



Legge edilizia

Bondo

Decisa dall'Assemblea comunale il 27 giugno 2008

Approvata dal Governo con DG n. 320 del 19 aprile 2010

I. Generalità

- Campo d'applicazione e scopo Art. 1
- Collaborazione regionale Art. 2
- Politica fondiaria e delle aree edificabili Art. 3
- Basi Art. 4
- Organizzazione delle autorità 1. Autorità edilizia Art. 5
- 2. Ufficio tecnico Art. 6
- 3 Consulenza in materia di strutturazione Art. 7

II. Ordinamento base

1. Generalità

- Competenza Art. 8

2. Piano delle zone

A. Generalità

- Determinazioni Art. 9

B. Zone edificabili

- a) Edificazione normativa
 - Principio Art. 10
 - Diritto di ricostruzione Art. 11
 - Schema delle zone Art. 12
 - Indice di sfruttamento Art. 13
 - Trasferimento di utilizzazione Art. 14
 - Altezza delle facciate Art. 15
 - Lunghezza Art. 16
 - Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua Art. 17
 - Misure secondo il CIAE Art. 18
- b) Prescrizioni per le zone
 - Zona nucleo (N) Art. 19
 - Zona ampliamento nucleo (AN) Art. 20
 - Zona residenziale (R) Art. 21
 - Zona mista (M) Art. 22
 - Zona artigianale (A) Art. 23
 - Zona per depositi aziendali (DA) Art. 24
 - Zona albergo Bregaglia (AB) Art. 25
 - Zona grotti (G) Art. 26
 - Zona orti-giardini (OG) Art. 27

C. Zone agricole e forestali

- Zona selve castanili Art. 28
- Zona terreni secchi Art. 29

D. Altre zone

- Zona di campeggio Art. 30
- Zona di estrazione e per il deposito di materiali Art. 31
- Zone per il deposito di materiali Art. 32

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità

- Determinazioni Art. 33

B. Aree di strutturazione

- Area di conservazione (= gruppi da mantenere) Art. 34
- Area edificabile Art. 35
- Area libera Art. 36

C. Oggetti di strutturazione

Edifici ed impianti di pregio Art. 37
Oggetti naturali e culturali di pregio Art. 38
Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento) Art. 39

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Determinazioni Art. 40

B. Impianti d'urbanizzazione

Impianti del traffico 1. Generalità Art. 41
2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere Art. 42
3. Percorsi pedonali e sentieri turistici Art. 43
4. Strade agricole e forestali Art. 44
Impianti di approvvigionamento e di smaltimento Art. 45

5. Pianificazioni consecutive

Pianificazione consecutiva Art. 46

III. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione

Licenza edilizia
1. Obbligo di notifica Art. 47
2. Decisione in merito all'obbligo di licenza edilizia e genere della procedura Art. 48
3. Comunicazione della decisione e del genere di procedura Art. 49
Domanda di costruzione Art. 50
Precario Art. 51

2. Sicurezza e salute

Igiene degli alloggi Art. 52
Bilancio energetico Art. 53
Provvedimenti per i lavori di costruzione Art. 54

3. Strutturazione

Tetti Art. 55
Impianti energetici Art. 56
Recinzioni e piante Art. 57
Modifiche del terreno, scarpate e muri Art. 58
Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi Art. 59
Antenne Art. 60

4. Traffico

Sicurezza del traffico Art. 61
Accessi e uscite Art. 62
Parcheggi per veicoli a motore 1. Parcheggi obbligatori Art. 63
2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili Art. 64

5. Approvvigionamento e smaltimento

Condotte di servizio Art. 65
Acque di scarico Art. 66

6. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo Art. 67
Uso della proprietà privata per scopi pubblici Art. 68

IV. Ordinamento di urbanizzazione

1. Generalità

Regolamenti di urbanizzazione Art. 69
Programma di urbanizzazione Art. 70

2. Progettazione e approvazione

Progetti generali e progetti di costruzione Art. 71

3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo

Impianti pubblici di urbanizzazione

1. Esecuzione Art. 72
2. Esercizio, manutenzione e rinnovo Art. 73
3. Sgombero della neve Art. 74

Impianti privati di urbanizzazione

1. Generalità Art. 75
2. Impianti collettivi ed uso in comune Art. 76
3. Assunzione da parte del Comune Art. 77

V. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione Art. 78

Rimedi legali Art. 79

Entrata in vigore Art. 80

Annessi:

Annesso 1: Articoli vincolanti a livello comunale:

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
- Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- Legge cantonale forestale (LCFo) con disposizioni d'attuazione (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
- Ordinanza stradale del Cantone dei grigioni (OStra)

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

Legenda:

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

I. Generalità

Campo d'applicazione e scopo

Art. 1

- 1) La legge edilizia è valida per tutto il territorio comunale. Essa mira ad uno sviluppo territoriale finalizzato delle aree insediate e del paesaggio in ottica comunale e regionale, regolando nel contempo le attività edilizie e pianificatorie per quanto ciò è di competenza del Comune.
- 2) Nelle pianificazioni e nel rilascio 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 di strutturazione, il controllo edilizio, ecc.; in tali casi la relativa competenza decisionale rimane al Comune. I dettagli sono da regolare in una convenzione fra il Comune e la Corporazione regionale, rispettivamente l'ufficio intercomunale.

Politica fondiaria e delle aree edificabili

Art. 3

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

Basi

Art. 4

- 1) Secondo le necessità il Comune elabora delle basi sufficienti per le determinazioni dell'ordinamento di base relative allo sviluppo del territorio, come analisi degli insediamenti e del paesaggio, inventari, concetti o modelli di sviluppo. Esso armonizza con i Comuni vicini, con la Regione e con gli Uffici cantonali competenti l'elaborazione delle basi e provvede allo scambio delle stesse.
- 2) Sulla scorta delle basi, il Comune può elaborare anche dei programmi per l'applicazione dei provvedimenti previsti in un concetto di sviluppo territoriale o in un modello di sviluppo e realizzare le attività che ne conseguono.

Organizzazione delle autorità

1. Autorità edilizia

Art. 5

- 1) Il Consiglio comunale è l'autorità edilizia.
- 2) L'autorità edilizia provvede entro termini utili a svolgere i propri compiti in modo professionale e materialmente corretto. A tale scopo essa impiega persone esperte in materia e strumenti tecnici adeguati.
- 3) L'autorità edilizia può delegare i propri compiti e le proprie competenze ad una commissione edilizia o ad una commissione di pianificazione, ad un ufficio tecnico comunale, intercomunale o regionale, come pure a persone esterne esperte in materia.

2. Ufficio tecnico

Art. 6

- 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 vincolante o necessario in collaborazione con il consulente in materia di strutturazione - tutte le domande di costruzione e formula proposte a mano dell'autorità edilizia. Essa 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.

3 Consulenza in materia di strutturazione

Art. 7

- 1) L'autorità edilizia designa un'esperto domiciliato fuori Comune quale consulente in materia di strutturazione.
- 2) Il consulente in materia di strutturazione non può assumere nel Comune incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del mandato.
- 3) La consulenza in materia di strutturazione informa e consiglia i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nella zona nucleo, nella zona ampliamento nucleo e nella zona agricola come pure nelle aree con l'obbligo di consulenza. Alla consulenza in materia di strutturazione sottostanno anche i progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica determinati nel piano generale delle strutture, nonché le pianificazioni di quartiere.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione può essere dichiarata obbligatoria anche per altre zone edificabili o per parti di esse mediante la delimitazione delle rispettive aree nel piano generale delle strutture.

II. Ordinamento base

1. Generalità

Competenza

Art. 8

- 1) La competenza per l'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione spetta all'assemblea comunale.
- 2) La competenza per l'emanazione di piani di area spetta all'autorità edilizia.
- 3) Il Comune subordina l'elaborazione e l'emanazione di pianificazioni relative ad oggetti definiti ad un'adequata partecipazione ai costi da parte delle cerchie interessate.

2. Piano delle zone

A. Generalità

Determinazioni

Art. 9

- 1) Il piano delle zone del Comune contiene i seguenti tipi di zona e le seguenti determinazioni:
 - a) **Zone edificabili**

– Zona nucleo (GS III)	Art. 19
– Zona ampliamento nucleo (GS III)	Art. 20
– Zona residenziale (GS II)	Art. 21
– Zona mista (GS III)	Art. 22
– Zona artigianale (GS III)	Art. 23
– Zona per depositi aziendali (GS III)	Art. 24
– Zona albergo Bregaglia (GS II)	Art. 25
– Zona grotti (GS III)	Art. 26
– Zona orti-giardini (GS II)	Art. 27
– Zona per edifici e impianti pubblici (GS III)	Art. 28 LPTC
 - b) **Zone agricole e forestali**

– Zona agricola (GS III)	Art. 32 LPTC
– Zona selve castanili	Art. 28
– Zona terreni secchi	Art. 29
 - c) **Zone di protezione**

– Zona di protezione della natura	Art. 33 LPTC
– Zona di protezione del paesaggio	Art. 34 LPTC
– Zona di rispetto	Art. 35 LPTC
– Zona archeologica	Art. 36 LPTC
– Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	Art. 37 LPTC
 - d) **Altre zone**

– Zone campeggio (GS III)	Art. 30
– Zona d'estrazione e per il deposito di materiali	Art. 31
– Zona per il deposito di materiali	Art. 32
– Zone di pericolo	Art. 38 LPTC
– Zona per utilizzazione edilizia futura	Art. 40 LPTC
– Zona altro territorio comunale (GS III)	Art. 41 LPTC
 - f) **Ulteriori delimitazioni**

– Confini statici del bosco (accertamento del bosco)	Art. 13 LC Fo
--	---------------

- 2) Le aree di urbanizzazione all'interno o ai margini dell'area dell'insediamento fanno parte delle zone edificabili. Esse possono essere edificate ed utilizzate esclusivamente secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e dell'ordinamento di urbanizzazione.
- 3) Il piano delle zone e lo schema delle zone indicano i gradi di sensibilità (GS). L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa

Principio

Art. 10

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità d'utilizzazione dell'edificio (2) nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle indicazioni relative alle dimensioni secondo l'OPTC e la legge edilizia. Le definizioni dei concetti e le modalità di misurazione risultano dal Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) e dalle relative spiegazioni nell'annesso 2.
- 2) Qualora un terreno si trovi in zone edificabili diverse, l'indice di utilizzazione (8) e le distanze dai confini (7.1) vanno rispettate in tutte le zone per le parti dell'edificio che vi si trovano. Sono inoltre vincolanti le prescrizioni della zona nella quale è ubicata la maggior parte dell'edificio.
- 3) Nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere è possibile derogare dall'edificazione normativa, qualora ciò facendo si raggiunga un utilizzo 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. 11

- 1) Per la demolizione e la ricostruzione di edifici costruiti in origine a norma di legge all'interno della zona edificabile vale il diritto di ricostruzione nell'ambito delle disposizioni seguenti.
- 2) Qualora edifici costruiti a norma di legge, ma non più corrispondenti alle prescrizioni vigenti, vengano distrutti o demoliti parzialmente o totalmente, essi possono essere ricostruiti nella stessa ubicazione e con la stessa estensione senza riguardo alle prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa; ciò a condizione che non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti e che la domanda di costruzione per la ricostruzione venga inoltrata entro il termine di tre anni a contare dalla distruzione. Divergenze di poco conto riguardanti l'ubicazione e l'estensione sono possibili nei limiti della cubatura esistente dell'edificio, qualora ne risulti un miglioramento dello stato attuale e non vi si oppongano interessi preponderanti dei vicini.
- 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 III.

