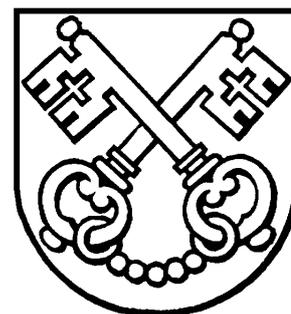


---

**CANTONE DEI GRIGIONI**



**COMUNE DI POSCHIAVO**

---

# **PIANIFICAZIONE LOCALE**

## **REVISIONE TOTALE 2001**

Approvata dal popolo il 2 settembre 2001

Approvata dal Governo il 29 aprile 2003

# **Legge edilizia 2005**

Con aggiornamenti / completamenti in base al nuovo diritto cantonale in vigore dal 1° novembre 2005:

- Legge cantonale sulla pianificazione territoriale del 06.12.04 (LPTC)
- Ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale del 24.05.05 (OPTC).

Dal 01.11.2005 è in vigore la nuova Legge cantonale sulla pianificazione territoriale e la rispettiva ordinanza. Valgono in particolare le disposizioni d'applicazione diretta, stabilite dall'art. 107 LPTC.

Gli articoli del nuovo diritto cantonale direttamente applicabili (complementari o sostitutivi) sono rappresentati in rosso su fondo grigio, mentre gli articoli non direttamente applicabili sono informativi e rappresentati in rosso.

---

**INDICE SISTEMATICO**

<b>I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>		<b>6</b>
Scopo	Art. 1	6
Campo di applicazione	Art. 2	6
<b>Art. 5 LPTC: Procedure, termini per evasione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>6</b>
Protezione della natura e del paesaggio	Art. 3	6
Autorità edilizia	Art. 4	6
Commissione edilizia	Art. 5	6
Consulenza in materia edilizia	Art. 6	7
Deroghe	Art. 7	7
<b>Art. 82 cpv. 1 e 2 LPTC: Eccezioni</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>7</b>
Diritto di ricostruzione	Art. 8	7
<del>Zona di pianificazione</del>	<del>Art. 9</del>	<del>7</del>
<b>Art. 21 LPTC: Zona di pianificazione comunale</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>7</b>
<b>II. SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE</b>		<b>8</b>
Piano direttore	Art. 10	8
Inventari	Art. 11	8
<b>III. ORDINAMENTO BASE</b>		<b>8</b>
<b>1. Disposizioni generali</b>		<b>8</b>
Ordinamento base	Art. 12	8
<b>Art. 22 LPTC: Ordinamento base</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>8</b>
Piano delle zone	Art. 13	8
<b>Art. 26 LPTC: Piano delle zone</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>9</b>
Piano generale delle strutture	Art. 14	9
<b>Art. 42 LPTC: Piano generale delle strutture, 1. Contenuto</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>9</b>
<b>Art. 43 LPTC: Piano generale delle strutture, 2. Insediamenti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>9</b>
<b>Art. 44 LPTC: Piano generale delle strutture, 3. Paesaggio</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>9</b>
Piano generale di urbanizzazione	Art. 15	10
<b>Art. 45 LPTC: Piano generale di urbanizzazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>10</b>
<del>Procedura</del>	<del>Art. 16</del>	<del>10</del>
<b>Art. 47 LPTC: Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione</b>	<b>Dir. applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>10</b>
<b>Art. 48 LPTC: Emanazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>10</b>
<b>Art. 49 LPTC: Approvazione, 1. Principi</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>11</b>
<b>Art. 13 OPTC: Esposizione di partecipazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>11</b>
<b>2. Prescrizioni edili</b>		<b>11</b>
<b>2.1 Premesse di costruzione</b>		<b>11</b>
Licenza edilizia	Art. 17	11
<b>Art. 86 LPTC: Licenza edilizia</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>12</b>
<b>Art. 89 LPTC: Presupposti per l'autorizzazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPCT</b>	<b>12</b>
<b>Art. 40 OPTC: Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia</b>	<b>Dir. applic., art. 5 LPTC</b>	<b>12</b>
Procedura di notifica: Ordinanza del Consiglio comunale del 13.12.2005 (pubblicata il 15.12.05)		13
<b>Art. 50 OPTC: Procedura di notifica: 1. Casi d'applicazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>13</b>
Coordinamento delle procedure EFZ secondo la LPTC	Direttamente applicabili, art 107 LPTC	14
<b>Art. 83 LPTC: Eccezioni per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili, In generale</b>		<b>14</b>
<b>Art. 84 LPTC: Edifici che caratterizzano il paesaggio</b>		<b>14</b>
<b>Art. 87 LPTC: Permesso EFZ, Autorità EFZ</b>		<b>14</b>
<b>Art. 88 LPTC: Coordinamento delle autorizzazioni supplementari</b>		<b>15</b>
Condizioni e oneri	Art. 18	15
<b>Art. 90 LPTC: Disposizioni accessorie</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>15</b>
Edificabilità	Art. 19	15
<b>Art. 72 LPTC: Edificabilità</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti</b>		<b>16</b>
Architettura e urbanistica	Art. 20	16
<b>Art. 73 cpv. 1 e 2 LPTC: Insediamento e paesaggio</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>16</b>
Tetti	Art. 21	16
Recinzioni	Art. 22	16
<b>Art. 76 cpv. 4 e 5 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>16</b>

