consulenza in materia di strutturazione le disposizioni di protezione necessarie e decide in merito ad eventuali condizioni.
- 4 Edifici e impianti di notevole 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. 39

- 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 frutteti tradizionali ad alto fusto, 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.

- 1 Edifici e impianti degni di essere protetti e conservati come pure oggetti naturali e culturali degni di protezione vanno mantenuti e curati con particolare diligenza. Se un proprietario trascura l'obbligo di manutenzione, l'autorità edilizia lo obbliga ad adottare le misure necessarie. Se a causa della manutenzione di oggetti degni di protezione insorgono spese supplementari per i proprietari, e queste non possono essere sopportate o ragionevolmente pretese da tali persone, il Comune partecipa alle spese supplementari con contributi.

Linee di allineamento per la strutturazione edilizia (7.3)

Art. 41

- 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.

Quote di gronda di riferimento e pavimentazione da mantenere

Art. 42

- 1 Le quote di gronda di riferimento servono a fissare la quota massima delle gronde dei nuovi edifici, in relazione a quote di gronda presenti in edifici vicini.
- 2 La pavimentazione da mantenere serve a mantenere il carattere di un comparto edificato caratterizzato da pavimentazioni di pregio.
- 3 Le quote di gronda di riferimento e la pavimentazione da mantenere possono essere fissate nel piano generale delle strutture oppure in pianificazioni consecutive.

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Determinazioni

Art. 43

- 1 Il piano generale di urbanizzazione del Comune contiene le seguenti determinazioni:
 - a) Impianti di urbanizzazione
 - *Strada cantonale*
 - *Strade collettrici e strade di quartiere* Art. 48
 - *Strade agricole, forestali* Art. 50
 - *Percorsi pedonali* Art. 49
 - *Sentieri (di interesse regionale e comunale)* Art. 49
 - *Pista ciclabile*

- 2 Per impianti del traffico, come strade cantonali, ferrovie 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. Aree di urbanizzazione

Area di urbanizzazione privata

Art. 44

- 1 Nell'area di urbanizzazione privata secondo il piano generale di urbanizzazione l'autorità edilizia può autorizzare i proprietari dei fondi a provvedere autonomamente all'urbanizzazione del loro terreno secondo le direttive dell'ordinamento di base.
- 2 Se più privati partecipano ad un'urbanizzazione e non risulta possibile trovare un accordo, spetta all'autorità edilizia decidere in merito. Essa può procedere all'introduzione di un piano di quartiere o di una procedura per la ripartizione delle spese/ procedura contributiva.

Area del traffico

Art. 45

- 1 Nelle aree del traffico contenute nel piano generale di urbanizzazione valgono disposizioni particolari di urbanizzazione o particolari regolamentazioni del traffico.
- 2 Nelle aree del traffico con urbanizzazione limitata non possono essere realizzati impianti per il traffico motorizzato.
- 3 Nelle aree del traffico con urbanizzazione in comune gli impianti del traffico previsti nel piano generale di urbanizzazione, come parcheggi coperti, parcheggi collettivi sopra il livello del terreno, vanno realizzati come impianti collettivi per tutti i terreni compresi nell'area. Il numero di parcheggi obbligatori da allestire si adegua alle direttive del piano generale di urbanizzazione o, dove questo mancasse, alle prescrizioni generali.
- 4 Nelle aree di traffico con particolari regolamentazioni del traffico, come limitazione di velocità, sensi unici, divieti di circolazione limitati nel tempo, valgono le prescrizioni locali del traffico da emanare dal Comune in base alla legislazione sulla circolazione stradale.

Area di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 46

- 1 Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento delimitate nel piano generale di urbanizzazione valgono particolari disposizioni di urbanizzazione.
- 2 Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento con urbanizzazione in comune, gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento previsti nel piano generale di urbanizzazione, come riscaldamenti a gestione centralizzata, antenne in comune, allacciamenti collettivi, posti collettivi per la raccolta dei rifiuti, vanno realizzati per tutti i fondi compresi nell'area.

- 3 Nelle aree di smaltimento delle acque di scarico, lo smaltimento va effettuato secondo le direttive previste per i singoli sistemi (sistema di separazione integrale o parziale, sistema misto, risp. dispersione).

C. Impianti d'urbanizzazione

Impianti del traffico

Generalità

Art. 47

- 1 Il piano generale di urbanizzazione determina le strade, i percorsi pedonali ed i sentieri pianificati, le piste ciclabili, nonché le strade agricole e forestali, nella misura in cui tali impianti risultano necessari per l'urbanizzazione del Comune. 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, i percorsi pedonali 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 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.

Strade collettrici e di quartiere

Art. 48

- 1 Le strade collettrici 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. Le strade e le piazze vanno illuminate laddove lo esigono le circostanze.
- 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 quartiere, 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.

Percorsi pedonali e sentieri turistici

Art. 49

- 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 e, se necessario, vanno illuminati.

- 2 I sentieri turistici al di fuori degli insediamenti vanno 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 Sulle aree con accesso carrozzabile/pedonale, l'accesso veicolare è concesso ai soli confinanti.

Strade agricole e forestali

Art. 50

- 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 fondiari, nonché alle prescrizioni locali sul traffico emanate dal Comune.

Impianti pubblici di parcheggio

Art. 51

- 1 Il Comune provvede ad un'offerta sufficiente di impianti pubblici di parcheggio per veicoli a motore e biciclette.
- 2 Gli impianti pubblici per il parcheggio dei veicoli a motore possono essere utilizzati di regola solo a pagamento. Le tariffe per il parcheggio per automobili e motociclette sono fissate in un regolamento rilasciato dal Comune.
- 3 L'autorità edilizia emana, se necessario, un regolamento di utilizzazione per i parcheggi pubblici e per gli impianti collettivi realizzati dal Comune.

Impianti di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 52

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

5. Pianificazioni consecutive

Pianificazione consecutiva

Art. 53

- 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 consecutiva prevista nel piano delle zone è vincolante per chiunque. Nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno, l'autorità edilizia può estendere all'inizio e nel corso della pianificazione la procedura ad altri terreni.
- 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.
- 4 I contenuti e la procedura del piano di quartiere e della ricomposizione particellare sono disciplinati dalla LPTC e dall'OPTC.

Piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura

Art. 54

- 1 Il perimetro del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è indicato in modo vincolante sul piano delle zone con linea di colore giallo.
- 2 L'edificabilità dei fondi del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è subordinata all'approvazione di un piano di area elaborato sulla base di un concorso d'architettura, di mandati di studio in parallelo o di una procedura di messa in concorrenza simile e in rispetto dei disposti della LPTC e della relativa ordinanza. La ricomposizione particellare è obbligatoria. Il perimetro del piano di area può essere suddiviso in comparti coerenti che potranno seguire fasi d'approvazione distinte.
- 3 Gli obiettivi generali del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura sono esposti nel "concetto urbanistico" (compresi gli allegati) del 6 dicembre 2013. In particolare:
 - a) Il progetto deve essere elaborato col fine di integrare qualitativamente i nuovi spazi progettati (edificati e naturali) al contesto esistente. Il piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura deve permettere la creazione di un nuovo contesto urbano integrato a quello esistente, che offra spazi di vita di qualità organizzati attorno a spazi pubblici dal comprovato valore estetico, funzionale e sinonimi di urbanità.
 - b) I fronti delle piazze devono essere strutturati e valorizzati. Linee di allineamento per la strutturazione edilizia e linee di arretramento devono essere definite nel rispetto di un concetto urbanistico d'insieme e vanno definite durante la procedura di messa in concorrenza. Le piazze devono favorire lo scambio sociale, essere accessibili in trasporti pubblici e privati e garantirne il buon funzionamento. Esse devono corrispondere al fulcro del tessuto urbano risultante dal progetto di ricucitura. Nei perimetri delle piazze si possono prevedere fermate dei trasporti pubblici.

- c) Il vincolo IP3 – centro di raccolta rifiuti domestici deve integrarsi armoniosamente con il concetto urbanistico della piazza e non deturparne la qualità estetica. La possibilità di prevedere dei containers interrati deve essere studiata.
- d) I principi di unitarietà, complanarità e geometria semplice esposti nel “concetto urbanistico” devono essere parte integrante della procedura di messa in concorrenza.
- 4 Le zone edificabili sono definite sul piano delle zone. Il piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è destinato alle abitazioni plurifamiliari, alle imprese di servizio e commerciali e all'area verde da destinare per uso pubblico. Le attività industriali non sono ammesse. Quelle artigianali sono ammesse solo se compatibili con la residenza.
- 5 Per la zona R3 (comparto A) valgono le disposizioni indicative seguenti, che saranno precisate nel Piano d'area, con un margine di tolleranza del 10%:
- indice di sfruttamento minimo 0.7
 - indice di sfruttamento massimo 0.85
 - altezza massima della facciata alla gronda 9.50 m
 - altezza massima al colmo 13.00 m
- 6 Per la zona NN (comparto B) valgono le disposizioni indicative seguenti, che saranno precisate nel Piano d'area, con un margine di tolleranza del 10%:
- indice di sfruttamento minimo 1.0
 - indice di sfruttamento massimo 1.2
 - altezza massima della facciata alla gronda 13.50 m
 - altezza massima al colmo 15.50 m
- 7 Almeno 2/3 dei posteggi dovranno essere realizzati interrati. Gli accessi veicolari, così come i posteggi esterni e gli accessi ai posteggi interrati non potranno essere rivolti verso le piazze.
- Per garantire la necessaria sicurezza e scorrevolezza del traffico, gli accessi veicolari ai fondi mappali dovranno distare almeno 50 metri uno dall'altro. Sono auspiccate soluzioni di accessi a più fondi.
- Nei comparti B3/C1 delimitati nell'allegato del “concetto urbanistico” del 6 dicembre 2013 è obbligatorio prevedere un accesso veicolare ai fondi 307 e 308.
- 8 Si richiamano i disposti degli art. 3 e 4 della presente legge edilizia a proposito dei diritti pubblici relativi a contratti di compra-vendita, prelievo del plusvalore pianificatorio e acquisto di fondi non edificati entro i termini stabiliti.
- 9 L'edificabilità dei fondi in zona R3 sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite è subordinata all'applicazione dell'art. 31 OIF. La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni in questi comparti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi. La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.