Schema delle zone**Art. 12**

Art.		Zona	IS Art.13	Altezza della facciata in gronda ¹⁾ Art. 15	Lunghezza dell'edificio ²⁾ Art. 16	Distanza minima dal confine Art. 17	Distanza minima tra edifici Art. 17	GS ³⁾
19	N	Zona nucleo				2.50 m	5.00 m	III
20	AN	Zona ampliamento nucleo	0.8	9.50+z m	-	2.50 m	5.00 m	III
21	R	Zona residenziale	0.5	9.50+z m	20.00 m	3.00 m	6.00 m	II
22	M	Zona mista	0.6	9.50+z m	25.00 m	3.00 m	6.00 m	III
23	A	Zona artigianale	0.8	9.50+z m	40.00 m	4.00 m	8.00 m	III

- 1) L'altezza delle facciate ammessa è data su terreno inclinato dall'altezza della facciata determinata nello schema delle zone ed un supplemento z, che corrisponde alla metà della differenza del terreno determinante misurata sul lato a valle e sul lato a monte della facciata in gronda; supplemento z = al massimo 3 m.
- 2) Per edifici a schiera in struttura chiusa: lunghezza libera; per quanto riguarda l'ammissibilità vedi prescrizioni di zona.
- 3) Secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e attribuzione nel piano delle zone; aumenti vedi piano delle zone.

Indice di sfruttamento**Art. 13**

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

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

- 2) La somma delle superfici di piano computabili comprende tutte le superfici utili principali (SUP) computabili, le superfici di circolazione (SCIR) e le superfici di costruzione (SC).
- 3) Non si calcolano le superfici utili principali che non raggiungono 1.60 m di altezza in luce, nonché le superfici utili secondarie (SUS) e le superfici delle installazioni (SI).
- 4) Qualora da un fondo edificato venga staccata una parte, la nuova particella parziale risultante può essere sopredificata solo nella misura in cui risulta rispettato l'IS calcolato su tutto il fondo originario.
- 5) Qualora l'IS ammesso venga utilizzato per un progetto di costruzione in misura inferiore al 50%, l'edificio va collocato in modo che l'IS rimanente possa essere ulteriormente utilizzato sulla rimanente area del fondo. I committenti sono tenuti a fornirne la prova nella domanda di costruzione.

Trasferimento di utilizzazione**Art. 14**

- 1) L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade o ruscelli, a condizione che sia stipulato un relativo contratto fra i proprietari dei fondi in questione. Sono riservati ulteriori trasferimenti di utilizzazione secondo le disposizioni del piano generale delle strutture, di un piano di area o di un piano di quartiere.
- 2) L'autorità edilizia tiene un controllo relativo alla superficie di piano 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. 15

- 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

Art. 16

- 1) La lunghezza (4.1) degli edifici non può essere superiore a quella definita nello schema delle zone.
- 2) Qualora due o più edifici indipendenti vengano edificati contiguamente (edifici doppi e edifici a schiera), la lunghezza degli edifici può essere superata complessivamente di 2.00 m.
- 3) La lunghezza di costruzioni interrato (2.4) è libera.

Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua

Art. 17

- 1) Sono da rispettare le **distanze dal confine** (7.1) per edifici secondo lo schema delle zone. Sono riservate le linee di arretramento (7.3.) e le riduzioni secondo la LPTC.
- 2) 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 la LPTC.
- 3) Le **parti sporgenti di edifici** (3.4) devono rispettare sempre la distanza minima di 1.50 m dai confini.
- 4) Le **costruzioni interrato** (2.4) e le parti delle costruzioni seminterrate che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare distanze dal confine (7.1).
- 5) Dove la legge edilizia non prescrive distanze dal confine, nonché per **piccole costruzioni** (2.2) e **costruzioni accessorie** (annessi) (2.3), sono vincolanti le prescrizioni cantonali sulle distanze minime.
- 6) Verso le **strade pubbliche** o che servono a scopi pubblici tutti gli edifici devono rispettare una distanza minima di 3.00 m dal bordo della carreggiata. Parti di edificio sporgenti (3.4) nell'ambito minimo di distanza devono trovarsi almeno 3.00 m al di sopra del livello del marciapiede e 4.50 m al di sopra del livello della strada. Sono riservate le linee di arretramento (7.3).
- 7) 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.
- 8) Per le **distanze dal bosco, dai corsi d'acqua e dalle strade cantonali** si fa riferimento all'annesso 1.

Misure secondo il CIAE

Art. 18

- 1) Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:
 1. **Piccole costruzioni** (2.2)
 - altezza della facciata ammessa (5.2): al massimo 2.50 m
 - superficie utile secondaria: al massimo 20 m²
 2. **Costruzioni accessorie** (annessi) (2.3)
 - altezza della facciata ammessa: al massimo 2.50 m
 - superficie utile secondaria: al massimo 20 m²

3. Parti di edificio sporgenti (3.4)

- dimensione ammessa “a” per la profondità: al massimo 1.50 m
- dimensione ammessa “b” per la larghezza: al massimo 5.00 m
- parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3

4. Parti di edificio arretrate (3.5) di poco conto

- dimensione ammessa “a” per la profondità: al massimo 1.50 m
- dimensione ammessa “b” per la larghezza: al massimo 5.00 m
- parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3

5. Corpi tecnici sul tetto

- altezza ammessa: al massimo 1.00 m

6. Corpi sporgenti sul tetto (5.2)

- altezza ammessa (superamento della superficie del tetto): al massimo 20 cm al di sotto del punto più alto della costruzione del tetto

b) Prescrizioni per le zone

Zona nucleo (N)

Art. 19

- 1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sopredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e storico-ambientale.
- 2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni a scopo commerciale e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo, in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Laddove non esistono linee di costruzione, le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti.
- 4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto prescritto al cpv. 3. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua (a schiera).
- 5) I tetti devono essere coperti con lastre di beola in stile tradizionale.
- 6) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento nucleo (AN)

Art. 20

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi nel tessuto architettonico in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua.

- 3) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona residenziale (R)**Art. 21**

- 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.

Zona mista (M)**Art. 22**

- 1) La zona mista è riservata alla costruzione di case d'abitazione e di edifici artigianali. Sono ammesse attività non moleste e poco moleste.
- 2) Per costruzioni artigianali e commerciali vien concesso un aumento massimo dell'indice di sfruttamento del 20%. Almeno il 40% della superficie utile lorda possibile deve essere riservata a scopi artigianali.

Zona artigianale (A)**Art. 23**

- 1) La zona artigianale è riservata alle costruzioni artigianali.
- 2) Sono permesse abitazioni solo se costituiscono un'unità immobiliare con l'azienda artigianale. Sono ammesse le abitazioni solo per il proprietario dell'azienda, per il custode o per il personale dell'azienda, la cui costante presenza risulta necessaria.
- 3) Nel caso in cui i proprietari dei fondi non edificano le aree delle zone artigianali secondo lo scopo determinato della zona, rispettivamente non le mettono a disposizione per tale scopo malgrado la richiesta e l'offerta di prezzi adeguati, il Comune è autorizzato a rilevare tali fondi all'intero prezzo venale a condizione che:
 - sussista una richiesta documentata per l'utilizzazione a scopo d'edificazione delle rispettive aree delle zone edificabili;
 - siano trascorsi almeno due anni dal termine fissato ai proprietari per utilizzare da parte del Comune o per il tramite di terzi le rispettive aree delle zone edificabili secondo la prevista utilizzazione a scopo d'edificazione.
- 4) Se il Comune intende esercitare il diritto di rilevamento non appena siano adempiute tali condizioni, comunica in iscritto ai proprietari la sua intenzione, notificando i diritti rivendicati e l'indennità offerta. Da tale comunicazione deriva un diritto ed un obbligo di rilevamento ai sensi dell'art. 97 cpv. 3 LPTC.
- 5) Se le parti non si accordano sull'ammontare dell'indennità, ciascuna di esse può richiedere alla commissione cantonale d'espropriazione l'espletazione della procedura di stima. Per il resto valgono le prescrizioni della legislazione cantonale sull'espropriazione, segnatamente per quanto riguarda l'immissione in possesso e la retrocessione.
- 6) I provvedimenti adottati dal Comune valgono anche per i successori in diritto delle rispettive aree delle zone edificabili.
- 7) Le aree delle zone edificabili rilevate dal Comune vanno utilizzate non appena possibile secondo lo scopo previsto. Ulteriori cessioni di tali aree si effettuano di regola nel quadro di un bando pubblico. Nei contratti con gli acquirenti che intendono edificare le aree in

oggetto vanno fissati i vincoli e le condizioni necessarie al fine di garantire l'utilizzazione immediata dei fondi secondo lo scopo della zona (momento della realizzazione, norme in caso di ulteriore cessione, diritto di retrocessione, diritto di prelazione, multa convenzionale in caso di mancato ossequio delle condizioni, ecc.).

- 8) La competenza per l'applicazione di questa regolamentazione è riservata all'interno del Comune al Consiglio comunale. Il Consiglio comunale è segnatamente competente per l'esercizio del diritto di rilevamento e dell'ulteriore cessione delle aree edificabili rilevate nel senso menzionato.
- 9) Richieste concernenti le aree delle zone artigianali sono da inoltrare al Consiglio comunale.

Zona per depositi aziendali (DA)

Art. 24

- 1) Nella zona per depositi aziendali è ammesso il deposito temporaneo di materiali e di merci. Non è consentito il deposito di materie che pregiudicano l'ambiente, la discarica ed il deposito intermedio di rifiuti, nonché il deposito di sostanze destinate al riciclaggio provenienti da rifiuti edili trattati.
- 2) Impianti e attrezzature, come tettoie o recinzioni, sono ammessi nella misura in cui servono alla protezione immediata dei materiali e delle merci e devono inserirsi bene nel sito.
- 3) La parte della zona, sovrapposta dalla zona per il deposito di materiali, può essere utilizzata quale deposito aziendale solo dopo la chiusura del deposito e il ripristino definitivo dell'area.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente.

Zona albergo Bregaglia (AB)

Art. 25

- 1) Lo scopo della zona albergo Bregaglia è di conservare l'esistente complesso.
- 2) La zona è riservata principalmente a scopo alberghiera e di cura. Al massimo il 50 % della SUL può essere utilizzata ai scopi previsti dall'art. 22 (zona residenziale). Qualora il mantenimento dell'utilizzazione a scopo alberghiera e di cura costituisce un onere sproporzionato per il proprietario l'autorità edilizia può permettere un cambiamento dell'utilizzazione dell'altra metà. Sono concessi riattamenti, trasformazioni e ampliamenti nell'ambito delle disposizioni del piano generale delle strutture. Non è prescritto un indice di sfruttamento.
- 3) Il parco indicato nel piano generale delle strutture è da conservare e può essere utilizzato come tutt'oggi. Nuove costruzioni nel parco non sono ammesse. Costruzioni sotterranee possono essere concesse fino dove non ostacolano e non possono danneggiare le piante di alto fusto esistenti.
- 4) L'area per impianti sportivi, delimitata nel piano generale delle strutture, è riservata solo per impianti e attrezzature per lo sport, come campi da tennis e simili. E' inoltre ammessa la costruzione dei necessari spogliatoi e servizi igienici ad un piano. Abitazioni, costruzioni per altre attività come pure modifiche sostanziali del terreno non sono invece ammesse.
- 5) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare la Commissione edilizia o il consulente in materia di strutturazione prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona grotti (G)

Art. 26

- 1) La zona grotti è riservata all'attività di esercizio pubblico connessa ai grotti esistenti.
- 2) Sono possibili solo ristrutturazioni e rinnovi dei fabbricati esistenti così come il rialzamento di costruzioni annesse, necessari ed opportuni per l'esercizio dell'attività di ristorazione dei grotti esistenti.
- 3) Gli alberi esistenti possono venir tagliati solo per ragioni particolari (malattia, età, pericolo imminente) previa autorizzazione comunale.