Modifiche del terreno, scarpate e muri	Art. 23	16
<b>Art. 76 cpv. 2 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>17</b>
Insegne e manifesti pubblicitari	Art. 24	17
Antenne e impianti solari	Art. 25	17
<del>Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua</del>	<del>Art. 26</del>	<del>17</del>
<b>Art. 78 LPTC: Distanza dalle acque, distanza dal bosco</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Opere viarie e servizi tecnologici</b>		<b>17</b>
Sicurezza del traffico	Art. 27	17
Accessi e uscite	Art. 28	18
Posteggi per veicoli a motore: a) Posteggi obbligatori	Art. 29	18
Posteggi per veicoli a motore: b) Tassa sostitutiva	Art. 30	18
Condotte	Art. 31	18
<b>2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti</b>		<b>19</b>
Costruzione di edifici e impianti	Art. 32	19
<b>Art. 79 cpv. 1, 2 e 3 LPTC: Sicurezza e salute, in generale</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>19</b>
<b>Art. 80 LPTC: Edificazione adatta ai disabili</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>19</b>
<b>Art. 81 cpv. 1, 2 e 4 LPTC: Stato di proprietà, rinnovi, trasformazioni</b>	<b>Dir. applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>19</b>
<b>Art. 82 cpv. 3 LPTC: Eccezioni</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>19</b>
Emissioni	Art. 33	20
Lavori di costruzione	Art. 34	20
Manutenzione	Art. 35	20
<b>Art. 73 cpv. 3 LPTC: Strutturazione, Insediamento e paesaggio</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>20</b>
<b>Art. 79 cpv. 4 LPTC: Sicurezza e salute, In generale</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>20</b>
<b>2.5 Suolo e spazio aereo pubblico e privato</b>		<b>21</b>
Uso del suolo e dello spazio pubblico	Art. 36	21
Uso della proprietà privata a scopi pubblici	Art. 37	21
<b>3. Zone</b>		<b>21</b>
<b>3.1 Zone edificabili</b>		<b>21</b>
<b>3.1.1 Disposizioni generali</b>		<b>21</b>
Tappe di utilizzazione	Art. 38	21
<b>Art. 40 LPTC: Zona per utilizzazione edilizia futura</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>21</b>
Piazzali da gioco (gioco per bambini)	Art. 39	21
Vani accessori	Art. 40	21
Depositi	Art. 41	21
<b>3.1.2 Genere delle zone</b>		<b>22</b>
Zona nucleo N	Art. 42	22
Zona villaggio V	Art. 43	22
Zona residenziale R	Art. 44	22
Zona vacanze VA	Art. 45	22
Zona artigianale AR	Art. 46	22
Zona industriale/artigianale IA	Art. 47	22
Zona per edifici e impianti pubblici EP	Art. 48	23
Zona per impianti pubblici IP	Art. 49	23
Zona di traffico TR, PaPr, DL, FV <sup>1</sup>	Art. 50	23
Zona per il turismo TU	Art. 51	23
Zona per costruzioni accessorie CA	Art. 52	23
<b>3.1.3 Ordinamento delle zone</b>		<b>24</b>
Schema delle zone	Art. 53	24
Costruzione contigua	Art. 54	24
Costruzione semiaperta e aperta	Art. 55	24
Indice di sfruttamento	Art. 56	24
Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle	Art. 57	25
Altezza dell'edificio	Art. 58	25
Lunghezza dell'edificio	Art. 59	25
Distanza dal confine dall'edificio	Art. 60	25
<b>Art. 75 LPTC: Distanze, 1. Edifici</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>27</b>
<b>Art. 76 cpv. 1 e 3 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>27</b>
<b>Art. 77 LPTC: Distanze, 3. Distanze inferiori, riserve</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>27</b>
Distanza dalle strade	Art. 61	27