- 1 Il perimetro del piano di quartiere – zona NN – Particella n. 947 è indicato in modo vincolante sul piano delle strutture con una linea di colore blu.
- 2 L'edificabilità del fondo del piano di quartiere – zona NN – Particella n. 947 è subordinata all'approvazione di un piano di quartiere elaborato in rispetto dei disposti della LPTC e della relativa ordinanza.
- 3 Il piano di quartiere – zona NN – Particella n. 947 è destinato ad attività di servizio di interesse pubblico. Attività annesse e complementari alla destinazione principale sono ammesse.
- 4 Il progetto architettonico deve integrarsi qualitativamente nel settore edificato e naturale esistente, inserendosi opportunamente nel contesto del nucleo situato in prossimità.
- 5 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti di costruzioni esistenti devono perseguire il tema urbanistico dello sviluppo dell'edificazione densa dall'adiacente nucleo e inserirsi nell'insediamento esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esterno.
- 6 Il terreno non occupato dalle costruzioni (principali e accessorie) deve essere sistemato a verde e la parti pavimentate contenute il più possibile.
- 7 Gli accessi veicolari devono essere concepiti in modo razionale e non devono in nessun caso interferire con il percorso pedonale-ciclabile realizzato sull'ex linea ferroviaria Mesocco-Bellinzona. Il piano di quartiere, nella sua parte sud-ovest, deve prevedere un collegamento pedonale-ciclabile, di larghezza minima di 3m, che colleghi la strada di quartiere (ex strada cantonale) al percorso pedonale-ciclabile realizzato sull'ex linea ferroviaria.
- 8 Il fabbisogno in parcheggi è calcolato in base all'art 79 Parcheggi obbligatori della presente legge edilizia. Almeno 2/3 dei parcheggi devono essere realizzati interrati. Se una parte dei parcheggi è realizzata in superficie, questi non devono in nessun caso pregiudicare l'accesso pedonale e ciclabile al percorso pedonale-ciclabile realizzato sull'ex linea ferroviaria Mesocco-Bellinzona.
- 9 Si richiamano i disposti degli art. 3 e 4 della presente legge edilizia a proposito dei diritti pubblici relativi a contratti di compra-vendita, prelievo del plusvalore pianificatorio e acquisto di fondi non edificati entro i termini stabiliti.

IV. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione

Licenza edilizia

Obbligo di licenza edilizia e di notifica

Art. 56

- 1 Ad eccezione dei casi per i quali la legislazione cantonale (art. 50 ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni) 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 costruzione ai sensi dell'art. 40 cpv. 1 dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni che non soggiacciono all'obbligo di licenza edilizia soggiacciono all'obbligo di notifica.

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

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 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 due esemplari, per domande EFZ in quattro esemplari. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori esemplari.
- 2 Alla domanda di costruzione sono da allegare, se necessario, i seguenti documenti:
 - piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto aggiornato) contenente: confini, numeri delle particelle, superficie del fondo, area edificata (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 assolute e assicurate;
 - 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;
 - piano di situazione con allacciamento per l'acqua, la fognatura, la corrente elettrica ed il telefono;
 - 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;

- 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);
- calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione da adottare, con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA416 e degli elementi determinanti per i rispettivi indici secondo le figure 8.3 o SIA421, nonché dei parcheggi;
- piani dei progetti dei lavori di sistemazione esterna, con la descrizione delle modifiche del terreno, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei parcheggi, delle piantagioni, ecc.;
- relazione tecnica con indicazioni sullo scopo, l'esecuzione dei lavori, i materiali di costruzione, la colorazione, ecc.;
- indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo cubico secondo la norma SIA 416
- documenti per le opere edili relative alla protezione civile secondo le prescrizioni federali e cantonali;
- documenti relativi agli impianti soggetti a licenza da parte della polizia del fuoco;
- per costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale i permessi necessari secondo le prescrizioni cantonali;
- calcolo energetico nonché risultati dello stesso sul modulo ufficiale; per edifici storici di pregio valgono prescrizioni particolari per quanto riguarda il calcolo energetico;
- calcolo relativo alla protezione acustica secondo le prescrizioni federali;
- decisione circa l'esame preliminare dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati per edifici in zona di pericolo;
- per gli allacciamenti alla rete dell'acqua potabile e delle fognature: indicazioni sul fabbisogno d'acqua potabile, diametro delle tubazioni, materiale delle tubazioni e pendenza delle condotte d'allacciamento;
- 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;
- per progetti di costruzione che causano inquinamento dell'aria: dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali;
- per progetti di costruzione per l'allevamento di bestiame da reddito: calcolo della distanza minima secondo le norme FAT (Istituto di ricerca agricola Agroscope Reckenholz-Tänikon) e comprova dell'osservanza della distanza minima dagli edifici nelle vicinanze e dalle zone abitate;
- per progetti con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: prognosi delle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
- per progetti che causano radiazioni non ionizzanti: modulo con i dati dell'ubicazione e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
- per progetti con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'autorità edilizia);

- per progetti in aree gravate da rumori: documenti secondo le prescrizioni federali;
 - 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;
 - 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);
 - 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;
 - conferma su apposito modulo che i provvedimenti per la protezione da radon sono stati adottati;
 - estratti del registro fondiario ed eventuali convenzioni su base contrattuale.
- 3 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.
 - 4 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.
 - 5 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.
 - 6 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).
 - 7 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.

- 1 L'autorità edilizia può fissare nella procedura per il rilascio della licenza edilizia delle tappe di esecuzione per i grandi progetti di costruzione.
- 2 Le tappe d'esecuzione possono essere estese al massimo per la durata di 5 anni dal momento in cui la licenza edilizia ha acquisito forza di cosa giudicata.

2. Promozione dello spazio abitativo

- 1 Qualora vengano costruiti a nuovo, rinnovati sostanzialmente o ampliati dei complessi residenziali o degli edifici plurifamiliari, vanno realizzati, su terreno privato ed in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dei parchi giochi per bambini di sufficiente ampiezza (di regola 15 – 20% di tutte le superfici di piano computabili).

- 1 Per residenze primarie si intendono abitazioni che vengono utilizzate da persone con domicilio fisso nel Comune quale domicilio permanente. Tutte le altre abitazioni sono considerate come residenze secondarie.
- 2 Se sono costruite nuove abitazioni oppure trasformate od ampliate in modo sostanziale abitazioni esistenti, alla residenza primaria vanno riservate al minimo le quote stabilite nello schema delle zone. Nel caso di edifici con una sola abitazione, l'intera SPc deve essere utilizzata solo come residenza primaria.
- 3 Le quote riservate ai fini di abitazione primaria vengono indicate in percentuale della SPc. Esse devono essere applicate di regola ad ogni singolo edificio. L'autorità edilizia può autorizzare il trasferimento o la combinazione delle quote riservate ai fini d'abitazione primaria per i fondi confinanti e per più costruzioni situate sullo stesso fondo nella misura in cui la quota prescritta riferita a tutti gli edifici venga rispettata. La destinazione a scopo specifico delle residenze primarie deve essere garantita nella licenza edilizia mediante l'imposizione di oneri.
- 4 In caso di decesso del proprietario di una residenza primaria i suoi eredi sono autorizzati ad utilizzare per esigenze proprie l'abitazione anche come residenza secondaria. In altri casi particolari, quali il cambiamento transitorio del luogo di dimora per motivi professionali o di salute o simili, l'autorità edilizia può autorizzare deroghe limitate nel tempo all'utilizzazione conforme allo scopo di residenze primarie. Deroghe per la residenza secondaria possono essere concesse dal Municipio, e comunque entro i limiti imposti dalle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia, per casi di rigore.

3. Sicurezza e salute

Igiene degli alloggi

Art. 64

- 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.
- 3 Per nuove costruzioni i locali abitati e locali di lavoro va rispettata un'altezza media in luce (5.4) di 2.40 m al minimo.

Bilancio energetico

Art. 65

- 1 Nuove costruzioni, trasformazioni ed ampliamenti sostanziali vengono ammessi solo se sono conformi alle prescrizioni energetiche vigenti.

Isolamento acustico

Art. 66

- 1 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti sostanziali sono ammessi solo se, per quel che concerne l'isolamento acustico, sono conformi alle disposizioni federali contro l'inquinamento fonico.
- 2 I gradi di sensibilità per la determinazione dei valori limite d'esposizione sono visibili nello schema delle zone.

Carico inquinante

Art. 67

- 1 Edifici e impianti che provocano effetti come rumore, inquinamenti atmosferici, vibrazioni, luce, radiazioni o inquinamenti del suolo devono soddisfare le prescrizioni vigenti federali e cantonali sulla limitazione del carico inquinante. Gli effetti devono essere valutati nel loro insieme tenendo conto del probabile sviluppo.

Provvedimenti per i lavori di costruzione

Art. 68

- 1 Per i lavori di costruzione di ogni tipo sono da adottare i provvedimenti necessari per la protezione delle persone, delle cose e dell'ambiente.
- 2 I lavori di costruzione sono da pianificare e da eseguire in modo da ridurre al minimo le immissioni e da rispettare le prescrizioni secondo la legislazione federale e cantonale. I lavori di costruzione che provocano rumori provenienti dal traffico o da altre fonti, nonché polvere, vibrazioni ed odori molesti, possono essere effettuati nei giorni e orari previsti dal Regolamento polizia locale comunale. In casi particolari l'autorità edilizia può autorizzare delle eccezioni o prescrivere limitazioni più restrittive.

- 3 Le acque di scarico di cantiere vanno trattate a seconda della loro natura e della loro produzione, prima di essere immesse nella rete delle fognature o in un fosso di scolo, oppure disperse nel sottosuolo con il permesso dell'autorità cantonale competente (Ufficio per la natura e l'ambiente). I rifiuti prodotti sui cantieri vanno smaltiti secondo le prescrizioni federali, cantonali e comunali.

Centri d'acquisto

Art. 69

- 1 Centri d'acquisto sono ammessi esclusivamente nella zona di nuova formazione NN.
- 2 Per centri d'acquisto s'intendono unità di vendita esistenti composte da uno o più negozi di commercio al dettaglio, formanti un'unità alla luce della loro costruzione o organizzazione, e che dispongono di una superficie netta destinata a negozio di 400 m² o più. Per negozi di commercio al dettaglio s'intendono aziende che vendono merci prevalentemente a clienti, i quali utilizzano tali merci per proprio uso e consumo.
- 3 La superficie determinante del negozio corrisponde alla somma delle superfici dei piani di tutti i locali di vendita accessibili ai clienti, ivi comprese le superfici di servizio, di comando e per gli scaffali. Non vengono computati i locali degli esercizi pubblici e le imprese di servizio.