Zona orti-giardini (OG)

Art. 27

- 1) La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento, quali orti, giardini, ecc., e che non possono perciò essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili che non disturbano le caratteristiche locali con una superficie utile secondaria massima di 20 m² ed un'altezza di 2.50 m.
- 2) Sono ammesse costruzioni interrato (2.4) senza modificare il terreno determinante.

C. Zone agricole e forestali

Zona selve castanili

Art. 28

- 1) La zona selve castanili comprende l'area dei castagneti. E' considerata frutteto e zona agricola. Per eventuali costruzioni valgono le prescrizioni della zona agricola e le norme della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione territoriale, nonché sulle foreste.

Zona terreni secchi

Art. 29

- 1) La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità.
- 2) Nuovi edifici ed impianti ad ubicazione vincolata devono servire interessi pubblici preponderanti. Fanno eccezione gli edifici ed gli impianti necessari all'uso agricolo o forestale della zona stessa, necessari per la protezione da pericoli naturali e per i quali non risultano ragionevoli ubicazioni alternative.
- 3) Ogni riduzione d'estensione di terreni secchi è da compensare con misure adeguate.
- 4) Cantone e coltivatori regolano contrattualmente la coltivazione dei terreni secchi.

D. Altre zone

Zona di campeggio

Art. 30

- 1) La zona di campeggio è destinata all'installazione di edifici ed impianti per il campeggio. Sono ammessi esclusivamente edifici ed impianti necessari per l'esercizio, come installazioni sanitarie ed attrezzature per il ristoro e l'approvvigionamento.
- 2) Gli edifici e impianti devono ben inserirsi nel paesaggio. L'autorità edilizia dà le disposizioni necessarie circa l'ubicazione, la posizione e l'aspetto esteriore delle costruzioni.
- 3) Per la relativa gestione va richiesta l'autorizzazione da parte dell'autorità edilizia.

- 4) Inoltre rimangono riservate le disposizioni del diritto forestale.
- 5) Attendamenti di durata limitata gestiti da organizzazioni giovanili (p.es. esploratori) possono essere autorizzati dall'autorità edilizia al di fuori della zona campeggio.
- 6) Restano riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona di estrazione e per il deposito di materiali**Art. 31**

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

Zone per il deposito di materiali**Art. 32**

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

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 (gruppi da mantenere)* Art. 34
- *Area edificabile* Art. 35
- *Area libera* Art. 36

b) Oggetti di strutturazione

- *Edifici ed impianti di pregio* Art. 37
- *Oggetti naturali e culturali di pregio* Art. 38
- *Linee di arretramento (7.3) per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)* Art. 39

B. Aree di strutturazione

Area di conservazione (= gruppi da mantenere)

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. Nuovi edifici sono permessi a determinate condizioni nei luoghi di costruzione appositamente designati ed entro i limiti di un volume di costruzione prestabilito.
- 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. Essa fa capo alla consulenza in materia di strutturazione.

Area edificabile

Art. 35

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

Area libera

Art. 36

- 1) Le aree libere comprendono i giardini caratteristici per il sito locale. Queste superfici possono essere utilizzate come fin'ora. La realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, pollai, conigliere e simili è ammessa fino ad una superficie utile secondaria massima di 20 m² ed un'altezza di 2.50 m purché sia garantita un buon inserimento nel sito locale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse.

C. Oggetti di strutturazione

Edifici ed impianti di pregio

Art. 37

- 1) Nel piano generale delle strutture vengono indicati edifici, impianti, muri, vicoli, strade e piazze di pregio.
- 2) Per gli **edifici e gli impianti protetti** (= monumenti storici, edifici indicati protetti) va mantenuta, tanto all'interno che all'esterno, la sostanza architettonica di pregio. Sono ammessi i rinnovi, le trasformazioni e gli ampliamenti che si rivelano necessari per garantire un'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto conforme allo scopo; i relativi interventi vanno eseguiti mantenendo nel limite massimo consentito la sostanza edificata di importanza storica. L'esecuzione dei progetti di costruzione va seguita dall'Ufficio monumenti.
- 3) **Costruzioni da conservare** sono edifici, muri di cinta e di sostegno che in base alla posizione, all'integrazione, al proprio volume e al loro aspetto esteriore sono complessivamente o in parte importanti per l'abitato e l'ambiente. Queste costruzioni sono possibilmente da salvaguardare.
La demolizione può essere concessa, se il nuovo progetto rispecchia l'importanza della vecchia costruzione e se la realizzazione è garantita. Su questo decide l'autorità edilizia. Rispettando le disposizioni della relativa zona gli edifici da mantenere possono essere trasformati ad altri scopi se adempiono le seguenti condizioni:
La sagoma esterna e la struttura dell'edificio in via di massima non possono venir modificate. Per quanto concerne la forma, il materiale e il colore la struttura delle parti esteriormente visibili dell'edificio deve tener conto delle consuetudini locali.
- 4) I **muri, i vicoli, le strade e le piazze di pregio** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- 5) I progetti di costruzione riguardanti edifici ed impianti di pregio sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i relativi piani. Essa definisce d'intesa con l'Ufficio monumenti, risp. con la consulenza in materia di strutturazione, le disposizioni di protezione necessarie e decide in merito ad eventuali condizioni.
- 6) Edifici ed impianti di pregio, come pure le adiacenze, sono da mantenere in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Oggetti naturali e culturali di pregio

Art. 38

- 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.

Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)

Art. 39

- 1) Le linee di allineamento **(7.3)** definiscono in modo vincolante la posizione del piano della facciata **(3.1)**.
- 2) Le linee di allineamento sono determinate nel piano generale delle strutture o in pianificazioni consecutive.

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Determinazioni

Art. 40

- 1) Il piano generale di urbanizzazione del Comune contiene le seguenti determinazioni:
 - a) **Impianti di urbanizzazione**
 - *Strada cantonale* *Legge stradale cant.*
 - *Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere* *Art. 42*
 - *Percorsi pedonali e sentieri turistici* *Art. 43*
 - *Strade agricole e forestali* *Art. 44*
 - *Impianti di approvvigionamento e di smaltimento* *Art. 45*
 - b) **Altre determinazioni**
 - *Linee d'arretramento (7.3)* *Art. 55 LPTC*
- 2) Per impianti del traffico, come strade cantonali o funivie, nonché per impianti di approvvigionamento e di smaltimento, come elettrodotti e linee telefoniche, di cui sono responsabili il Cantone, la Confederazione o terzi, valgono le rispettive prescrizioni federali e cantonali. Tali impianti vanno assunti nel piano generale di urbanizzazione con l'indicazione degli enti responsabili.

B. Impianti d'urbanizzazione

Impianti del traffico

1. Generalità

Art. 41

- 1) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade collettrici e di allacciamento esistenti e previste, gli impianti per il traffico lento, come i percorsi pedonali e i sentieri turistici, le piste ciclabili, nonché le strade forestali, agricole e rurali, nella misura in cui tali impianti risultano necessari per l'urbanizzazione del 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 ed i sentieri pianificati, per i quali diventa applicabile il diritto di espropriazione dal momento dell'approvazione dei piani. Se gli impianti del traffico si trovano su terreno privato, l'autorità edilizia provvede tempestivamente all'acquisto del terreno e dei diritti.
- 3) Laddove il piano generale di urbanizzazione determina per gli impianti del traffico dell'urbanizzazione particolare unicamente il punto di raccordo, il tracciato esatto dell'impianto va determinato in una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere

Art. 42

- 1) Le strade collettrici, le strade di allacciamento e di quartiere vanno adeguate all'area da urbanizzare per quanto riguarda il genere e l'estensione. Esse vanno collegate alla rete stradale di ordine superiore in modo da non generare traffico estraneo. 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 allacciamento, comprese le rispettive attrezzature, sono pubbliche e possono essere utilizzate da ognuno nell'ambito del rispettivo scopo e nel rispetto della regolamentazione locale del traffico.

3. Percorsi pedonali e sentieri turistici

Art. 43

- 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. Strade agricole e forestali

Art. 44

- 1) Le strade agricole e forestali servono all'utilizzazione agricola e forestale delle rispettive aree urbanizzate.
- 2) Esse vanno realizzate in linea di massima in terra battuta ed asfaltate solo laddove ciò si riveli necessario per motivi impellenti.
- 3) 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 di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 45

- 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. 46

- 1) Nelle aree determinate nel piano delle zone in funzione degli obiettivi e degli scopi, come le aree di pianificazione consecutiva (piano di area, piano di quartiere, ricomposizione particellare), vengono approvati progetti di costruzione solo dopo l'entrata in vigore delle rispettive pianificazioni. Nella misura in cui determinati progetti non pregiudicano l'emanazione della pianificazione consecutiva e non sono contrari alle prescrizioni ed alle direttive vigenti ed a quelle nuove previste possono essere concesse eventuali deroghe.

- 2) La delimitazione dell'area di pianificazione prevista nel piano delle zone è vincolante per chiunque. L'autorità edilizia può tuttavia estendere all'inizio e nel corso della pianificazione la procedura ad altri terreni, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno.
- 3) Le pianificazioni consecutive possono essere effettuate dall'autorità edilizia anche al di fuori delle aree con l'obbligo di pianificazione consecutiva secondo il piano delle zone, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno per l'attuazione dell'ordinamento di base.

III. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione

Licenza edilizia

1. Obbligo di notifica

Art. 47

- 1) Tutti i progetti di costruzione (edifici ed impianti, comprese le modifiche dei progetti, i cambiamenti di scopo, i lavori di manutenzione e di rinnovo, nonché il cambiamento di scopo per i terreni, da cui sono da attendere effetti considerevoli sull'ordinamento delle utilizzazioni) vanno notificati senza eccezione all'autorità edilizia in iscritto prima di elaborare i piani e di passare all'esecuzione.
- 2) L'autorità edilizia registra il progetto e la committenza responsabile.

2. Decisione in merito all'obbligo di licenza edilizia e genere della procedura

Art. 48

- 1) 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. Essa decide per l'obbligo della licenza edilizia qualora lo ritenga necessario o opportuno nell'interesse pubblico o per la salvaguardia dei diritti di terzi.
- 2) Per quanto riguarda i progetti di costruzione soggetti all'obbligo della licenza edilizia, l'autorità edilizia decide poi se debba essere effettuata la procedura ordinaria per l'ottenimento della licenza edilizia o se siano adempite le premesse per la procedura di notifica secondo l'art. 50 OPTC. Per i progetti di costruzione a mente dell'art. 40 OPTC, che secondo il cpv. 1 risultano soggetti all'obbligo di licenza, entra in linea di conto unicamente la procedura di notifica secondo gli art. 50 e 51 OPTC.