<b>3.2 Altre zone</b>		<b>27</b>
Zona agricola A	Art. 62	27
Zona forestale F	Art. 63	27
Zona libera ZL	Art. 64	28
Zona di rispetto ZR	Art. 65	28
Zona di protezione dei siti caratteristici PSC	Art. 66	28
Zona archeologica ZA	Art. 67	28
Zona di protezione archeologica PA	Art. 68	28
Zona di protezione della natura PN	Art. 69	28
Zona di protezione del paesaggio PP	Art. 70	29
Zona di campeggio C	Art. 71	29
Zona di protezione per le acque di falda e delle sorgenti PAS	Art. 72	29
Zona di pericolo PI e PH	Art. 73	29
<b>Art. 38 LPTC: Zone di pericolo</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>30</b>
Zona d'estrazione di materiale E	Art. 74	30
Zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri ZESG	Art. 75	30
Zona di lavorazione e di deposito di sabbia e ghiaia Li Geri ZLDSG	Art. 76	30
Zona per il deposito di materiale DM	Art. 77	31
Zona per la discarica regionale per materiali Camp Martin ZDM	Art. 78	31
Zona per depositi aziendali DA	Art. 79	31
Altro territorio comunale ATC	Art. 80	31
<b>4. Strutturazione</b>		<b>32</b>
Area di protezione	Art. 81	32
Area di adattamento	Art. 82	32
Linee di struttura	Art. 83	32
Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle	Art. 84	32
Riqualifica della struttura delle piazze lungo le strade	Art. 85	32
Oggetti naturali e culturali protetti	Art. 86	32
<b>Art. 74 LPTC: Oggetti protetti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 107 LPTC</b>	<b>33</b>
<b>5. Urbanizzazione</b>		<b>33</b>
<b>5.1 Disposizioni generali</b>		<b>33</b>
Urbanizzazione di base e generale	Art. 87	33
Urbanizzazione di dettaglio	Art. 88	33
Tappe di urbanizzazione	Art. 89	33
<b>5.2 Progettazione, esecuzione</b>		<b>34</b>
Linee d'allineamento, linee di livello	Art. 90	34
<b>Art. 55 LPTC: Linee di arretramento</b>	<b>Informazione</b>	<b>34</b>
<b>Art. 56 LPTC: Linee di livello</b>	<b>Informazione</b>	<b>34</b>
Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione	Art. 91	34
Procedura	Art. 92	34
<b>Art. 57 LPTC: Eccezioni, procedura</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>35</b>
<b>IV. PIANO DI QUARTIERE</b>		<b>35</b>
<b>1. Piano di quartiere</b>		<b>35</b>
Scopo e contenuto	Art. 93	35
<b>Art. 51 LPTC: Piano di quartiere, 1. Scopo, contenuto</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>35</b>
Disposizioni del piano di quartiere	Art. 94	35
<b>Art. 52 cpv. 1 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>35</b>
Piano delle strutture di quartiere	Art. 95	35
<b>Art. 52 cpv. 2 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>36</b>
Piano di urbanizzazione del quartiere	Art. 96	36
<b>Art. 52 cpv. 3 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>36</b>
Finanziamento	Art. 97	36
Attrezzature del piano di quartiere	Art. 98	36
<b>2. Ricomposizione particellare</b>		<b>36</b>
Ricomposizione particellare	Art. 99	36
<b>Art. 65 LPTC: Scopo</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>37</b>
<b>Art. 66 LPTC: Competenza, procedura</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>37</b>
<b>Art. 67 LPTC: Bando di ricomposizione, diritti di prelazione</b>	<b>Direttamente applicabile, art. 5 LPTC</b>	<b>37</b>