4. Strutturazione

Architettura

Art. 70

- 1 Gli edifici ed impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e riferirsi al loro ambiente.
- 2 I progetti di costruzione che non soddisfano le caratteristiche estetico-architettoniche della zona edilizia corrispondente non sono ammessi. Il Municipio può chiedere la consulenza in materia di strutturazione.

Tetti

Art. 71

- 1 I tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento.
- 2 Nella zona NV sono ammessi solo tetti a due o a quattro falde con una pendenza da 16° a 23°. Queste prescrizioni valgono solo per l'edificio principale. Per aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili sono permessi tetti piani o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.
- 3 Nella zona nucleo NV, zona nucleo di nuova formazione NN, zona grotti ZG, nonché nelle aree di conservazione e di adattamento e per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle strutture, sui tetti a falde possono essere realizzati spazi incavati, abbaini, lucernari e costruzioni sul tetto (escluse le condotte tecnologiche) solo se non si compromette la vista d'insieme e se la consulenza in materia di strutturazione esprime 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. 72

- 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. 73

- 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 recinzioni mobili per la custodia del bestiame vanno allontanate immediatamente dopo la pascolazione.
- 2 Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico il Municipio ha la facoltà di imporre, sulla base delle norme VSS, le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.
- 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 entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente norma. In caso di necessità l'autorità edilizia ne ordina l'allontanamento.
- 4 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. In particolare, nel caso in cui la vegetazione provochi umidità sulla strada confinante oppure se ciò costituisce un ostacolo per la viabilità il Municipio può ordinare il taglio dei rami sporgenti sulla strada fino ad una profondità massima di 3.00 m (dal limite esterno della strada escluso il marciapiede). La carreggiata deve essere tenuta libera da rami sovrastanti fino all'altezza di 4.50 m.

Modifiche del terreno, scarpate e muri

Art. 74

- 1 Modifiche della configurazione del terreno esistente sono ammesse solo nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico.
- 2 Scavi e terrapieni possono trovarsi in media al massimo 1 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 Scavi e riempimenti assolutamente necessari vanno rinverditati a lavori ultimati o piantati con alberi o arbusti locali. L'autorità edilizia può richiedere dei piani di sistemazione.

- 4 Scarpate e muri di sostegno, nonché muri di sponda, vanno limitati allo stretto necessario.

Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi

Art. 75

- 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.
- 2 Nella vicinanza della strada cantonale è obbligatoria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.

Antenne

Art. 76

- 1 L'ubicazione di antenne esterne, incluse le antenne paraboliche, va scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali. Per ogni stabile sono ammesse solo due antenne esterne.
- 2 Per nuovi edifici, rinnovi sostanziali o ampliamenti entro la zona del nucleo NV, la zona di nuova formazione NN, la zona grotti ZG, le aree di adattamento 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. 77

- 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.
- 4 Nelle vicinanze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche ad impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente Autorità cantonale.

- 1 Autorimesse, garage e cancelli muniti di apertura manuale con uscita diretta su strade, sentieri e piazze comunali con traffico intenso, devono avere un piazzale antistante di almeno 5 m di lunghezza e 3 m di larghezza. Qualora essi servano per il parcheggio di veicoli con una lunghezza maggiore ai 5 m, il piazzale antistante deve essere proporzionalmente ampliato.
- 2 Le uscite sulle strade cantonali sono regolamentate dalla Legge stradale del Cantone Grigioni.
- 3 Autorimesse, garage e cancelli muniti di sistemi di apertura a distanza sono soggette alle sole distanze dalle strade.
- 4 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 5% ed una lunghezza minima di 4 m.
- 5 In caso di situazioni particolari, segnatamente nei nuclei degli insediamenti, l'autorità edilizia può autorizzare delle deroghe alle misure di cui sopra.
- 6 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.
- 7 Per le distanze dalle strade cantonali ed il permesso d'accesso ad esse si fa riferimento all'annesso 1.
- 8 L'Autorità edilizia può disporre la soppressione oppure la diversa sistemazione di accessi esistenti se gli stessi non sono più ritenuti adeguati.

Parcheggi per veicoli a motore

Parcheggi obbligatori

Art. 79

- 1 In caso di nuove costruzioni, nonché di trasformazioni ed ampliamenti importanti, la committenza è tenuta ad allestire sul proprio terreno dei parcheggi accessibili e disponibili permanentemente a tale scopo durante tutto l'anno, oppure a dimostrare il diritto d'uso a scopo di parcheggio su terreno altrui, nelle immediate vicinanze.
- 2 In linea di massima devono essere disponibili per:
 - edifici residenziali 1 parcheggio per ogni abitazione fino a 80 m² di superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 80 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
 - edifici artigianali 1 parcheggio per 65 m² superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 65 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio

- uffici 1 parcheggio per 30 m² superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 30 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
- locali di vendita (non alimentari) 1 parcheggio per 25 m² di superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 25 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
- locali di vendita (alimentari) 1 parcheggio per 15 m² di superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 15 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
- pensioni, alberghi 1 parcheggio per ogni 3 posti letto
- ristoranti 1 parcheggio per ogni 5 posti a sedere

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.

Per gli edifici con quattro o più appartamenti e gli alberghi, almeno l'80% dei parcheggi permanenti deve essere ubicato in autorimesse o garages. Per gli altri edifici ed impianti l'autorità edilizia determina la quota dei parcheggi nei garage e nelle autorimesse.

- 3 Un numero sufficiente di parcheggi va allestito anche per le biciclette e le motociclette. Dove le circostanze lo permettono ed i costi risultano ragionevoli, i parcheggi per le biciclette e le motociclette sono da allestire in locali chiusi e ben accessibili o vanno perlomeno coperti. L'Autorità edilizia può anche obbligare i proprietari di edifici ed impianti esistenti, in particolare di stabili amministrativi, a creare posteggi per biciclette nella misura in cui ciò risulta necessario per l'interesse pubblico.
- 4 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.
- 5 Nelle aree segnatamente determinate nel piano generale di urbanizzazione, per quanto riguarda la messa a disposizione dei parcheggi per i veicoli a motore, valgono al posto dei capoversi 1 e 2 le disposizioni particolari del piano generale di urbanizzazione.
- 6 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.

Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili

Art. 80

- 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 100 punti in data aprile 2009. 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 della cresciuta in giudicato della licenza edilizia e va pagato entro 90. 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. 81

- 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 previo equo indennizzo. In caso di controversia, l'indennizzo viene stabilito dalla competente commissione di espropriazione.
- 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.
- 3 Il diritto di attraversamento per condotte private è regolato dall'art. 691 del CCS.

Acque di scarico

Art. 82

- 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.

Impianti per il deposito di rifiuti organici (compostaggio)

Art. 83

- 1 Gli impianti per il deposito di rifiuti organici vanno collocati e gestiti in modo tale da non causare immissioni evitabili di odori, altri disturbi a terzi o la proliferazione di neofite invasive.

7. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo

Art. 84

- 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. L'autorizzazione da parte dell'autorità edilizia è obbligatoria.
- 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. 85

- 1 Il Comune è autorizzato a collocare gratuitamente su fondi privati o in 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. 86

- 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 da parte del Comune. 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 e di competenza dell'assemblea comunale [votazione per urna].
- 4 Sono riservate normative particolari nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere.

- 1 L'autorità edilizia è competente per l'emanazione del programma di urbanizzazione. Esso va elaborato dall'ufficio tecnico in collaborazione con la commissione per il Piano Regolatore.
- 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.

- 1 L'autorità edilizia decide per quanto riguarda il nome delle strade pubbliche e private, delle vie e delle piazze sul territorio comunale.
- 2 Vanno utilizzati nomi appropriati. Nel limite del possibile vanno tenuti in considerazione i desideri legittimi dei vicini.
- 3 Il Comune allestisce un elenco dei nomi delle strade.

2. Progettazione e approvazione

- 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 (fognature), 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

Esecuzione

Art. 90

- 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.

Esercizio, manutenzione e rinnovo

Art. 91

- 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 ai chi li causa. L'autorità edilizia emana, se del caso, le disposizioni necessarie.

Sgombero della neve

Art. 92

- 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 sgelò 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

Generalità

Art. 93

- 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.

Impianti collettivi ed uso in comune

Art. 94

- 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 contenzione di impianti privati, vengono stabiliti dall'autorità edilizia secondo il principio dell'utile conseguito.

Assunzione da parte del Comune

Art. 95

- 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 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.

- 1 Il Comune sorveglia lo stato e la funzionalità dei propri impianti di urbanizzazione e di quelli privati.
- 2 Essa garantisce la manutenzione ottimale degli stessi e li adegua costantemente al livello tecnico più recente mediante una tempestiva pianificazione dei risanamenti.
- 3 Qualora debbano essere rinnovati gli impianti d'urbanizzazione di un quartiere o nel caso manchino chiare norme legali per quanto riguarda l'uso, la manutenzione, il rinnovo ed il finanziamento di impianti privati di urbanizzazione utilizzati in comune, l'autorità edilizia attua un piano di quartiere a scopo di risanamento.

VI. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione

Art. 97

- 1 L'autorità edilizia provvede all'esecuzione dei compiti affidatili 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 per il Piano Regolatore, incaricati comunali del settore edilizio, ecc.) nello svolgimento della rispettiva attività.

Rimedi legali

Art. 98

- 1 Le decisioni e le disposizioni dell'autorità edilizia 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.

Ripristino dello stato di legalità

Art. 99

- 1 Il ripristino dello stato di legalità è disciplinato dalla LPTC.
- 2 Al Comune spetta un diritto di pegno legale nei confronti dei proprietari fondiari per le spese sostenute a causa di operazioni da lui eseguite per il ripristino dello stato di legalità.

- 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 1° ottobre 2002.