3. Comunicazione della decisione e del genere di procedura

Art. 49

- 1) L'autorità edilizia comunica alla committenza la sua decisione secondo l'art. 48 entro 15 giorni lavorativi dal momento della notifica mediante un decreto impugnabile. Per progetti soggetti all'obbligo di licenza edilizia essa comunica contemporaneamente il numero delle domande di costruzione da inoltrare, i documenti da allegare alla domanda di costruzione ed eventuali altre richieste necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni supplementari.
- 2) Per quanto riguarda i progetti di costruzione non soggetti all'obbligo di licenza edilizia, l'autorità edilizia informa inoltre la committenza in merito ad eventuali altre autorizzazioni necessarie.
- 3) Dopo l'inoltro della domanda di costruzione formale l'autorità edilizia effettua la procedura stabilita, provvede se necessario ad avviare la procedura EFZ e garantisce il

coordinamento necessario fra le autorità competenti nel caso in cui siano richieste delle autorizzazioni supplementari.

Domanda di costruzione

Art. 50

- 1) La domanda di costruzione va inoltrata su modulo ufficiale in due esemplari, per domande EFZ (Edifici fuori delle zone edificabili) 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:
 1. piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto aggiornato) contenente: confini, numeri delle particelle, superficie del fondo, area edificata, base delle facciate proiettata (3.3), situazione degli edifici sulle particelle confinanti, accessi, aree di parcheggio, linee di arretramento, distanze dai confini e fra gli edifici, quote di riferimento assicurate;
 2. in caso di rinnovi e trasformazioni, nonché rinnovi esterni: documentazione fotografica sull'edificio esistente e inventario storico-edilizio dell'oggetto per edifici ed impianti da proteggere e da conservare nelle zone di conservazione;
 3. piano di situazione con allacciamento per l'acqua, la fognatura, la corrente elettrica ed il telefono;
 4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni esterne, spessore dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le dimensioni rilevanti secondo il CIAE; proiezione della base della facciata (3.3) della pianta del primo piano normale; scopo dei locali;
 5. piano della facciata (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni determinanti riguardanti le altezze secondo CIAE, con l'andamento del terreno determinante e del nuovo terreno fino al confine, nonché quote delle strade; (nel caso in cui il terreno determinante eccezionalmente non corrisponda all'andamento del terreno naturale, risp. all'andamento attuale, è necessaria l'approvazione preventiva da parte dell'autorità edilizia);
 6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione (8/art. 14 o 15) da adottare, con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per i rispettivi indici secondo le figure SIA 421 o 8.3, nonché dei parcheggi;
 7. piani dei progetti dei lavori di sistemazione esterna, con la descrizione delle modifiche del terreno, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei parcheggi, delle piantagioni, ecc.;
 8. relazione tecnica con indicazioni sullo scopo, l'esecuzione dei lavori, i materiali di costruzione, la colorazione, ecc.;
 9. indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo cubico secondo la norma SIA 416;
 10. documenti per le opere edili relative alla protezione civile secondo le prescrizioni federali e cantonali;
 11. documenti relativi agli impianti soggetti a licenza da parte della polizia del fuoco;
 12. per costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale i permessi necessari secondo le prescrizioni cantonali;
 13. calcolo energetico nonché risultati dello stesso sul modulo ufficiale; per edifici storici di pregio valgono prescrizioni particolari per quanto riguarda il calcolo energetico;
 14. calcolo relativo alla protezione acustica secondo le prescrizioni federali;
 15. decisione circa l'esame preliminare dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati per edifici in zona di pericolo;

16. per gli allacciamenti alla rete dell'acqua potabile e delle fognature: indicazioni sul fabbisogno d'acqua potabile, diametro delle tubazioni, materiale delle tubazioni e pendenza delle condotte d'allacciamento;
17. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque (impianti singoli di depurazione), risp. degli impianti di trattamento preliminare per le acque di scarico, nonché indicazioni sulle dimensioni degli impianti;
18. per progetti di costruzione che causano inquinamento dell'aria: dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali;
19. per progetti di costruzione per l'allevamento di bestiame da reddito: calcolo della distanza minima secondo le norme FAT e comprova dell'osservanza della distanza minima dagli edifici nelle vicinanze e dalle zone abitate;
20. per progetti con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: prognosi delle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
21. per progetti che causano radiazioni non ionizzanti: modulo con i dati dell'ubicazione e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
22. per progetti con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'autorità edilizia);
23. per progetti in aree gravate da rumori: documenti secondo le prescrizioni federali;
24. documenti per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento della falda freatica ed il prelievo d'acqua dalla stessa, nonché per pompe termiche per l'uso del calore della falda e del terreno secondo le prescrizioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
25. indicazioni sul genere e la quantità dei rifiuti edili prodotti dalla realizzazione del progetto e indicazioni relative al loro smaltimento su modulo speciale (dichiarazione di smaltimento dell'Ufficio per la natura e l'ambiente);
26. per impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti (p.es. discariche, impianti per la raccolta e la lavorazione di rifiuti di ogni specie, depositi intermedi di rifiuti, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate/anno, impianti di incenerimento dei rifiuti): indicazioni e documenti secondo le prescrizioni federali;
27. conferma su apposito modulo che i provvedimenti per la protezione da radon sono stati adottati;
28. estratti del registro fondiario ed eventuali convenzioni su base contrattuale.

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

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

Precario**Art. 51**

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

2. Sicurezza e salute**Igiene degli alloggi****Art. 52**

- 1) I locali con superficie di piano computabile devono essere sufficientemente illuminati ed arieggiabili. Se necessario essi vanno dotati delle attrezzature tecniche adeguate al fine di ottenere delle condizioni ineccepibili.
- 2) I locali abitati e le camere da letto devono essere munite di finestre al di sopra del livello del terreno, devono avere accesso verso l'esterno e devono poter essere aperte in misura sufficiente; la superficie delle finestre deve corrispondere almeno ad un decimo della superficie di piano computabile.

Bilancio energetico**Art. 53**

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

Provvedimenti per i lavori di costruzione**Art. 54**

- 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.
- 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.

3. Strutturazione**Tetti****Art. 55**

- 1) Su tutto il comprensorio comunale sono ammessi solo tetti a spioventi, con una pendenza di 40 - 50%, ad eccezione delle costruzioni a scopo speciale (industrie, stazioni di servizio ed edifici pubblici), come pure delle costruzioni accessorie e annesse, che possono essere eseguite con tetto piano o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale; la consulenza edile in questi casi è obbligatoria.
Quale costruzioni accessorie e annesse s'intendono costruzioni di un solo piano e di un'altezza massima della facciata di 3.00 ml.

- 2) Nella zona nucleo i tetti devono essere coperti con lastre di beola. Nelle altre zone i tetti devono adattarsi alle forme, ai colori e ai materiali locali.
- 3) Corpi tecnici, spazi ad incavo, abbaini e lucernari sono ammessi solo se non compromettono la vista d'assieme. Nelle zone nucleo e ampliamento nucleo, nonché per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle strutture, non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprima a tale riguardo una valutazione positiva.
- 4) Tetti in lamiera o eternit ondulato sono solo ammessi per legnaie, pollai, conigliere e costruzioni piccole.
- 5) La scelta dei materiali di copertura deve essere preavvisata dal Consiglio comunale con la consulenza in materia di strutturazione.
- 6) I tetti con gli spioventi verso la pubblica via devono essere muniti di canali che accompagnano l'acqua fino a terra e di paraneve. Quest'ultimi non sono necessari su tetti coperti di lastre di beola.
- 7) 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. 56

- 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. 57

- 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) Recinzioni con filo spinato o di altri materiali pericolosi sono proibiti su tutto il territorio comunale. In caso di necessità l'autorità edilizia ne ordina l'allontanamento.
- 3) Qualora piante ed alberi pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico, l'autorità edilizia può ordinarne l'allontanamento.

Modifiche del terreno, scarpate e muri

Art. 58

- 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 0.60 m al di sotto, rispettivamente sopra la base della facciata **(3.2)** e comprendere al massimo un terzo della base delle facciate proiettata **(3.3)**. Qualora fossero necessari per ragioni strutturali degli scavi o dei terrapieni di maggiore ampiezza, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe.
- 3) Scavi e riempimenti assolutamente necessari vanno rinverditi 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.

- 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.

Antenne**Art. 60**

- 1) L'ubicazione di antenne esterne, incluse le antenne paraboliche, va scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- 2) Per nuovi edifici, rinnovi sostanziali o ampliamenti entro le aree d'insediamento generalmente protetto, le aree di protezione e le aree di conservazione, l'autorità edilizia può prescrivere l'erezione di antenne in comune e determinare l'area sottoposta all'obbligo di allacciamento alle stesse.
- 3) Per ogni casa è ammessa una sola antenna esterna nella grandezza idonea per permettere una perfetta ricezione. L'autorità edilizia può obbligare il committente ad allacciarsi ad un'antenna esistente contro adeguato risarcimento del proprietario. Essa può inoltre imporre la costruzione di un'antenna comune e il relativo allacciamento.

4. Traffico**Sicurezza del traffico****Art. 61**

- 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) Qualora la sicurezza pubblica venga messa in pericolo dallo scorrimento delle acque o dalla caduta di neve proveniente dai tetti, i proprietari dei fondi sono tenuti ad adottare le misure necessarie per eliminare il pericolo; se essi non vi provvedono, l'autorità edilizia fa adottare le misure necessarie a loro spese.

Accessi e uscite**Art. 62**

- 1) Autorimesse e garage con uscita diretta su strade, sentieri e piazze comunali, devono avere un piazzale antistante di almeno 5.00 m di lunghezza e 3.00 m di larghezza. Qualora essi servano per il parcheggio di veicoli con una lunghezza maggiore ai 5.00 m, il piazzale antistante deve essere proporzionalmente ampliato.
- 2) La pendenza delle rampe non può superare il 12%. Per le rampe 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 3.00 m.
- 3) In caso di situazioni particolari, segnatamente nei nuclei degli insediamenti, l'autorità edilizia può autorizzare delle deroghe alle misure di cui sopra.
- 4) L'autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi ed uscite comuni, oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentirne a terzi l'uso in comune dietro versamento di adeguato indennizzo, qualora tale misura risulti necessaria nell'interesse pubblico.

Parcheggi per veicoli a motore

1. Parcheggi obbligatori

Art. 63

- 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.
- 2) In linea di massima devono essere disponibili per:
 - edifici residenziali 1 parcheggio per ogni abitazione fino a 100 m² di superficie di piano computabile; al di sopra: 2 parcheggi
 - uffici/edifici artigianali 1 parcheggio per 50 m² superficie di piano computabile
 - pensioni, alberghi 1 parcheggio per ogni 4 posti letto
 - ristoranti 1 parcheggio per 10 m² (senza le sale da pranzo degli alberghi)

Per altri edifici l'autorità edilizia fissa il numero dei parcheggi obbligatori secondo le norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS). Nel fissare il numero dei parcheggi obbligatori, essa tiene conto della raggiungibilità con i mezzi pubblici di trasporto e della parte di traffico lento in rapporto al volume complessivo di traffico generato. In casi particolari essa può ridurre il numero di parcheggi obbligatori mediante la stipulazione di un precario.
- 3) Alberi di pregio e giardini, nonché spazi significativi per le caratteristiche locali, come cortili interni, piazze o muri e recinzioni, non possono essere allontanati o utilizzati per la costruzione di parcheggi.
- 4) Nella misura in cui lo richiedono le circostanze, i proprietari degli edifici e degli impianti esistenti vanno obbligati ad avere a disposizione dei parcheggi, oppure a partecipare ad un impianto in comune.