Vecchio possesso	Art. 100	37
Art. 68 LPTC: Rilievo del possesso vecchio, esposizione, opposizione	Dir. applicabile, art 5 LPTC	37
Deduzioni per opere comuni	Art. 101	38
Art. 69 cpv. 1 LPTC: Deduzioni di terreno, nuova assegnazione	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	38
Nuova assegnazione, conguaglio	Art. 102	38
Art. 69 cpv. 2 e 3 LPTC: Deduzioni di terreno, nuova assegnazione	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	38
Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni	Art. 103	38
Art. 70 LPTC: Epurazione dei diritti	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	38
Rettifica dei confini	Art. 104	38
Coordinamento delle procedure secondo l'OPTC	Direttamente applicabili, art. 5 LPTC	39
Art. 28 OPTC: Principio		39
Art. 29 OPTC: Avvio, 1. Esposizione pubblica		39
Art. 30 OPTC: Avvio, 2. Opposizione, decreto		39
Art. 31 OPTC: Rilievo e esposizione del possesso vecchio		39
Art. 32 OPTC: Nuova assegnazione, 1. Elaborazione, esposizione pubblica		39
Art. 33 OPTC: Nuova assegnazione, 2. Opposizione, decisione		40
Art. 34 OPTC: Entrata in vigore, esecuzione del registro fondiario		40
Art. 35 OPTC: Ripartizione dei costi		40
<b>3. Procedura di pianificazione di quartiere</b>		<b>40</b>
Introduzione	Art. 105	40
Art. 53 LPTC: Procedura	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	41
Art. 16 OPTC: Avvio	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	41
Elaborazione	Art. 106	41
Art. 17 OPTC: Elaborazione del piano di quartiere	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	41
Esposizione pubblica, opposizione	Art. 107	41
Art. 18 OPTC: Esposizione pubblica, opposizione	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	42
Emanazione	Art. 108	42
Art. 19 OPTC: Emanazione, entrata in vigore	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	42
Spese di pianificazione	Art. 109	42
Art. 54 LPTC: Spese di pianificazione e di urbanizzazione	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	42
Art. 71 LPTC: Spese	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	43
Art. 20 OPTC: Ripartizione dei costi	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	43
Abrogazione o modificazione	Art. 110	43
Art. 21 OPTC: Abrogazione o modifica di piani di quartiere	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	43
Riserva della licenza edilizia	Art. 111	43
<b>V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA</b>		<b>44</b>
Intenzione di edificare	Art. 112	44
Parere preliminare	Art. 113	44
Art. 41 OPTC: Valutazione provvisoria	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	44
Domanda di costruzione	Art. 114	44
Coordinamento delle procedure secondo l'OPTC	Direttamente applicabili, art. 5 LPTC	45
Art. 42 OPTC: Domanda di costruzione, domanda EFZ		45
Art. 44 OPTC: Esame provvisorio		45
Art. 51 OPTC: Procedura di notifica: 2. Procedura		45
Art. 52 OPTC: Coordinamento domande per autorizzazioni supplementari, 1. Preparazione		45
Art. 53 OPTC: Coordinamento domande per autorizzazioni supplementari, 2. Inoltro, esame provvisorio		46
Modine (profili)	Art. 115	46
Art. 43 OPTC: Modine	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	46
Esposizione, pubblicazione ed opposizione	Art. 116	46
Coordinamento della procedura secondo la LPTC e l'OPTC	Direttamente applicabili, art. 5 e 107 LPTC	46
Art. 92 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia		46
Art. 45 OPTC: Esposizione pubblica, opposizione		47
Art. 54 OPTC: Coordinamento domande per autorizzazioni supplementari, 3. Esposizione pubblica, opposizione		47
Decisione	Art. 117	47
Coordinamento delle decisioni secondo l'OPTC	Direttamente applicabili, art. 5 LPTC	47
Art. 46 OPTC: Decisione edilizia		47
Art. 47 OPTC: Decisione EFZ: 1. Trasmissione		47
Art. 48 OPTC: Decisione EFZ: 2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale		48
Art. 49 OPTC: Decisione EFZ: 3. Decisione, notifica		48
Art. 55 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili		48
Art. 56 OPTC: Progetti di costruzione EFZ, 1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari		48
Art. 57 OPTC: 2. Conciliazione, istanza arbitrale		48