VII. Annessi

Modello di legge edilizia per i comuni del Grigioni italiano (MLE GRit 13)

Annesso 1

Versione del 15 dicembre 2013 (bozza del 30.11.2013)



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 sulle foreste (LCFo)**
- **Legge sulla protezione della natura e del paesaggio del Cantone dei Grigioni (LCNP)**
- **Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)**
Ordinanza stradale cantonale (OStr)
- **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
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

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Procedure, termine per l'evasione

Art. 5 LPTC 1

2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI

PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI

Zona di pianificazione comunale

Art. 21 LPTC 1

PIANO DELLE ZONE

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 3

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

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

Piano generale di urbanizzazione

Art. 45 LPTC 6

PIANO DI AREA

Piano di area

Art. 46 LPTC 6

LINEE DI ARRETRAMENTO E DI LIVELLO

Linee di arretramento

Art. 55 LPTC 7

Linee di livello

Art. 56 LPTC 7

Eccezioni, procedura

Art. 57 LPTC 7

3. NORME EDILIZIE CANTONALI

Edificabilità

Art. 72 LPTC 7

MODALITÀ DI MISURAZIONE

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC)

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 8

Ordinanza sulla pianificazione territoriale (OPTC)

Indici di utilizzazione

Art. 37 (OPTC) 9

Legge cantonale sulle foreste (LCFo)

Distanza dalla foresta: 1. Principio

Art. 29 (LCFo) 9

2. Eccezioni

Art. 30 (LCFo) 9

Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)

Linee di arretramento

Art. 17 (LStr) 9

Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali

Art. 45 (LStr) 9

Adeguamento di costruzioni ed impianti esistenti

Art. 46 (LStr) 10

Autorizzazione di raccordi

Art. 52 (LStr) 10

Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra)

Distanze per costruzioni ed impianti

Art. 19 (OStra) 10

Distanza delle linee di arretramento

Art. 20 (OStra) 10

Distanza delle piante

Art. 21 (OStra) 11

Distanza di recinzioni

Art. 22 (OStra) 11

SICUREZZA E SALUTE

In generale

Art. 79 (LPTC) 11

ECCEZIONI

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC)

Eccezioni all'interno delle zone edificabili

Art. 82 LPTC 11

Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE)

g) Autorizzazione d'eccezione

Art. 23 OGE 12

4. PROCEDURE

PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE

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 12

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

AUTORIZZAZIONI

Licenza edilizia

Art. 86 LPTC 14

Permesso EFZ, autorità EFZ

Art. 87 LPTC 14

Coordinamento delle autorizzazioni supplementari

Art. 88 LPTC 14

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

A. *Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia*

Valutazione provvisoria

Art. 41 OPTC 15

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 16

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*

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

A. *Coordinamento delle procedure*

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*

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

Legge cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio (LCNP)

Interventi su oggetti protetti a livello cantonale

Art. 29 (LCNP) 22

CONTROLLO DEI LAVORI

Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo

Art. 60 OPTC 22

Condizioni contrarie al diritto edilizio

Art. 61 OPTC 22

COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA

Competenza, responsabilità

Art. 93 LPTC 22

Ripristino dello stato di legalità

Art. 94 LPTC 23

Multa

Art. 95 LPTC 23

SPESE DI PROCEDURA

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'ordinanza¹⁾, 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.

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

¹⁾ CSC 801.110

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 m² 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 disposizioni 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 urbanizzazione 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 E DI LIVELLO

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

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC)

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 costru-

zioni 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.

Ordinanza sulla pianificazione territoriale (OPTC)

Indici di utilizzazione

Art. 37 (OPTC)

¹ Per la regolamentazione del grado di sfruttamento, i comuni possono prevedere oltre o al posto degli indici di utilizzazione descritti nel CIAE anche lo strumento dell'indice di sfruttamento (IS).

² Per l'IS vale la definizione conformemente all'articolo 37a. Se i comuni dispongono di definizioni divergenti, essi le adeguano alla definizione di cui all'articolo 37a entro il termine di cui all'articolo 36 capoverso 1. Fino all'adeguamento è valida la definizione delle leggi edilizie comunali in vigore.

³ L'autorità edilizia esegue un controllo relativo allo sfruttamento dei fondi.

Legge cantonale sulle foreste (LCFo)

Distanza dalla foresta: 1. Principio

Art. 29 (LCFo)

La distanza minima di edifici e impianti dal bosco ad alto fusto ammonta a dieci metri, dal bosco ceduo a cinque metri.

2. Eccezioni

Art. 30 (LCFo)

¹ In casi eccezionali, in base a nuove linee di arretramento o di allineamento i comuni possono prevedere distanze dalla foresta più limitate. Queste distanze vanno fissate nella pianificazione delle utilizzazioni.

² Edifici e impianti esistenti nella fascia di arretramento dalla foresta possono essere innalzati, ampliati, muniti di costruzioni annesse oppure essere ricostruiti in loco dopo la distruzione o la demolizione, se la distanza dalla foresta non viene ridotta e se ciò è permesso a norma del diritto edilizio e pianificatorio.

³ Per edifici e impianti sotterranei, piccoli edifici, tralicci dell'alta tensione e simili, le autorità competenti possono rilasciare autorizzazioni d'eccezione nel quadro della procedura direttiva. L'Ufficio va previamente sentito.

Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)

Linee di arretramento

Art. 17 (LStr)

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 sotto-suolo, 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 (LStr)

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 rispettata 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 necessita 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 E SALUTE

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 naturali come 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

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 ordinanza 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 rilasciata, 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 all'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'esame 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 opposenti. 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 opposenti 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 m³ (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m²;
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 m²;
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 m²;
10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m²;
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 m² per facciata o falda del tetto all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m² 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 m³, 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 m² 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 opposizioni, 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.

Legge cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio (LCNP)

Interventi su oggetti protetti a livello cantonale

Art. 29 (LCNP)

¹ Interventi su oggetti messi sotto protezione dal Cantone necessitano dell'autorizzazione del Cantone.

² Gli interventi vengono autorizzati se:

- a) sono in sintonia con gli obiettivi di protezione a cui si mira;
- b) corrispondono a un interesse pubblico preponderante;
- c) sono nell'interesse della conservazione dell'oggetto da proteggere o se
- d) sono dettati da condizioni che rendono inaccettabile il rispetto dell'obiettivo di protezione.

³ La procedura si conforma alle disposizioni della legislazione cantonale sulla pianificazione territoriale (vedi cap. B sopra) in merito alle domande per le autorizzazioni supplementari che necessitano un coordinamento.

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 compe-

tenti 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 se 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⁾ RS 311.0

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 opposenti 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.

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.

Modello di legge edilizia per i comuni del Grigioni italiano (MLE GRit13) Annesso 2

Versione del 15 dicembre 2013 (bozza del 30.11.2013)



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

Norma 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 interrato
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

OPTC Art. 37a: Indice di sfruttamento

Definizioni secondo la norma SIA 416

Schizzi esplicativi

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.

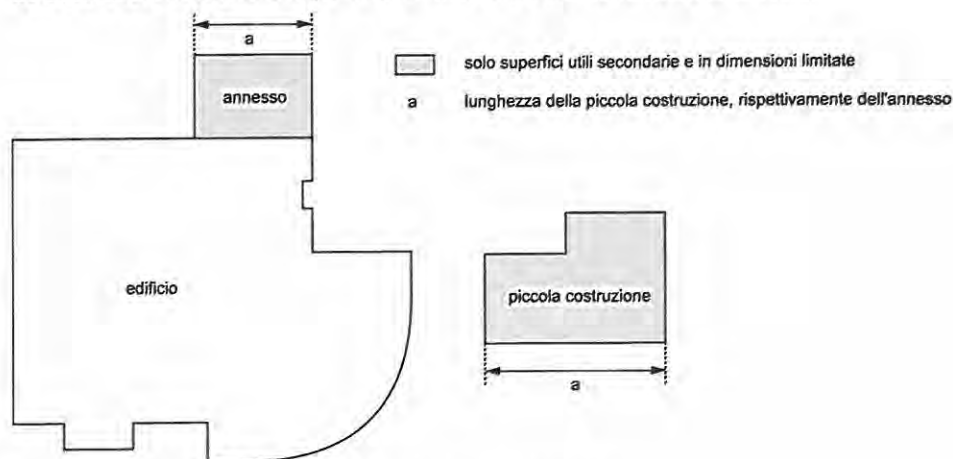


Figura 2.1 e 2.3 Edifici, piccole costruzioni e annessi

2.4 Costruzioni interrante

Le costruzioni interrante 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.

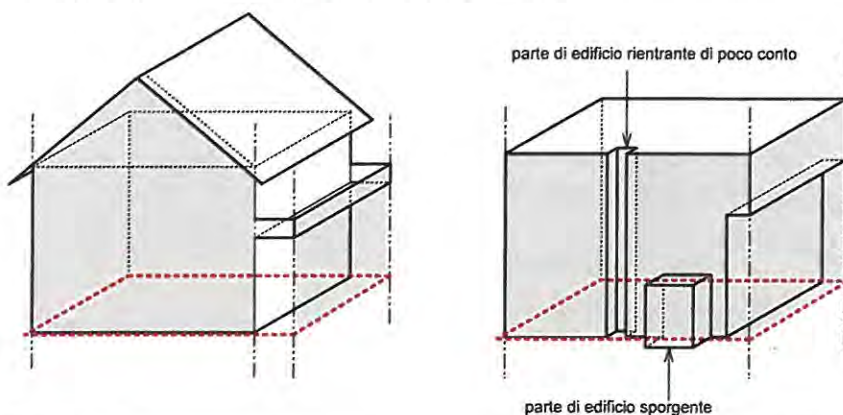
3.3 Base delle facciate proiettata

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)



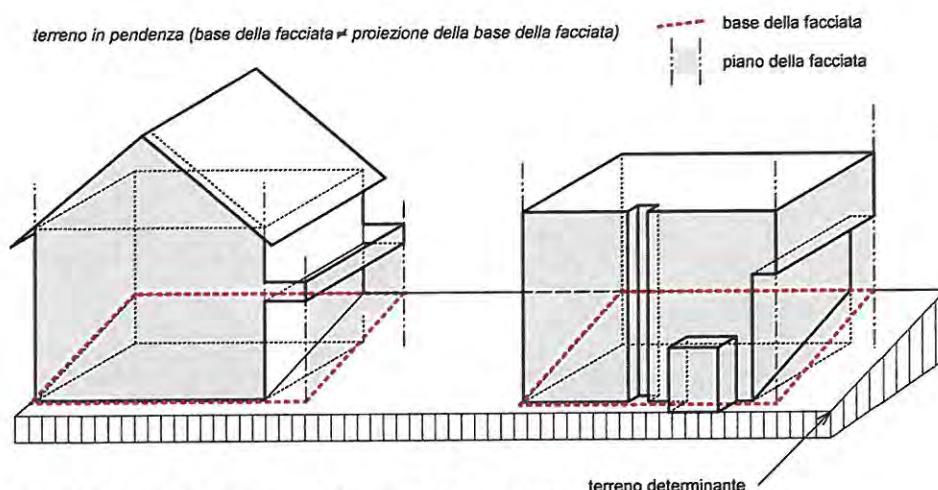


Figure 3.1 – 3.3: Piano della facciata e base delle facciate

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).