2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili

Art. 64

- 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. 2'000.- per parcheggio mancante. Questo importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione di 106.2 punti in data aprile 2007. Non appena l'indice si modifica verso l'alto o verso il basso del 10% dei punti, aumenta o si riduce del 10% anche il contributo sostitutivo.
- 3) Il contributo sostitutivo va fatturato alla committenza al momento del rilascio della licenza edilizia e va pagato prima dell'inizio dei lavori di costruzione. Il ricavo proveniente dai contributi va impiegato per la costruzione di parcheggi pubblici o per la promozione del traffico pubblico o del traffico lento.

5. Approvvigionamento e smaltimento

Condotte di servizio

Art. 65

- 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.

Acque di scarico**Art. 66**

- 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.

6. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo**Art. 67**

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

Uso della proprietà privata per scopi pubblici**Art. 68**

- 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.

IV. Ordinamento di urbanizzazione

1. Generalità

Regolamenti di urbanizzazione**Art. 69**

- 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 è di competenza dell'assemblea comunale.
- 4) Sono riservate normative particolari nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere.

Programma di urbanizzazione

Art. 70

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

2. Progettazione e approvazione

Progetti generali e progetti di costruzione

Art. 71

- 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

1. Esecuzione

Art. 72

- 1) Gli impianti comunali dell'urbanizzazione base e dell'urbanizzazione generale vengono costruiti dal Comune conformemente al programma di urbanizzazione. Sono riservate particolari disposizioni di urbanizzazione per le aree di urbanizzazione delimitate nel progetto generale di urbanizzazione.
- 2) Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se servono un elevato numero di fondi.

- 3) Qualora l'autorità edilizia respinga le richieste di persone o gruppi interessati di costruire impianti dell'urbanizzazione particolare, essa autorizza i richiedenti a costruirli secondo i piani del Comune come impianti privati di urbanizzazione.

2. Esercizio, manutenzione e rinnovo

Art. 73

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

3. Sgombero della neve

Art. 74

- 1) Durante l'inverno gli impianti del traffico appartenenti al Comune vengono mantenuti accessibili dal Comune nella misura in cui ciò risulta necessario per le esigenze pubbliche. L'autorità edilizia determina, nel quadro dei crediti disponibili, quali strade, vie e piazze debbano essere sgomberate dalla neve.
- 2) L'uso di agenti chimici per lo scioglimento della neve è consentito solo in casi eccezionali.
- 3) Il Comune è autorizzato a depositare la neve dello sgombero su fondi privati confinanti, usando il maggior riguardo possibile agli edifici ed alle colture degli stessi. Dopo lo sgelo il Comune provvede a pulire i fondi in questione dai detriti e dalla ghiaia. Il Comune provvede a riparare o a risarcire i danni arrecati agli edifici, alle recinzioni o agli alberi.

Impianti privati di urbanizzazione

1. Generalità

Art. 75

- 1) La costruzione ed il finanziamento degli impianti privati di urbanizzazione è compito dei proprietari dei fondi.
- 2) Gli impianti vanno mantenuti sempre in buono stato di funzionalità e rinnovati in tempo utile.
- 3) Lo sgombero della neve sulle strade private e l'apertura degli accessi privati è compito dei privati. Qualora questi non provvedano a tale compito, l'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari. Se necessario essa ordina delle misure sostitutive.

2. Impianti collettivi ed uso in comune

Art. 76

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

3. Assunzione da parte del Comune

Art. 77

- 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.

V. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione

Art. 78

- 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 di pianificazione, incaricati comunali del settore edilizio, ecc.) nello svolgimento della rispettiva attività.

Rimedi legali

Art. 79

- 1) Le decisioni e le disposizioni della commissione edilizia e della commissione di pianificazione, dell'ufficio tecnico o di singoli funzionari comunali emesse in applicazione della presente legge o degli atti normativi che ne conseguono, possono essere impugnate entro 20 giorni dalla comunicazione mediante opposizione presso l'autorità edilizia.
- 2) Ogni parte è libera di proporre la sospensione della procedura a favore di una mediazione. La relativa procedura è disciplinata dalla legislazione cantonale in materia di pianificazione.

Entrata in vigore

Art. 80

- 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 26 maggio 1993 e della revisione parziale del 28 aprile 1995



Articoli vincolanti a livello comunale

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

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
 - Modalità di misurazione
 - Sicurezza
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		1
	Procedure, termine per l'evasione	Art. 5 LPTC	1
2.	PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI		1
	PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI		1
	Zona di pianificazione comunale	Art. 21 LPTC	1
	PIANO DELLE ZONE		1
	Piano delle zone	Art. 26 LPTC	1
	Zone per edifici ed impianti pubblici	Art. 28 LPTC	2
	Zone agricole	Art. 32 LPTC	2
	Zone di protezione:		
	1. Zone di protezione della natura	Art. 33 LPTC	2
	2. Zone di protezione del paesaggio	Art. 34 LPTC	2
	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	3
	4. Zone altro territorio comunale	Art. 41 LPTC	3
	PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE		4
	Piano generale delle strutture:		
	1. Contenuto	Art. 42 LPTC	4
	2. Insediamento	Art. 43 LPTC	4
	3. Paesaggio	Art. 44 LPTC	4
	Insediamento e paesaggio	Art. 73 LPTC	4
	Oggetti protetti	Art. 74 LPTC	4
	PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE		5
	Piano generale di urbanizzazione	Art. 45 LPTC	5
	PIANO DI AREA		5
	Piano di area	Art. 46 LPTC	5
	LINEE DI ARRETRAMENTO		6
	Linee di arretramento	Art. 55 LPTC	6
	Linee di livello	Art. 56 LPTC	6
	Eccezioni, procedura	Art. 57 LPTC	6
3.	NORME EDILIZIE CANTONALI		6
	MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE		6
	<i>Legge cantonale sulla pianificazione del territorio</i>		<i>6</i>
	Distanze:		
	1. Edifici	Art. 75 LPTC	6
	2. Altre costruzioni ed impianti	Art. 76 LPTC	7
	3. Distanze inferiori, riserve	Art. 77 LPTC	7
	Distanza dalle acque, distanza dal bosco	Art. 78 LPTC	7
	<i>Legge cantonale forestale (LCFo)</i>		<i>7</i>
	Distanza dal bosco	Art. 22 (LCFo)	7
	<i>Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo)</i>		<i>8</i>
	Distanze dal bosco: 1. Principio	Art. 26 (DALCFo)	8
	Distanze dal bosco: 2. Eccezioni	Art. 27 (DALCFo)	8
	<i>Legge stradale del cantone dei grigioni (LStrG)</i>		<i>8</i>
	Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali	Art. 45 (LStrG)	8
	<i>Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra)</i>		<i>8</i>
	Distanze per costruzioni ed impianti	Art. 19 (OStra)	8
	Distanza delle linee di arretramento	Art. 20 (OStra)	9
	Distanza delle piante	Art. 21 (OStra)	9
	Distanza di recinzioni	Art. 22 (OStra)	9
	SICUREZZA		9
	In generale	Art. 79 (LPTC)	9

4.	PROCEDURE		10
	PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE		
	Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica	Art. 47 LPTC	10
	Procedura d'esame preliminare	Art. 12 OPTC	10
	Emanazione	Art. 48 LPTC	10
	Esposizione di partecipazione	Art. 13 OPTC	10
	Procedura di approvazione	Art. 14 OPTC	11
	Approvazione 1. Principi	Art. 49 LPTC	11
	PROCEDURA PER ULTERIORI STRUMENTI PIANIFICATORI		11
5.	DIRITTO EDILIZIO FORMALE		
	AUTORIZZAZIONI		
	Licenza edilizia	Art. 86 LPTC	11
	Permesso EFZ, autorità EFZ	Art. 87 LPTC	12
	Coordinamento delle autorizzazioni supplementari	Art. 88 LPTC	12
	Presupposti per l'autorizzazione	Art. 89 LPTC	12
	Disposizioni accessorie	Art. 90 LPTC	13
	Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori	Art. 91 LPTC	13
	PROCEDURA PER IL RILASCO DELLA LICENZA EDILIZIA		
	<i>A. Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia</i>		
	Valutazione provvisoria	Art. 41 OPTC	13
	Domanda di costruzione, domanda EFZ	Art. 42 OPTC	13
	Modine	Art. 43 OPTC	14
	Esame provvisorio	Art. 44 OPTC	14
	Esposizione pubblica, opposizione	Art. 45 OPTC	14
	Decisione edilizia	Art. 46 OPTC	14
	Decisione EFZ:		
	1. Trasmissione	Art. 47 OPTC	15
	2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale	Art. 48 OPTC	15
	3. Decisione, notifica	Art. 49 OPTC	15
	<i>B. Procedura di notifica</i>		
	Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia	Art. 40 OPTC	15
	Procedura di notifica:		
	1. Casi d'applicazione	Art. 50 OPTC	17
	2. Procedura	Art. 51 OPTC	17
	COORDINAMENTO		
	<i>A. Coordinamento delle procedure</i>		
	Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento		
	1. Preparazione	Art. 52 OPTC	17
	2. Inoltro, esame provvisorio	Art. 53 OPTC	17
	3. Esposizione pubblica, opposizione	Art. 54 OPTC	18
	<i>B. Coordinamento delle decisioni</i>		
	Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili	Art. 55 OPTC	18
	Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili:		
	1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari	Art. 56 OPTC	18
	2. Conciliazione, istanza arbitrale	Art. 57 OPTC	18
	3. Notifica coordinata delle decisioni	Art. 58 OPTC	19
	4. Decisione unica	Art. 59 OPTC	19
	CONTROLLO DEI LAVORI		
	Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo	Art. 60 OPTC	19
	Condizioni contrarie al diritto edilizio	Art. 61 OPTC	19
	COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA		
	Competenza, responsabilità	Art. 93 LPTC	20
	Ripristino dello stato di legalità	Art. 94 LPTC	20
	Multa	Art. 95 LPTC	20
	SPESE DI PROCEDURA		
	Spese di procedura	Art. 96 LPTC	21

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Procedure, termine per l'evasione

Art. 5 LPTC

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

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

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

2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI

PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI

Zona di pianificazione comunale

Art. 21 LPTC

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

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

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

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

PIANO DELLE ZONE

Piano delle zone

Art. 26 LPTC

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

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

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

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 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.

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

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

MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE

Legge cantonale sulla pianificazione del territorio

Distanze:1. Edifici

Art. 75 LPTC

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

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

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

2. Altre costruzioni ed impianti

Art. 76 LPTC

- ¹ Per superfici aperte coperte da un tetto, come pensiline e simili valgono le distanze dal confine per gli edifici, misurate a partire dal cornicione di gronda fino al confine del fondo.
- ² Muri liberi, muri di sponda (muri di controriva), scarpate e simili possono essere eretti al confine, purché non siano più alti di 1,0 m. Qualora superino l'altezza di 1,0 m, devono rispettare una distanza dal confine nella misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.
- ³ Per gli scavi va osservata una distanza dal confine di 0,5 m, misurata partendo dal bordo superiore della scarpata dello scavo. Se il fondo vicino viene assicurato mediante un muro di sostegno o misure edilizie paragonabili, non si dovrà osservare alcuna distanza dal confine.
- ⁴ Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ad un'altezza di 1,5 m dal livello del suolo naturale possono essere posti al confine. Recinzioni più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.
- ⁵ Siepi possono essere piantate a 0,5 m dal confine, purché vengano ogni anno tagliate fino al confine e fino ad un'altezza di 1,5 m dal suolo naturale. Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

3. Distanze inferiori, riserve

Art. 77 LPTC

- ¹ L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune, se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappongono interessi pubblici preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.
- ² Se l'ordinamento base o un piano di quartiere prescrivono una determinata posizione di una costruzione o di un impianto, le distanze indicate nella presente legge e nelle leggi edilizie dei comuni non valgono, nella misura in cui esse si contrappongono alla pianificazione.
- ³ Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura nonché distanze dalle strade stabilite dai comuni.