Art. 58 OPTC: 3. Notifica coordinata delle decisioni		49
Art. 59 OPTC: 4. Decisione unica		49
Inizio e termini dei lavori di costruzione	Art. 118	49
Art. 91 LPTC: Inizio lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori	Dir. appl., art. 107 LPTC	49
Esecuzione della costruzione, modifiche	Art. 119	49
Controllo dei lavori, collaudo	Art. 120	49
Art. 60 OPTC: Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	50
Tasse Art. 121		50
Art. 96 LPTC: Spese di procedura	Direttamente applicabile, art. 107 LPTC	50
<b>VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI</b>		<b>51</b>
Responsabilità	Art. 122	51
Art. 93 LPTC: Competenza, responsabilità	Direttamente applicabile, art. 107 LPTC	51
Disposizioni penali	Art. 123	51
Art. 95 LPTC: Multa	Direttamente applicabile, art. 107 LPTC	51
Ripristino dello stato di legalità	Art. 124	51
Art. 94 LPTC: Ripristino dello stato di legalità	Direttamente applicabile, art. 107 LPTC	51
Rimedi legali	Art. 125	52
Art. 100 LPTC: Autorizzazioni supplementari	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	52
Art. 101 LPTC: Ricorso di pianificazione	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	52
Art. 102 LPTC: Ricorso, 1. Decisioni del Governo	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	52
Art. 103 LPTC: Ricorso, 2. Decisioni di autorità cantonali	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	52
Art. 104 LPTC: Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste	Direttamente applicabile, art. 5 LPTC	53
Entrata in vigore	Art. 126	53

Disegni esplicativi:

D1 – Tetti; distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua

D2 – Sicurezza del traffico; accessi e uscite

D3 – Indice di sfruttamento (IS)

D4 – Indice di sfruttamento

D5 – Altezza dell'edificio

D6 – Distanza dal confine e dall'edificio

D7 – Sporgenze dall'edificio verso l'arretramento dal confine sporgenze dalla linea di struttura e di allineamento verso il confine

## I. DISPOSIZIONI GENERALI

### Scopo

**Art. 1**

- 1) La legge edilizia disciplina l'utilizzazione razionale del territorio e lo sviluppo edilizio ordinato del Comune. Per l'applicazione della legge edilizia sono indicativi gli scopi e i principi del diritto di pianificazione territoriale, nonché gli obiettivi di incidenza territoriale del Comune, della Regione e del Cantone.

### Campo di applicazione

**Art. 2**

- 1) La legge edilizia ha valore su tutto il territorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili a tutti gli interventi, gli edifici e gli impianti sottoposti a licenza edilizia.
- 2) Edifici e impianti esistenti, non conformi a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche insignificanti possono essere approvate, se non vi si oppongono interessi pubblici.
- 3) Per un progetto di costruzione, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, vanno osservate anche le disposizioni applicabili di diritto federale e cantonale.
- 4) Per i rapporti di vicinato, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, valgono in particolare le disposizioni del Codice civile svizzero (CCS) e la legge cantonale d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC).

### Art. 5 LPTC: Procedure, termini per evasione

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Per le procedure concernenti pianificazioni, progetti di costruzione, ricomposizioni particellari e la riscossione dei tributi di urbanizzazione, definite nella presente legge e nell'ordinanza, 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.  
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.

### Protezione della natura e del paesaggio

**Art. 3**

- 1) Paesaggi, aree naturali e biotopi di valore non possono essere distrutti né sostanzialmente danneggiati. Edifici e impianti di valore storico, artistico o architettonico non possono essere demoliti o lasciati in stato di degrado.
- 2) Le misure di protezione necessarie, secondo il diritto di pianificazione territoriale e il diritto sulla protezione della natura e del paesaggio, vengono adottate nel quadro dalla pianificazione locale. Servono a tale scopo l'emanazione di zone di protezione, di aree di protezione, come pure l'inclusione degli oggetti da sottoporre a protezione nel piano delle zone e nel piano generale delle strutture.
- 3) Il Consiglio comunale può emanare disposizioni cautelative.

### Autorità edilizia

**Art. 4**

- 1) Il Consiglio comunale funge da Autorità edilizia.
- 2) All'Autorità edilizia spetta l'esecuzione della presente legge, nonché l'applicazione delle prescrizioni di diritto federale e cantonale, nella misura in cui il Comune è competente.
- 3) All'occorrenza l'Autorità edilizia può designare degli esperti.
- 4) È data facoltà all'Autorità edilizia di delegare determinati compiti e competenze ad altre istanze previste da questa legge.