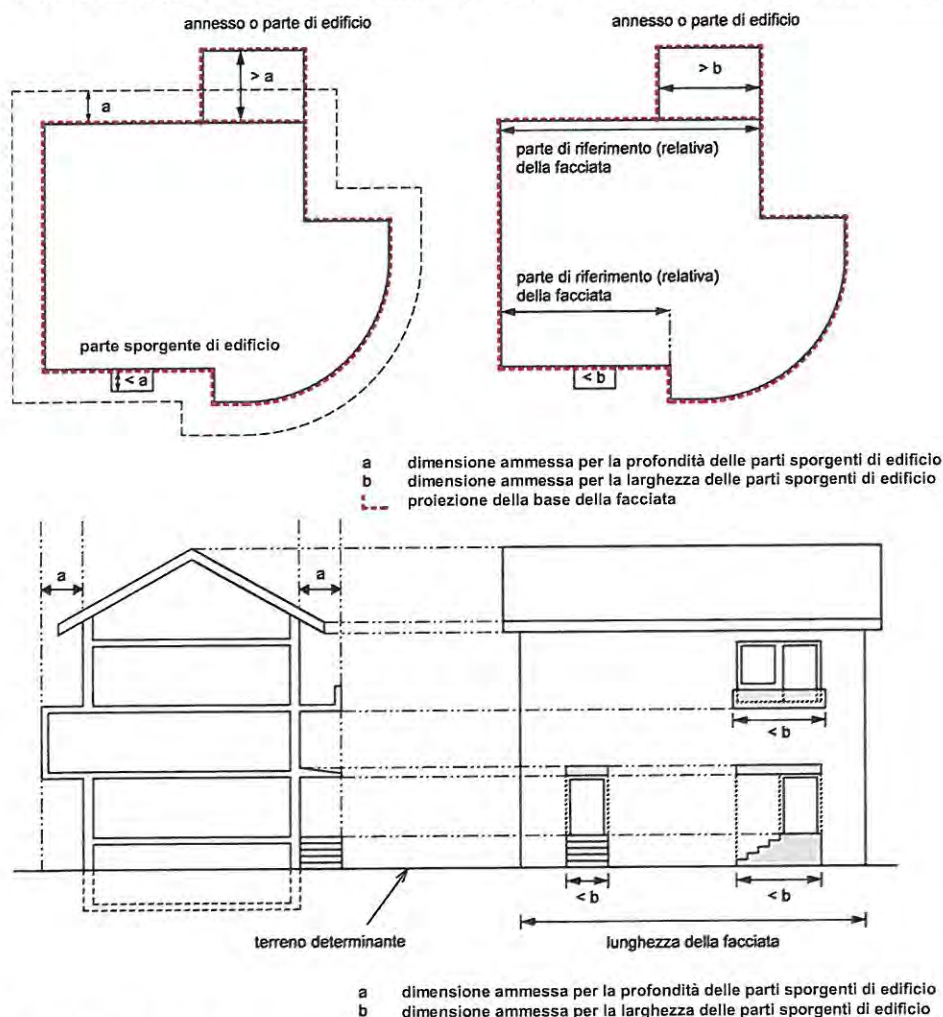


Figura 3.4: Parti sporgenti di edificio (in sezione e in vista laterale)

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.

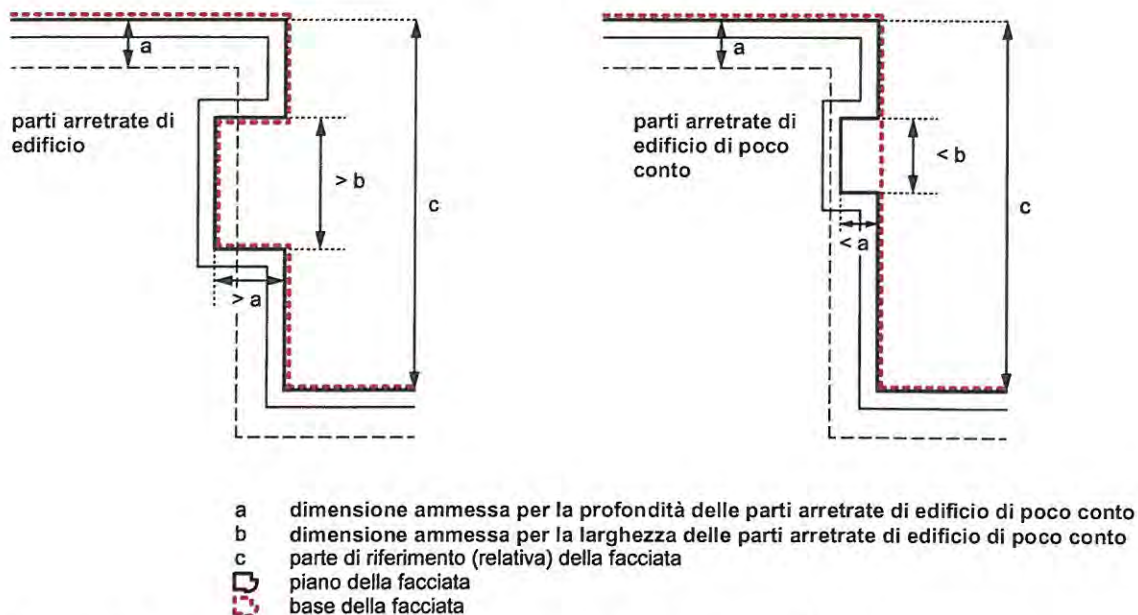


Figura 3.5: Parti arretrate di edificio e parti arretrate di edificio di poco conto

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).

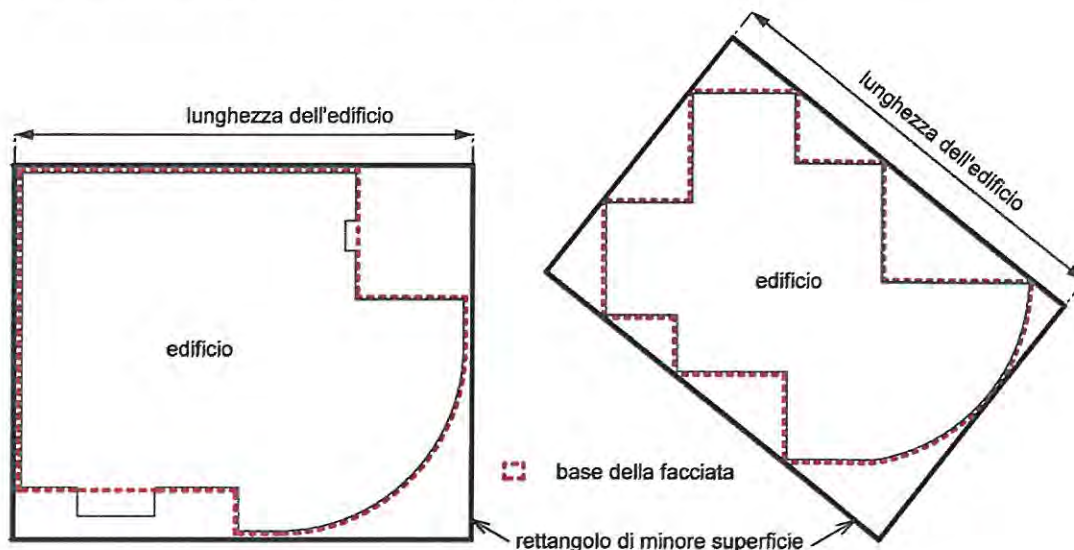


Figura 4.1: Lunghezza dell'edificio

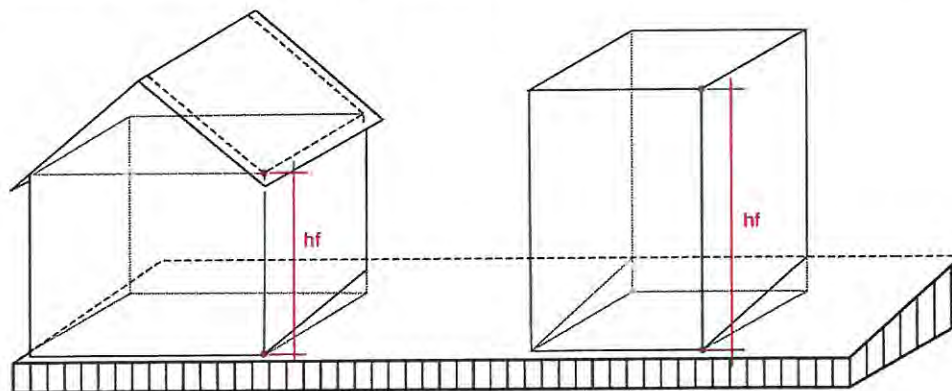
5. ALTEZZE

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.



h_f = altezza delle facciate in gronda

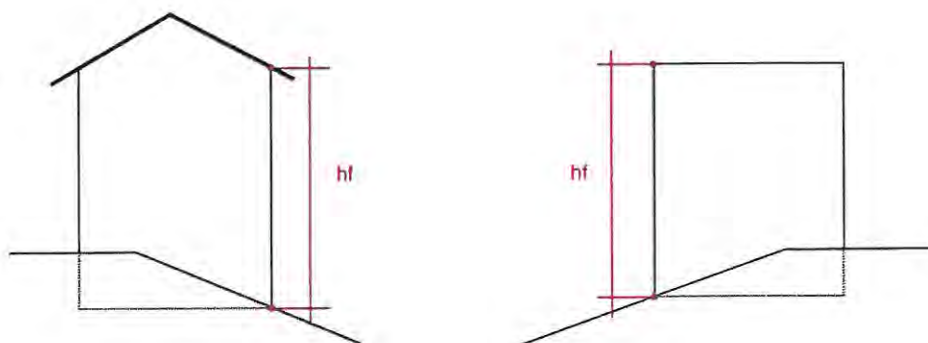


Figura 5.2: Altezza delle facciate

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 ausiliario 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.