Distanza dalle acque, distanza dal bosco

Art. 78 LPTC

- ¹ Per le costruzioni e gli impianti vanno osservate le linee di distanza dalle acque stabilite dall'ordinamento base.
- ² Dove le linee di distanza dalle acque sono assenti vale, all'interno della zona edificabile una distanza dalle acque di 10 m e al di fuori della zona edificabile una distanza di almeno 20 m, misurata a partire dalla linea d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la scarpata di sponda. In presenza di circostanze particolari, segnatamente in caso di modifiche a costruzioni ed impianti esistenti, l'autorità competente per l'autorizzazione, sentita l'autorità cantonale specializzata, può concedere eccezioni a queste distanze, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.
- ³ La distanza di costruzioni ed impianti dal bosco si conforma alla legislazione cantonale sulle foreste. Le linee di distanza dal bosco, stabilite nell'ordinamento base, hanno la precedenza sulla distanza dal bosco secondo la legislazione sulle foreste.

Legge cantonale forestale (LCFo)

Distanza dal bosco

Art. 22 (LCFo)

- ¹ I comuni disciplinano la distanza di edifici e impianti rispetto al bosco nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni.
- ² Il Governo stabilisce le distanze minime.

Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo)

Distanze dal bosco: 1. Principio

Art. 26 (DALCFo)

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

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

Distanze dal bosco: 2. Eccezioni

Art. 27 (DALCFo)

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

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

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

Legge stradale del cantone dei grigioni (LStrG)

Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali

Art. 45 (LStrG)

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.

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

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 naturalistici 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.

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.

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.

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

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.

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).

¹ Contemporaneamente all'inoltro della domanda di costruzione per progetti di costruzione visibili dall'esterno devono essere posate modine, in modo che siano chiaramente riconoscibili l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 0,8 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.

² L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine. Le pietre di confine devono essere dissotterrate.

³ Le modine possono essere tolte prima del passaggio in giudicato dell'evasione della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia comunale. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

Esame provvisorio**Art. 44 OPTC**

¹ L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio le domande di costruzione e le domande EFZ inoltrate riguardo alla loro completezza e le sottopone ad un esame materiale preliminare. Al contempo viene controllato se le modine sono posate in maniera corretta.

² Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.

³ Se la domanda non viene completata o migliorata entro il termine fissato, essa viene considerata ritirata.

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

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

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

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

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

Decisione edilizia**Art. 46 OPTC**

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

² Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali 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.

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 oppositori 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'esazione.

³ Anche nel caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, il comune richiede direttamente alle autorità competenti in materia le autorizzazioni supplementari secondo la legislazione in materia di polizia del fuoco e di protezione civile e sul lavoro, e autorizzazioni per impianti contenenti liquidi inquinanti secondo la legislazione sulla protezione delle acque.

2. Conciliazione, istanza arbitrale

Art. 57 OPTC

¹ Se l'autorità specializzata cantonale competente per l'autorizzazione supplementare non considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di un'autorizzazione supplementare per un progetto di costruzione al di fuori della zona edificabile, lo comunica al Servizio mediante una presa di posizione provvisoria.

² Qualora il Servizio ritenga soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso svolge, insieme all'autorità interessata, un colloquio di conciliazione.

³ Se le autorità interessate si accordano sul rilascio dell'autorizzazione supplementare, essa sarà notificata alle parti secondo gli articoli seguenti. Se convengono sul rifiuto dell'autorizzazione supplementare, il Servizio respinge la domanda EFZ e notifica alle parti la decisione insieme alla decisione negativa riguardo all'autorizzazione supplementare.

⁴ Qualora le autorità interessate non riescano a trovare un accordo, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale. In caso di conflitti con uffici che sottostanno al medesimo Dipartimento del Servizio, l'istanza arbitrale è il Dipartimento, in caso contrario il Governo.

3. Notifica coordinata delle decisioni

Art. 58 OPTC

¹ Quando sono state rilasciate tutte le autorizzazioni supplementari, il Servizio le trasmette unitamente al permesso EFZ all'autorità edilizia comunale che notifica ai richiedenti le decisioni insieme alla decisione edilizia.

² D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

4. Decisione unica

Art. 59 OPTC

¹ Il servizio emana una decisione unica se

1. nel caso concreto esso e le autorità specializzate coinvolte si sono accordate in tal senso;
2. esso e le autorità specializzate lo hanno convenuto in generale per determinate autorizzazioni supplementari, oppure se
3. sono state presentate prese di posizione di organizzazioni ambientaliste o opposizioni.

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

CONTROLLO DEI LAVORI

Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo

Art. 60 OPTC

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

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

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

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

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

Condizioni contrarie al diritto edilizio

Art. 61 OPTC

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

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

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

COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA

Competenza, responsabilità

Art. 93 LPTC

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

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

Ripristino dello stato di legalità

Art. 94 LPTC

¹ Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.

² Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone. Le spese risultanti al Cantone vengono ascritte a carico del comune, nella misura in cui esse non possono venire addebitate alle persone responsabili o se sono irrecuperabili.

³ L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia ai proprietari che alle persone che hanno provocato lo stato illegale. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

⁴ Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

Multa

Art. 95 LPTC

¹ Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. Nei casi particolarmente gravi, in particolare 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.

²⁾ RS 311.0

⁴ La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.

SPESE DI PROCEDURA

Spese di procedura

Art. 96 LPTC

¹ I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.

² Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione viene respinta o non si entra in merito della stessa. In tal caso gli 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.



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

Norme SIA 416 e 421 (estratto)

Sommario

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

1. Terreno

- 1.1 Terreno determinante

2. Edifici

- 2.1 Edifici
- 2.2 Piccole costruzioni
- 2.3 Costruzioni accessorie (annessi)
- 2.4 Costruzioni interrato

3. Parti di edificio

- 3.1 Piano della facciata
- 3.2 Base delle facciate
- 3.3 Base delle facciate proiettata
- 3.4 Parti di edificio sporgenti
- 3.5 Parti di edificio arretrate

4. Dimensioni dell'edificio

- 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
- SIA Indice di sfruttamento (SIA 421)
- Definizioni secondo la norma SIA 416

1. TERRENO

1.1 Terreno determinante

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

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

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

2. EDIFICI

2.1 Edifici

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

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

2.2 Piccole costruzioni

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

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

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

2.3 Costruzioni accessorie (annessi)

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

Le costruzioni accessorie superano almeno una delle dimensioni ammesse.

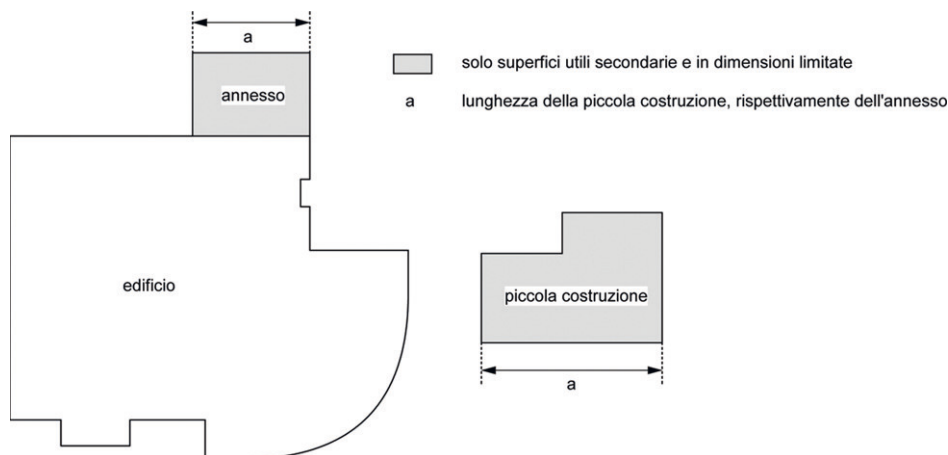


Figura 2.1 e 2.3 Edifici, piccole costruzioni e annessi

2.4 Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato 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 di edificio sporgenti e le parti di edificio arretrate di poco conto.

Per esempio in caso di parti dell'edificio arretrate 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.

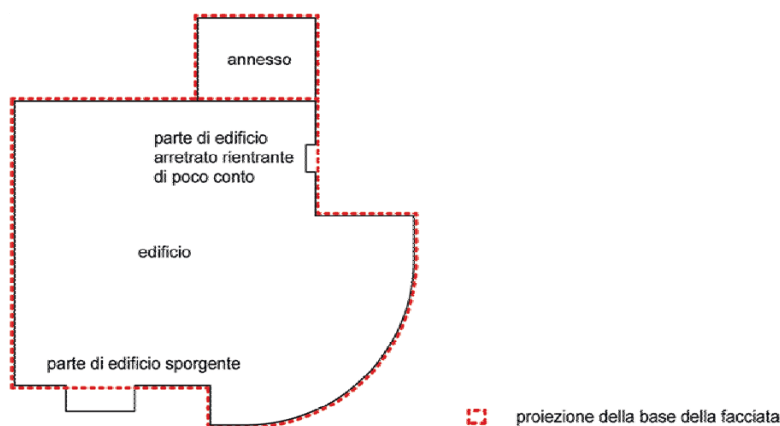
La base della facciata serve quale parametro ausiliare per determinare la dimensione delle altezze degli edifici e dei piani interrati, nonché per definire l'indice di occupazione.

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

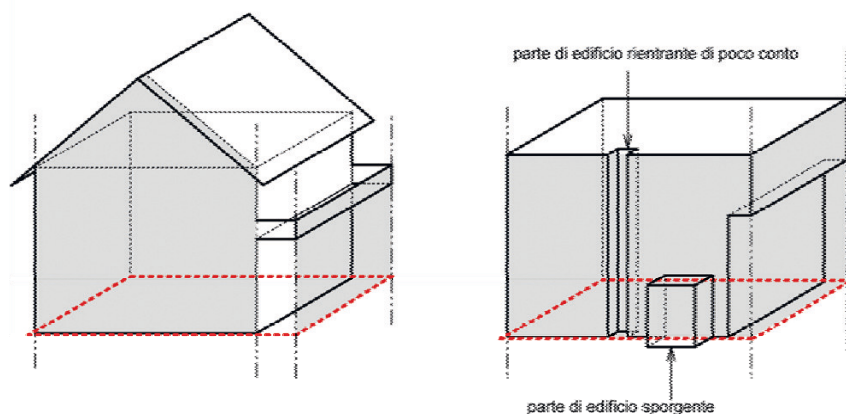
3.3 Base delle facciate proiettata

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)



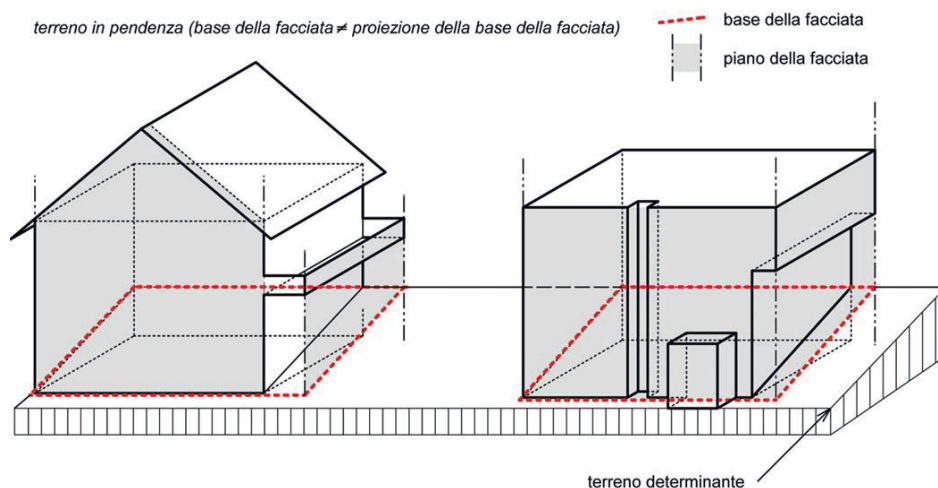


Figure 3.1 – 3.3 Piano della facciata e base delle facciate

3.4 Parti di edificio sporgenti

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 di edificio sporgenti 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).