### Commissione edilizia

**Art. 5**

- 1) La Commissione edilizia funge da organo consulente dell'Autorità edilizia in tutti i casi in cui questa deve emanare una decisione in base a una domanda di costruzione. La Commissione edilizia esamina le domande di costruzione sotto l'aspetto della legalità, fattibilità e formula proposte all'Autorità edilizia.
- 2) Per casi di sua competenza, la Commissione edilizia emette la licenza di costruzione.

- 3) La Commissione edilizia è responsabile per il controllo dei lavori ed il collaudo. Il rapporto di collaudo va trasmesso all'Autorità edilizia.
- 4) La competenza e gli obblighi della Commissione edilizia sono fissati dalla Giunta in un regolamento.

**Consulenza in materia edilizia****Art. 6**

- 1) L'Autorità edilizia può designare esperti per le questioni riguardanti il campo d'azione della legge edilizia.
- 2) Nei casi ritenuti necessari, l'Autorità edilizia e la Commissione edilizia possono consultare l'esperto designato. Le sue raccomandazioni possono essere integrate nelle prescrizioni della licenza edilizia.

**Deroghe****Art. 7**

- 1) Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'Autorità edilizia può concedere deroghe a singole norme, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici.
- 2) Non esiste alcun diritto alla concessione di deroghe.
- 3) La concessione di una deroga può essere abbinata a condizioni e oneri, limitata nel tempo e, in particolare, subordinata alla condizione che il proprietario del fondo, su richiesta dell'Autorità edilizia, s'impegni, mediante dichiarazione di garanzia, a ripristinare immediatamente lo stato legale.

**Art. 82 cpv. 1 e 2 LPTC: Eccezioni****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia comunale può concedere delle eccezioni a singole norme edilizie o di zona, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici e privati preponderanti.
- 2) L'autorizzazione d'eccezione può essere subordinata alla condizione che il proprietario del fondo si impegni, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale. In questo caso i dispendi che aumentano il valore, in sede di successiva espropriazione, non saranno indennizzati.

**Diritto di ricostruzione****Art. 8**

- 1) Un edificio distrutto da forza maggiore o demolito a scopo di risanamento può essere rifabbricato senza osservare le distanze legali solo nelle zone nucleo e villaggio.
- 2) Il diritto di ricostruzione si estingue entro 6 anni dalla distruzione.
- 3) L'intera ricostruzione deve avvenire sulla stessa pianta, nell'estensione e nella volumetria anteriori alla distruzione; deroghe sono possibili unicamente per delle misure di risparmio energetico o per impellenti necessità di carattere igienico - sanitario. L'uso del diritto di ricostruzione ed eventuali deroghe necessitano di una menzione a registro fondiario.
- 4) È consentita la modifica dello scopo.
- 5) Il diritto di ricostruzione non viene autorizzato se l'edificio o l'impianto pregiudica l'esecuzione del piano di quartiere, piano generale delle strutture oppure è in contrasto con le linee di costruzione previste.

**Zona di pianificazione****Art. 9**

- 1) ~~Se viene avviata una procedura di revisione totale o parziale della pianificazione locale, l'Autorità edilizia può stabilire una zona di pianificazione per i relativi territori. Questa deve essere pubblicata sui fogli ufficiali del Comune e del Cantone.~~
- 2) ~~Nella zona di pianificazione non vengono autorizzati edifici e impianti se essi sono in contraddizione con la prevista procedura oppure possono pregiudicare la sua esecuzione.~~
- 3) ~~La zona di pianificazione può essere disposta dall'Autorità edilizia per la durata massima di un anno e prorogata adeguatamente con il consenso del competente Dipartimento cantonale.~~

**Art. 21 LPTC: Zona di pianificazione comunale****Direttamente applicabile, art. 5 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.

## II. SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE

### Piano direttore

**Art. 10**

- 1) Il piano direttore fissa i tratti fondamentali della futura utilizzazione, strutturazione e urbanizzazione del territorio comunale. Il piano direttore è composto da piano e testo. Esso si basa sul modello di sviluppo del Comune e tiene conto dei piani direttori della Regione e del Cantone.
- 2) Il piano direttore è vincolante per gli organi comunali, non però per i proprietari dei fondi.
- 3) Il piano direttore e le sue modifiche sono sottoposti all'approvazione della Giunta comunale. Prima della decisione, il piano viene esposto pubblicamente per 30 giorni. Durante lo stesso periodo possono essere presentate delle osservazioni all'Autorità edilizia, la quale prenderà posizione in merito.