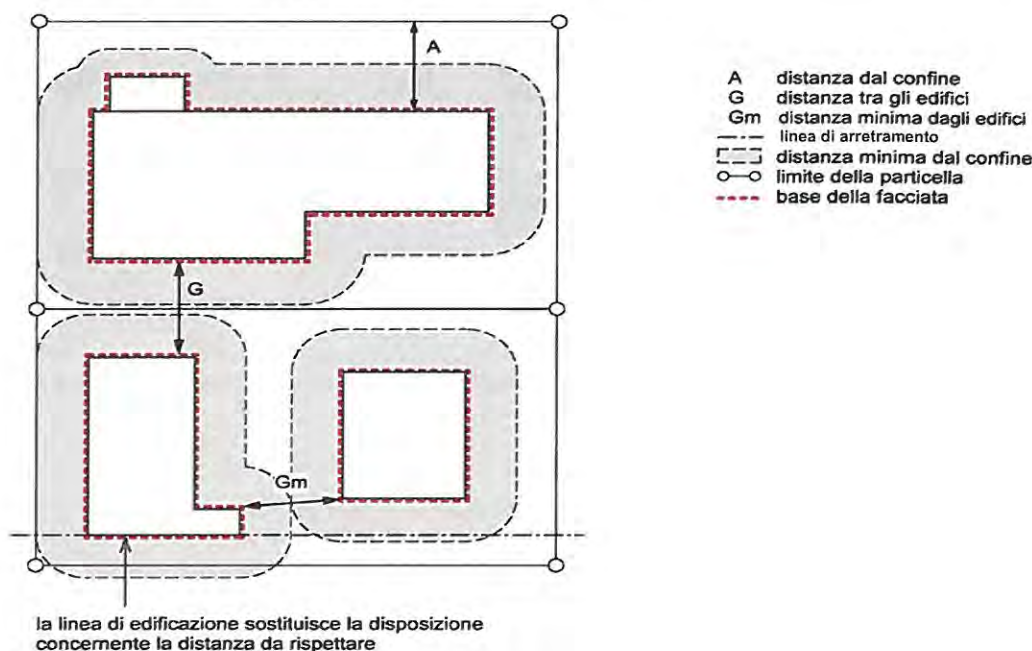


Figure 7.1 – 7.3: Distanze

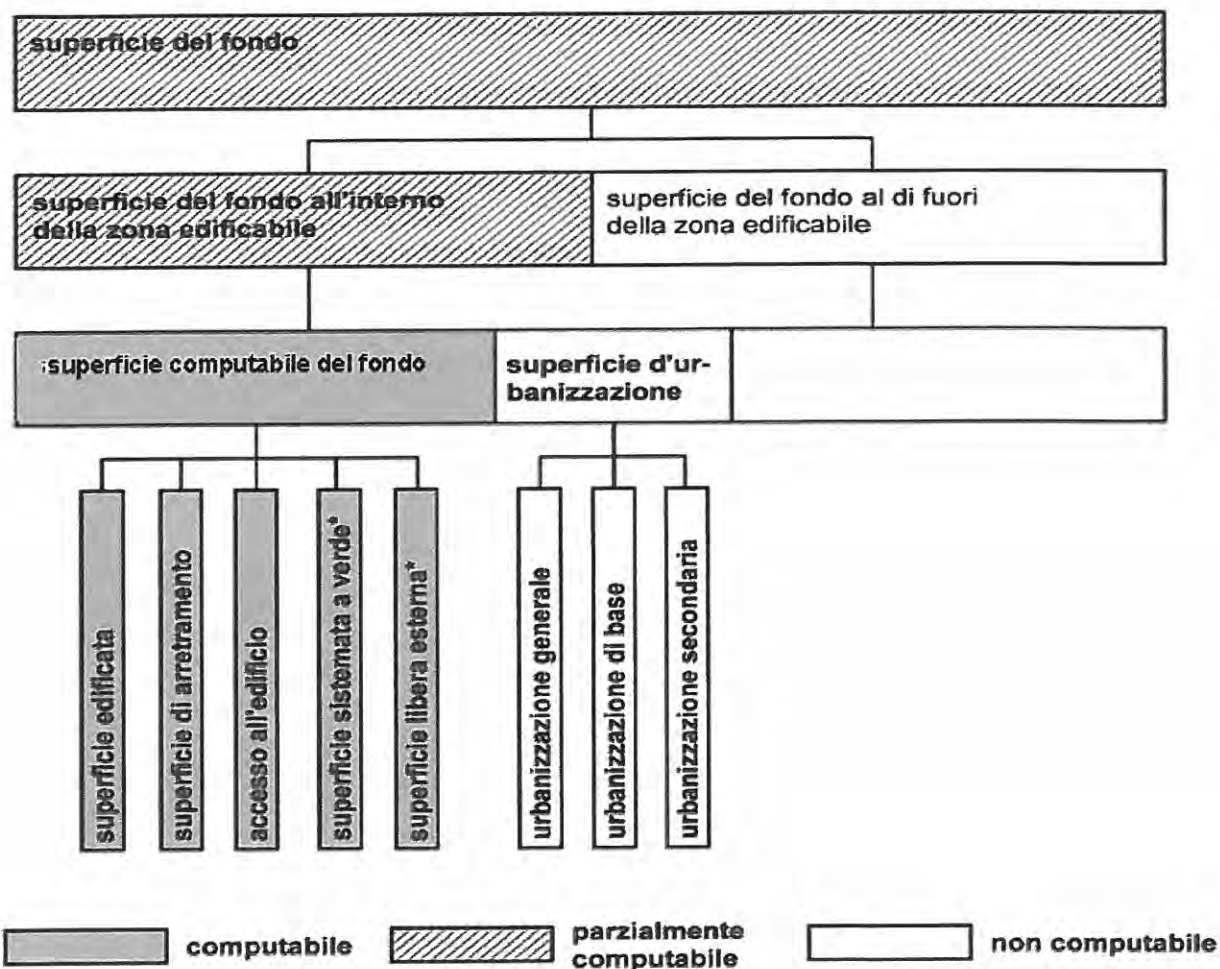
8. INDICI D'UTILIZZAZIONE

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.



* superfici libere esterne e superfici sistemate a verde, a condizione che siano parte integrante della zona edificabile e che siano dotate di un relativo indice di utilizzazione.

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.

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

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.

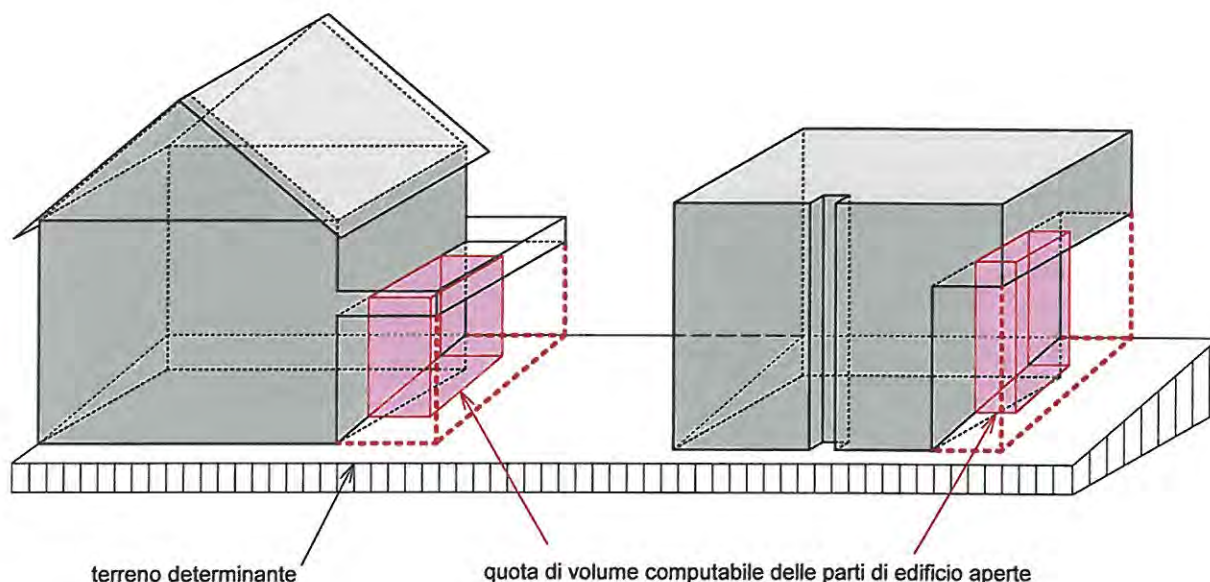


Fig. 8.3: Indice di edificabilità

Indice di sfruttamento (definizione secondo l'art. 37a dell'OPTC del 01.10.2011)

¹ L'IS è il rapporto tra la somma delle superfici di piano computabili (SPc) e la superficie del fondo computabile (SFc). Viene calcolato nel modo seguente

$$IS = \frac{SPc}{SFc}$$

² Quale superficie di piano computabile valgono le seguenti superfici:

1. Superfici utili principali (SUP);
2. Superfici utili secondarie (SUS), superfici di circolazione (SCIR) e superfici di costruzione (SC), nella misura in cui riguardino spazi posti oltre 1,60 m sopra il terreno di riferimento o sopra il terreno posto più in basso.

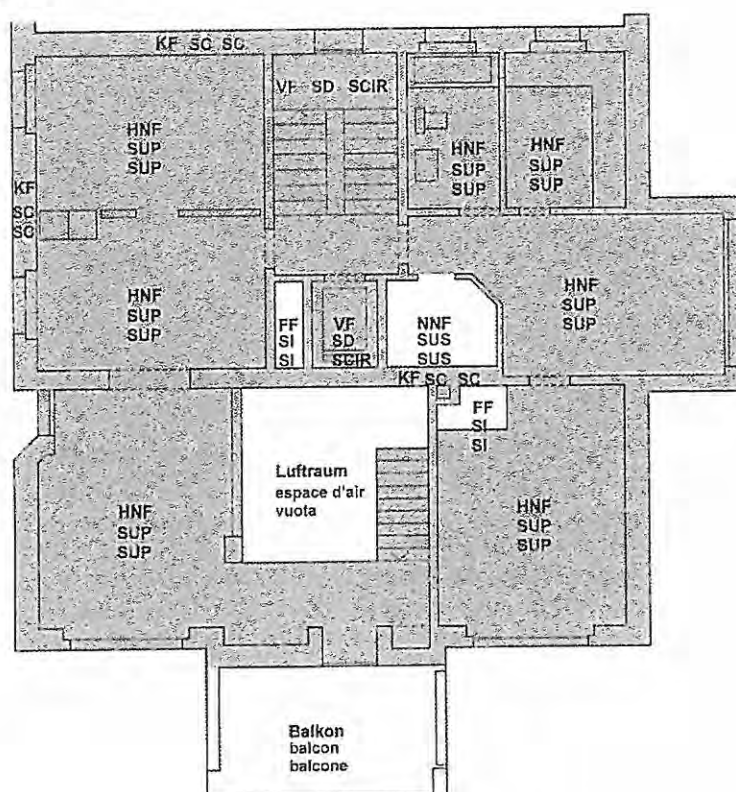
³ Non vengono computate:

1. Tutte le superfici la cui altezza in luce è inferiore a 1,60 m;
2. Le superfici delle installazioni (SI)
3. I seguenti tipi di superfici utili secondarie (SUS): garage, rifugi, locali per il deposito dei rifiuti, casette da giardino per il deposito di attrezzi e simili, legnaie, nonché stalle per il bestiame minuto.