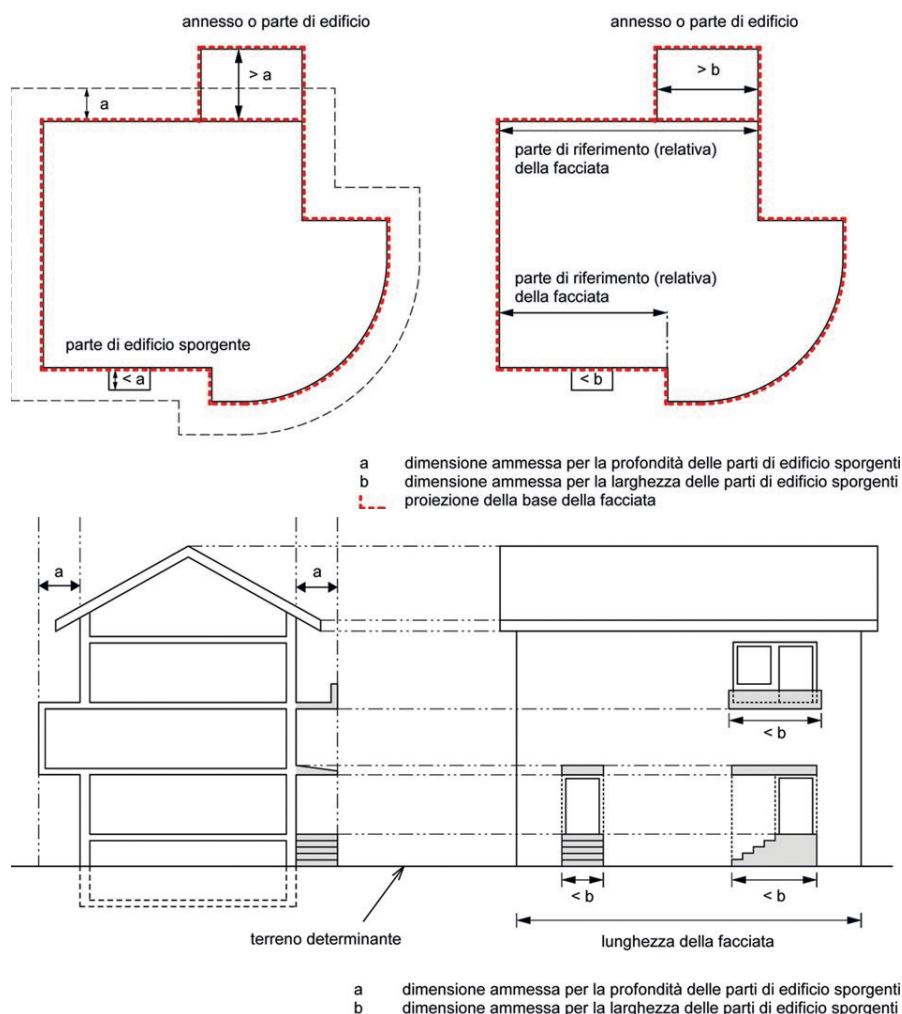


Figura 3.4 Parti di edificio sporgenti (in sezione e in vista laterale)

3.5 Parti di edificio arretrate

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

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

Sono considerate irrilevanti le parti di edificio arretrate, 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.

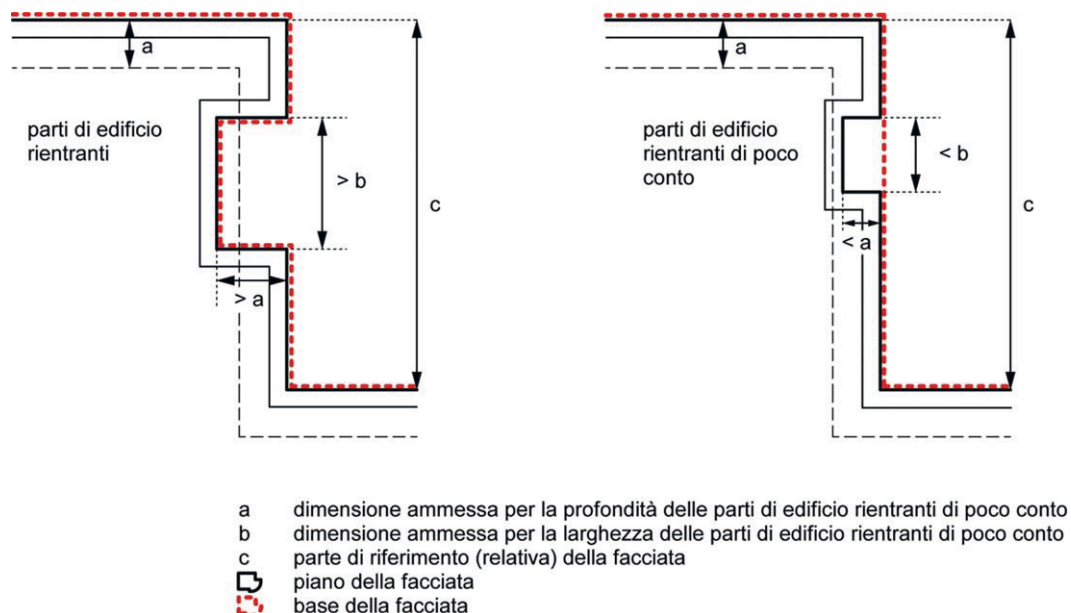


Figura 3.5 Parti di edificio rientranti e parti di edificio rientranti di poco conto