### Inventari

**Art. 11**

- 1) L'inventario del paesaggio comprende i paesaggi, gli oggetti naturali e i biotopi degni di essere preservati.
- 2) L'inventario d'insediamento comprende e valuta l'esistente sostanza edificata e gli spazi esterni.
- 3) Gli inventari formano la base per l'emanazione di zone e aree di protezione e di prescrizioni di struttura, come pure per l'inserimento di costruzioni singole, gruppi di edifici, oggetti naturali e culturali di valore nel piano direttore delle strutture e nel piano generale delle strutture.

## III. ORDINAMENTO BASE

### 1. Disposizioni generali

#### Ordinamento base

**Art. 12**

- 1) L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione.
- 2) La legge edilizia e i piani dell'ordinamento base sono vincolanti per tutti.

#### **Art. 22 LPTC: Ordinamento base**

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) I Comuni emanano l'ordinamento base che stabilisce l'utilizzazione ed i tratti fondamentali della strutturazione e dell'urbanizzazione del territorio comunale. Esso è vincolante per chiunque.
- 2) L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione. Per territori parziali può venire emanato un piano di area. Invece di un piano generale delle strutture, i Comuni possono emanare nella legge edilizia prescrizioni di strutturazione.
- 3) L'ordinamento base tiene conto delle direttive e prescrizioni del diritto di rango superiore. I Comuni possono stabilire disposizioni più severe nel limite della loro competenza, nella misura in cui lo richiedano le condizioni locali e non vi si opponga la regolamentazione di rango superiore.
- 4) I Comuni sostengono di regola i costi per l'elaborazione e l'emanazione dell'ordinamento base. In caso di pianificazioni riferite ad un progetto, i Comuni possono addebitare, in parte o per intero, le spese di pianificazione alle persone che traggono particolare vantaggio dalla pianificazione.

#### Piano delle zone

**Art. 13**

- 1) Il piano delle zone disciplina l'utilizzazione del territorio comunale. Esso definisce le zone edificabili e le ulteriori zone non edificabili.
- 2) Il piano delle zone distingue tra zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla. Le zone di utilizzazione di base definiscono in modo generale l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.
- 3) Nel piano delle zone vengono definiti i gradi di sensibilità. Per la loro applicazione valgono le prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente e lo schema delle zone all'art. 53.

**Art. 26 LPTC: Piano delle zone****Direttamente applicabile, art. 5 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 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.

**Piano generale delle strutture****Art. 14**

- 1) Il piano generale delle strutture regola la strutturazione e la protezione di costruzioni singole o di gruppi di edifici, dell'insediamento e del paesaggio.
- 2) Il piano generale delle strutture definisce di regola le aree di protezione, di adattamento, le aree di strutturazione e di riqualifica e le aree da mantenere libere. Esso può definire aree in cui prima della sopredificazione devono essere eseguite pianificazioni di quartiere.
- 3) Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle reti viarie, delle piazze o dei cortili possono essere fissate delle linee di struttura nel piano generale delle strutture. Per la creazione di superfici libere da edificazioni e per mantenere libere parti del paesaggio possono essere prescritti dei trasferimenti di utilizzazione.
- 4) Il piano generale delle strutture designa gli edifici e impianti protetti e da conservare, nonché oggetti naturali e culturali protetti.

**Art. 42 LPTC: Piano generale delle strutture, 1. Contenuto****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Art. 43 LPTC: Piano generale delle strutture, 2. Insediamenti****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Art. 44 LPTC: Piano generale delle strutture, 3. Paesaggio****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Piano generale di urbanizzazione****Art. 15**

- 1) Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Esso può prevedere tappe di urbanizzazione e linee di allineamento, necessarie a mantenere libere le superfici viarie e le condotte importanti.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione può prevedere misure atte a ridurre il traffico. Può determinare zone, nelle quali gli impianti di urbanizzazione devono essere progettati e costruiti secondo un concetto specifico (concetto di parcheggio, concetto di approvvigionamento).
- 3) Il piano generale di urbanizzazione serve quale base per i progetti generali e per il finanziamento dell'urbanizzazione.