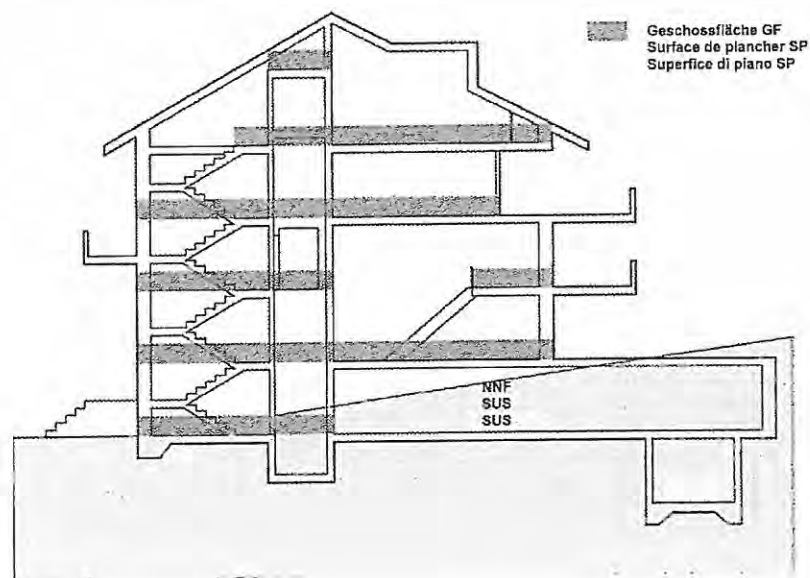
⁴ La definizione delle superfici si conforma alla norma SIA 416.

⁵ Alle superfici computabili del fondo appartengono le superfici del fondo e le parcelle che si trovano nella zona edificabile corrispondente, incluse le superfici d'accesso alle abitazioni. Non vengono computate le superfici dell'urbanizzazione di base, generale e particolare.

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 divisorii 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.

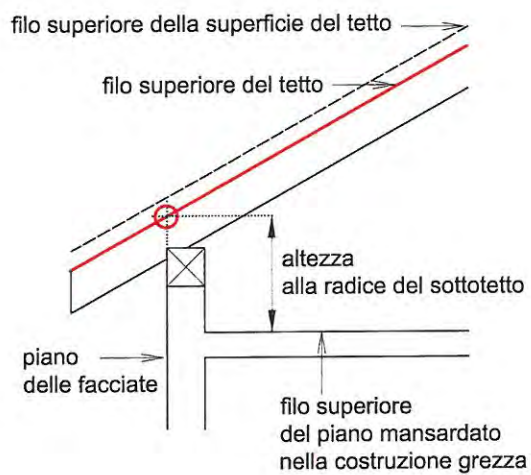
Le superfici di terreno che ricoprono edifici o parti di edifici interamente o parzialmente interrati sono considerate come superfici libere esterne se sono sistemate come spazi verdi o come percorsi pedonali o carrabili, sempre che esse siano in contatto diretto con il terreno circostante.

La superficie libera esterna SLE si suddivide in

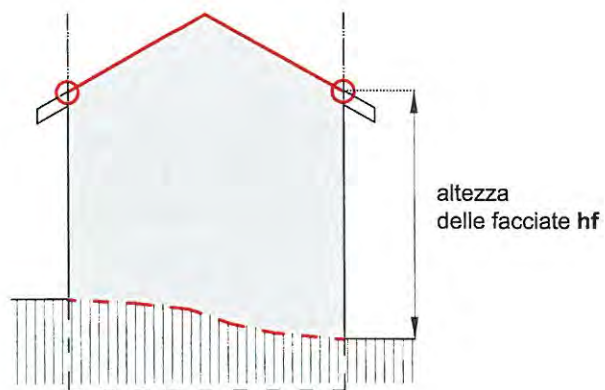
- superficie libera esterna sistemata SLES (superficie rivestita o sistemata a verde),
- superficie libera esterna non sistemata SLEN.

Allegato - Schizzi esplicativi

CIAE: cap. 5.2 Altezza delle facciate (schizzi supplementari per la figura 5.2 pag. 5)



○ intersezione del piano della facciata con il filo superiore della carpenteria del tetto



- - - base della facciata

| | piano della facciata

○ intersezione del piano della facciata con il filo superiore della carpenteria del tetto



- - - base della facciata

| | piano della facciata

○ intersezione del piano della facciata con il filo superiore della carpenteria del tetto

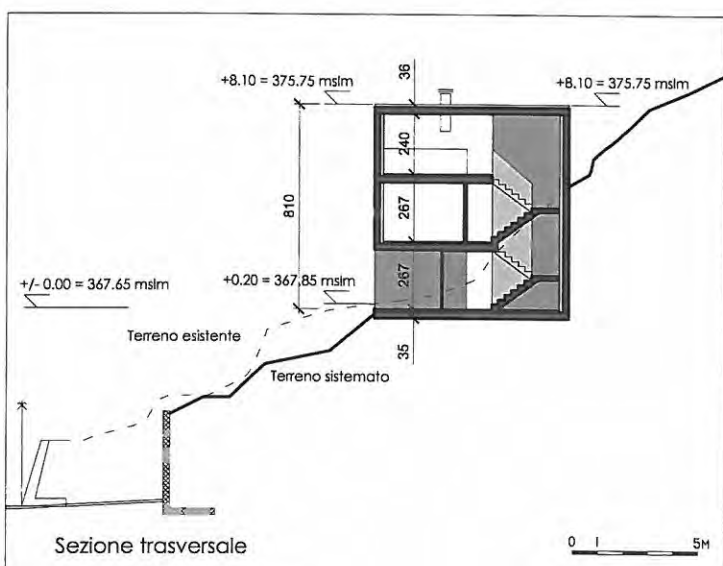
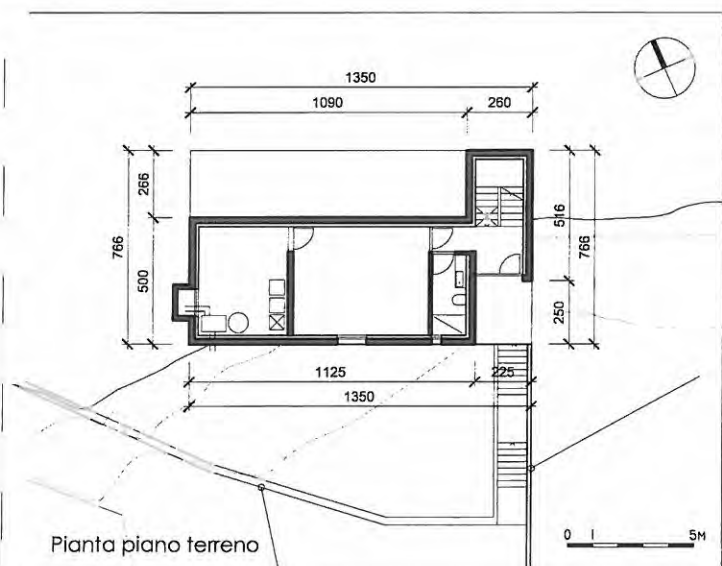
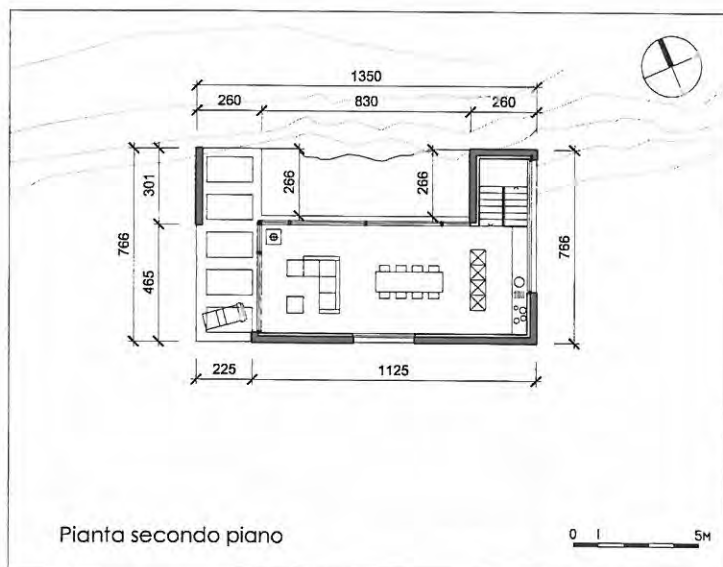
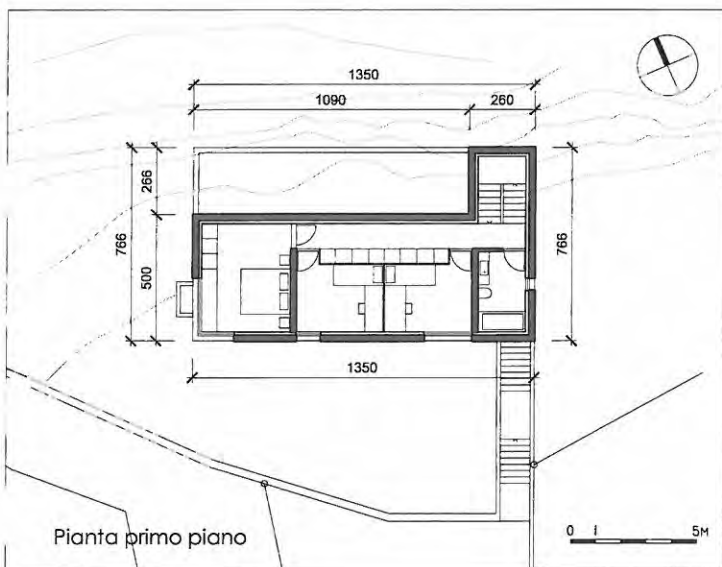
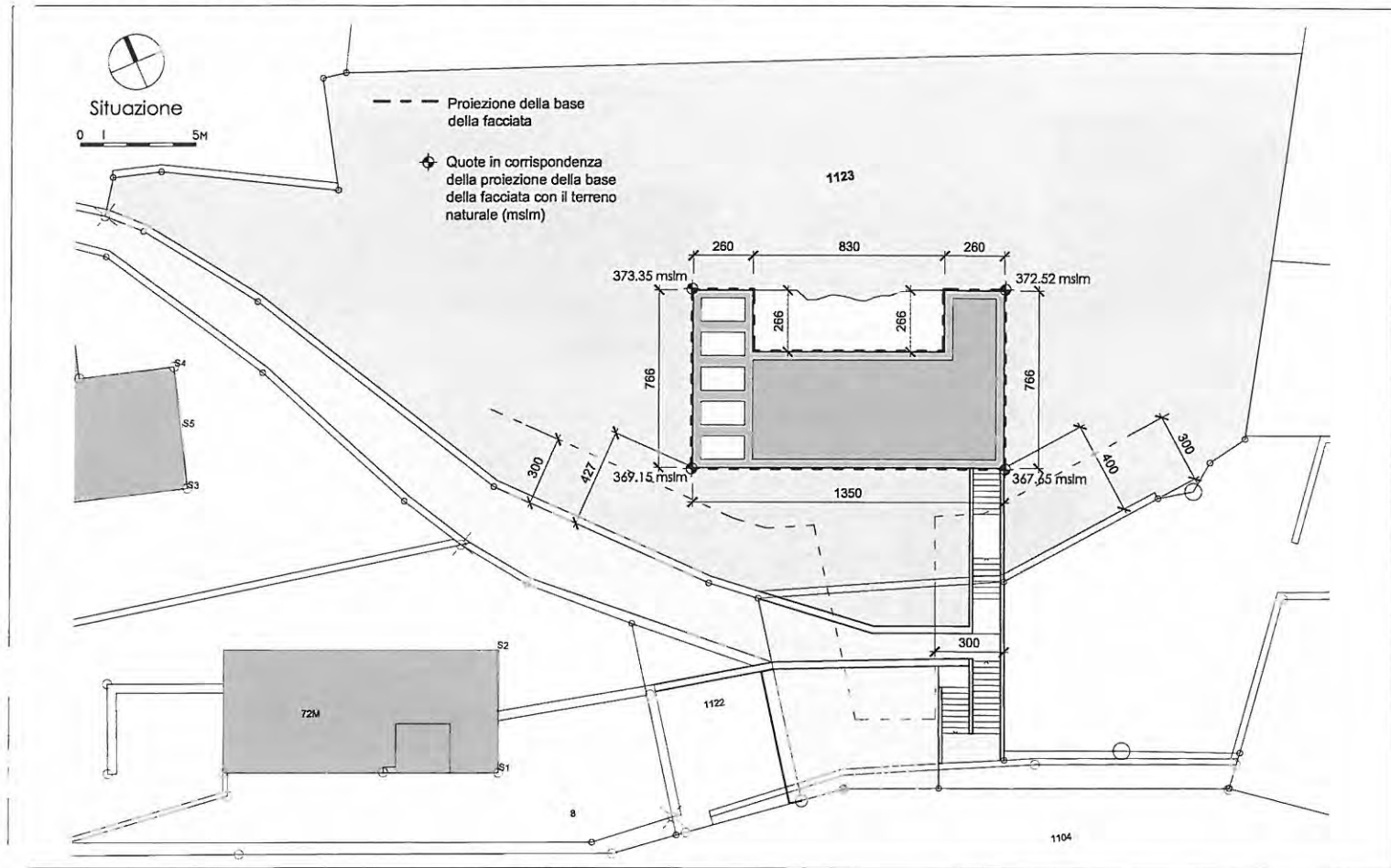