4. DIMENSIONI DELL'EDIFICIO

4.1 Lunghezza dell'edificio

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

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

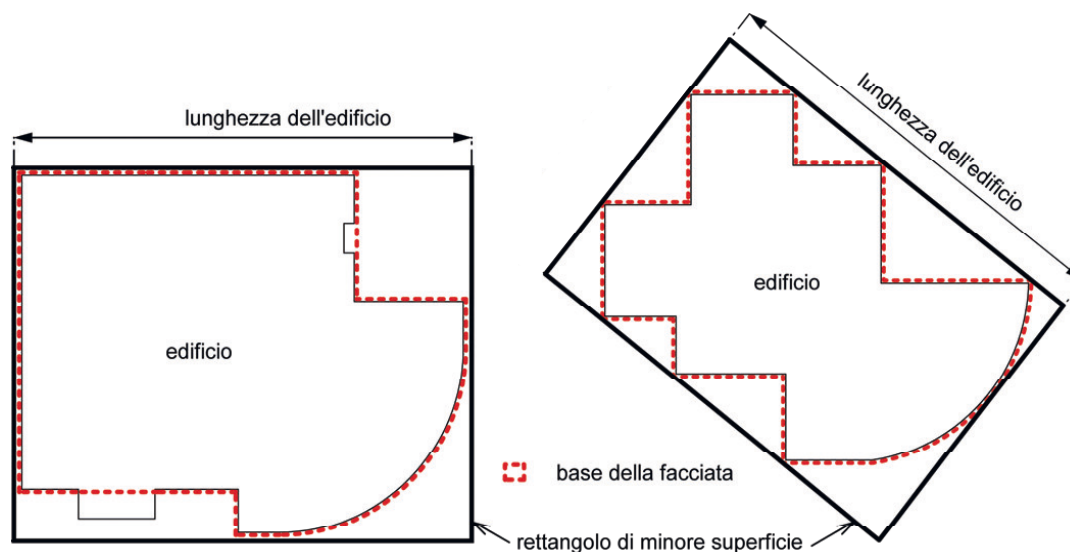


Figura 4.1 Lunghezza dell'edificio

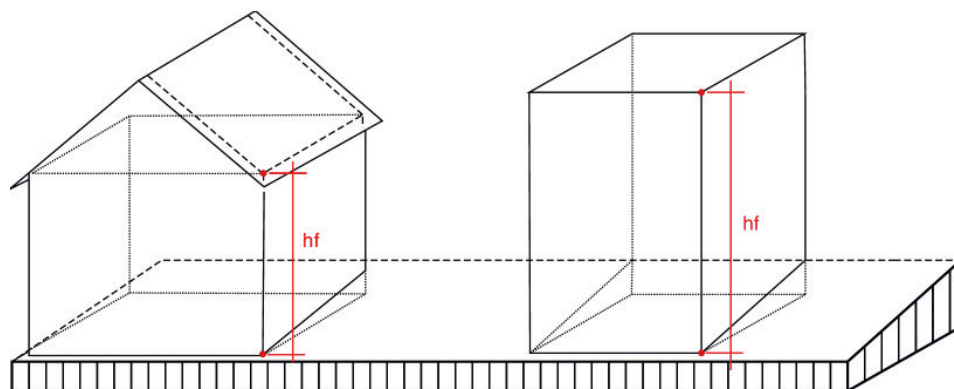
5. ALTEZZE

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

5.2 Altezza delle facciate

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

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



hf = altezza delle facciate in gronda

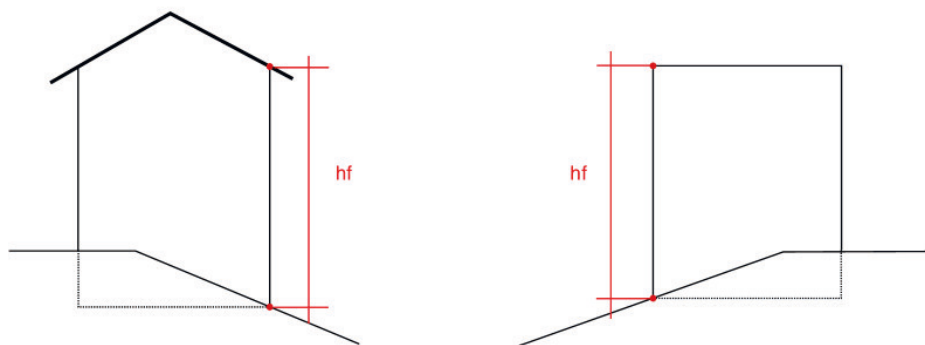


Figura 5.2 Altezza delle facciate

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

5.4 Altezza in luce

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

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

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

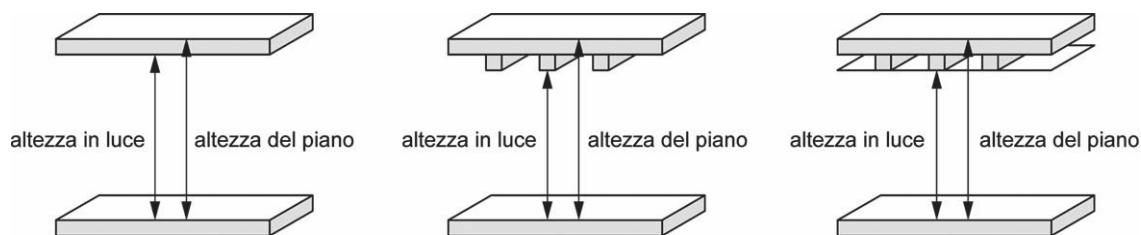


Figura 5.4 Altezza in luce

7. DISTANZE

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

7.1 Distanza dai confini

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

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

7.2 Distanza tra edifici

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

7.3 Linee d'arretramento

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

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

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

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

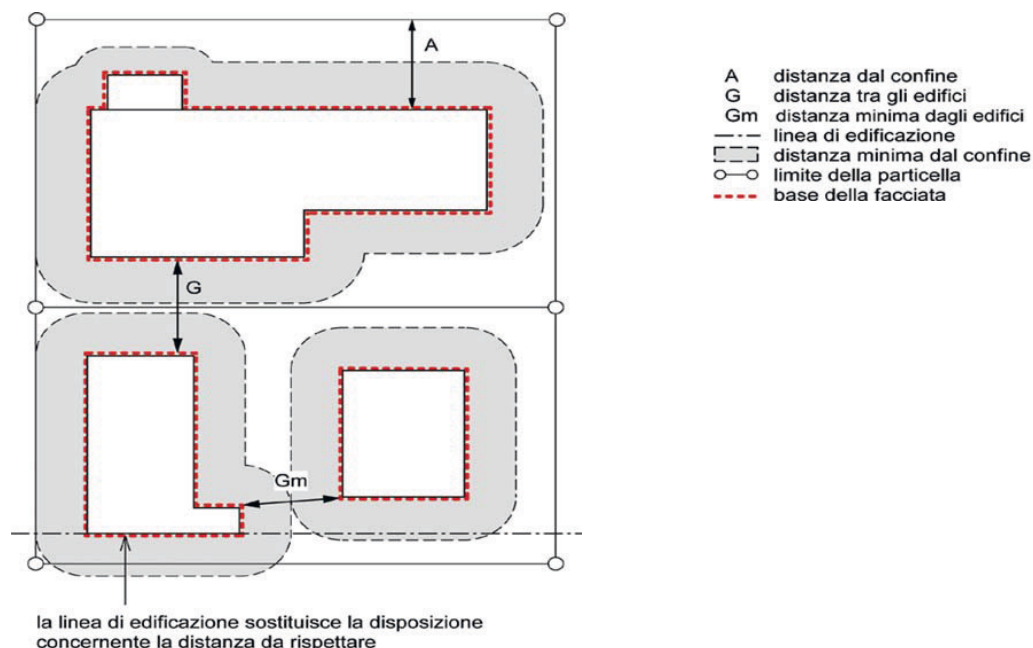


Figure 7.1 – 7.3 Distanze

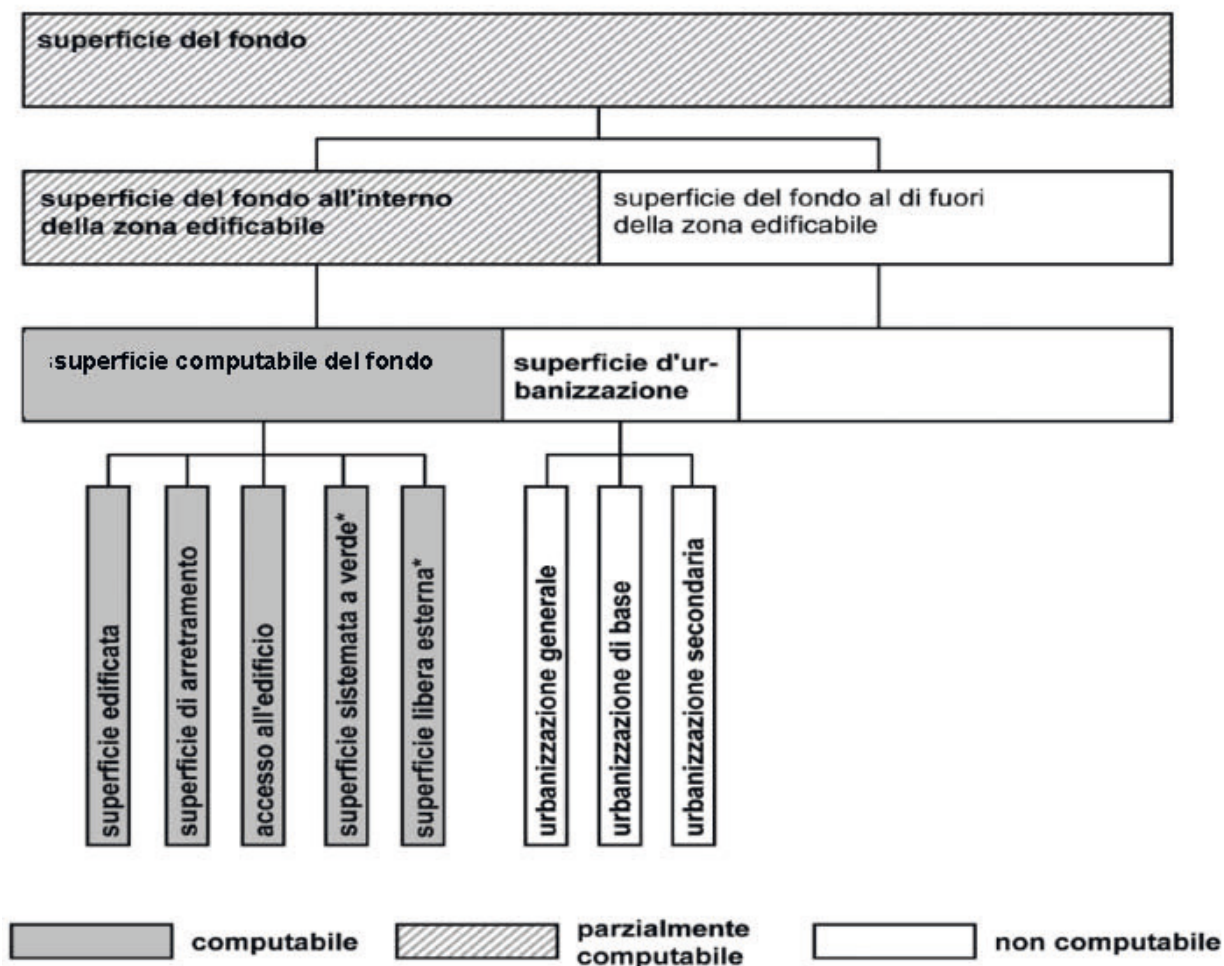
8. INDICI D'UTILIZZAZIONE

8.1 Superficie computabile del fondo

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

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

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



* 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

Indice di sfruttamento (definizione secondo la norma SIA 421)

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

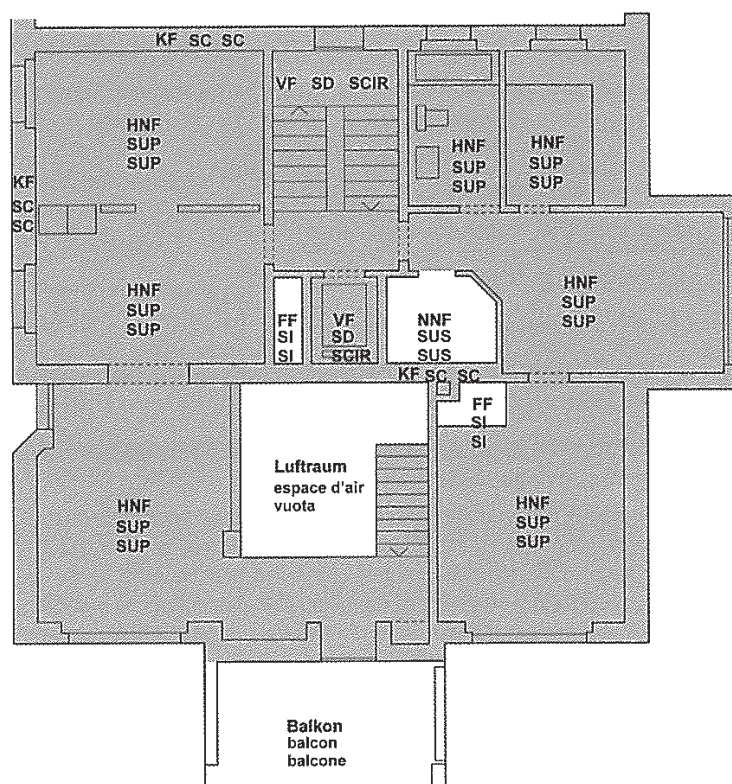
La somma delle superfici di piano computabili comprende tutte le superfici utili principali (SUP) computabili, le superfici di circolazione (SCIR) e le superfici di costruzione (SC).

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

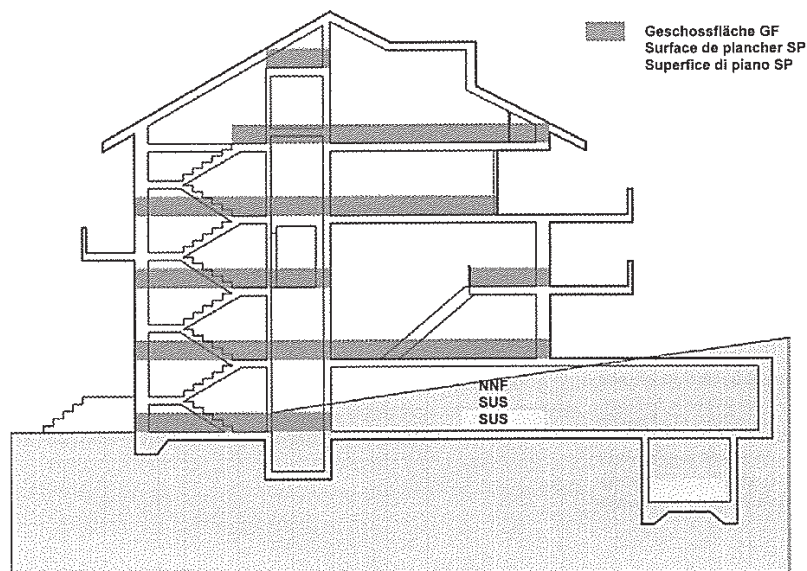
$$\text{Indice di sfruttamento} = \frac{\text{Superfici di piano computabili (SPc)}}{\text{superficie computabile del fondo (ScF)}} \quad \text{IS} = \frac{\sum \text{SPc}}{\text{ScF}}$$

Superfici di piano computabile

Pianta 1° piano



Superfici di piano computabile



SIA 421, Copyright © 2006 by SIA Zurich

Definizioni secondo la norma SIA 416

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

Superficie di costruzione SC

La superficie di costruzione SC è la superficie all'interno della superficie di piano SP occupata da elementi costruttivi quali pareti interne ed esterne, pilastri e parapetti.

Fanno parte della superficie di costruzione le canne fumarie e i canali verticali così come le nicchie per porte e finestre sempre che non rientrino nella superficie netta SN.

Parti d'opera quali pareti mobili o armadi 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.