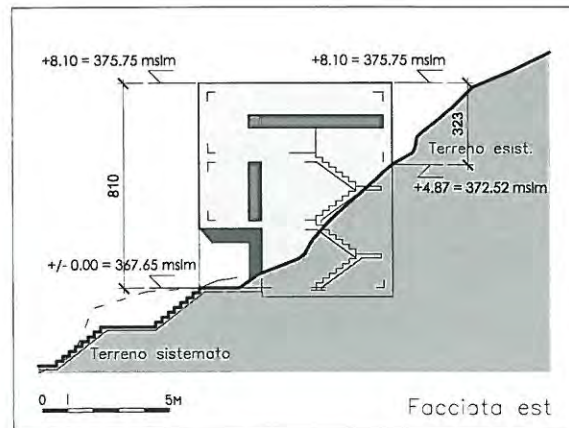
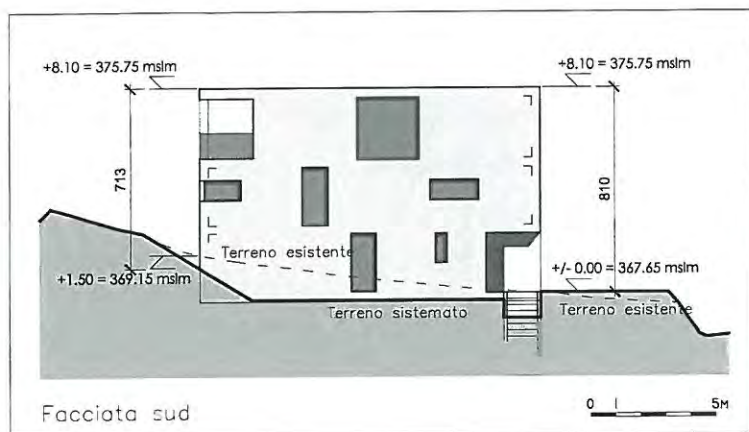
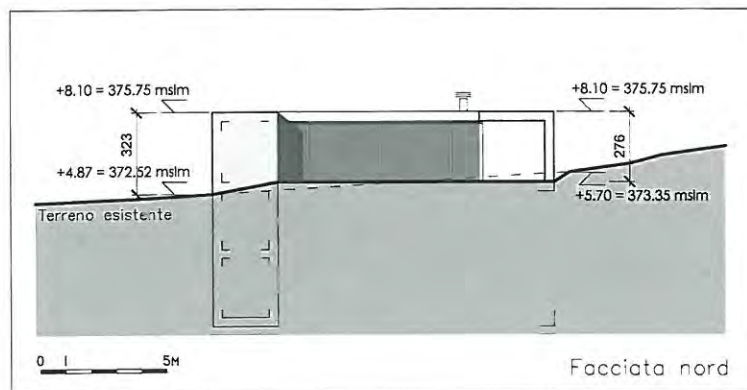
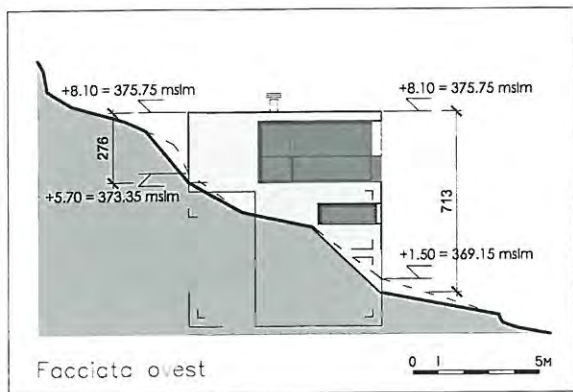
- - - base della facciata

| | piano della facciata

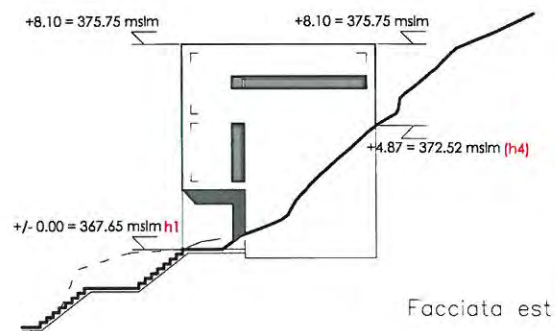
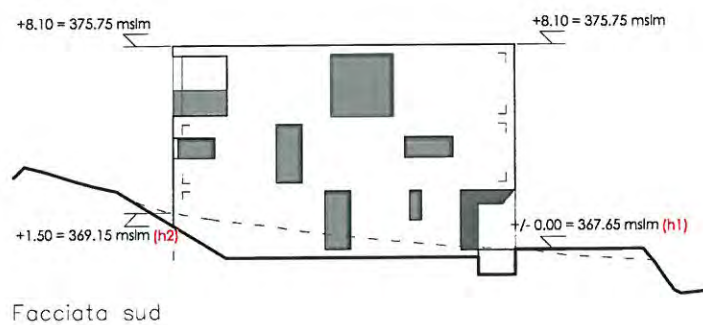
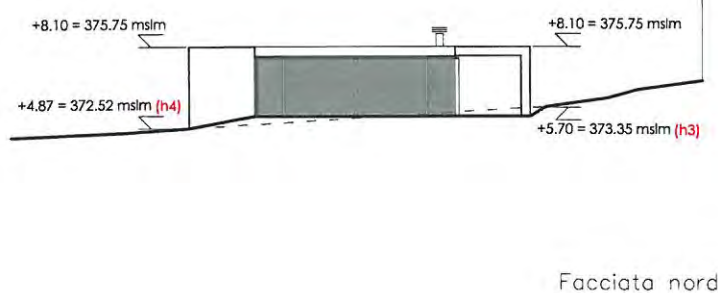
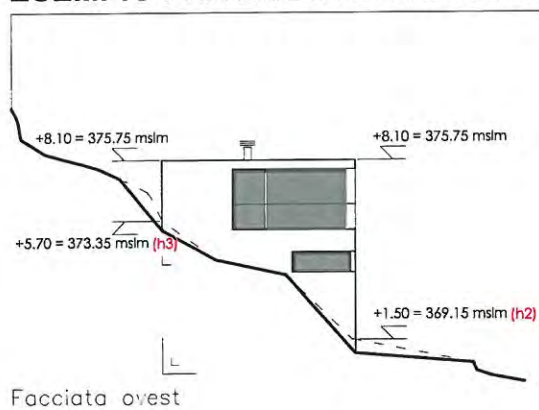
○ intersezione del piano della facciata con il filo superiore della carpenteria del tetto

SEMPIO PIANI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE





ESEMPIO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DELLE FACCIATE



$$z = [(h1 + h2 + h3 + h4) / 4] - h_{min} \quad (h_{min} = h1)$$

$$z = [(367.65 + 369.15 + 373.35 + 372.52) / 4] - 367.65 = 3.0175$$

$$MLE / LE \text{ Grit } Z_{max} = 3m$$