**Art. 45 LPTC: Piano generale di urbanizzazione****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Procedura****Art. 16**

- 1) L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, e del piano generale delle strutture sono sottoposte alla votazione popolare. L'emanazione del piano generale di urbanizzazione o parti di esso è di competenza della Giunta comunale.
- 2) ~~Le prescrizioni edili e i piani devono essere esposti pubblicamente nel Comune prima della votazione per la durata di 30 giorni. L'esposizione va resa nota mediante pubblicazione sull'organo ufficiale del Comune.~~
- 3) ~~Durante il periodo d'esposizione ognuno è autorizzato a presentare per iscritto all'Autorità edilizia richieste di modifica e formulare proposte. Essa decide sulle istanze e comunica per iscritto la sua decisione ai richiedenti prima della votazione popolare.~~
- 4) ~~Se le modifiche concernono unicamente alcuni proprietari fondiari, invece dell'esposizione pubblica può essere data a questi personalmente la possibilità di presentare richieste di modifica e formulare proposte. L'esposizione pubblica deve essere ripetuta, se le prescrizioni edili o i piani hanno subito una modifica sostanziale dopo l'esposizione. In questo caso, la legge o i piani, sottoposti a modifica, saranno esposti pubblicamente prima della votazione popolare per la durata di 10 giorni.~~
- 5) ~~Le decisioni stabilite da votazione popolare in merito all'emanazione o modifica della legge edilizia, nonché dei piani dell'ordinamento base, devono essere pubblicate sull'organo ufficiale comunale con indicazione delle possibilità di gravame.~~

**Art. 47 LPTC: Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione****Dir. applicabile, art. 5 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.

**Art. 48 LPTC: Emanazione****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Art. 49 LPTC: Approvazione, 1. Principi****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**Art. 13 OPTC: Esposizione di partecipazione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 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 ad 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.

**2. Prescrizioni edili****2.1 Premesse di costruzione****Licenza edilizia****Art. 17**

- 1) La realizzazione e la trasformazione di edifici e impianti richiedono una licenza edilizia.
- 2) All'obbligo della licenza edilizia sottostanno in particolare:
  1. nuovi edifici, trasformazioni, ampliamenti e demolizioni di edifici e impianti;
  2. modifica nell'utilizzazione di edifici e impianti, oppure di locali singoli;
  3. rinnovi, per quanto concernono l'aspetto esteriore;
  4. piccole costruzioni ed edifici provvisori come pure costruzioni mobili, roulotte e simili oggetti, i quali stazionano allo stesso posto per una durata di oltre tre mesi all'anno e sostituiscono costruzioni fisse;
  5. tutte le costruzioni e gli impianti che richiedono un permesso a norma dell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;
  6. impianti privati per il deposito e il trasporto di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
  7. condotte private di rifornimento e di trasporto, come acquedotti e condotte di drenaggio, fognature e condutture elettriche ad eccezione di linee telefoniche;
  8. impianti privati d'approvvigionamento, come impianti solari, pompe termiche, serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, piazzali di raccolta e ripostigli per la spazzatura;

9. impianti viari privati, come strade, vie, accessi, parcheggi nonché impianti di trasporto di ogni genere, compresi gli impianti agricoli, forestali nonché a scopo turistico;
  10. condutture aeree di ogni genere, escluse le linee telefoniche;
  11. antenne esterne e radiotrasmittenti, distributori automatici esterni, impianti permanenti per gru e sili;
  12. installazioni per la posa di insegne, come insegne aziendali, vetrine, insegne luminose;
  13. trasformazioni del terreno, muri di sostegno e di controriva;
  14. recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;
  15. depositi per materiale e prodotti di ogni genere;
  16. l'estrazione di materiale, come per esempio cave di sabbia e di sassi;
  17. depositi per materiale di scavo e detriti;
  18. discariche di inerti e simili, concimaie;
  19. posti di campeggio e aree di sosta.
- 3) Edifici e impianti fuori delle zone edificabili necessitano dell'approvazione da parte del Dipartimento cantonale competente.

**Art. 86 LPTC: Licenza edilizia****Direttamente applicabile, art. 107 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.

**Art. 89 LPTC: Presupposti per l'autorizzazione****Direttamente applicabile, art. 107 LPCT**

- 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.

**Art. 40 OPTC: Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia Dir. applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) I seguenti progetti di costruzione non necessitano di licenza edilizia:
  1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
  2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
  5. edifici con un volume fino a 5 m<sup>3</sup> (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m<sup>2</sup>;
  6. edifici e impianti che non vengono eretti o installati per più di sei mesi all'anno, quali:
    - banchi di ristorazione e di vendita;
    - punti di servizio per attrezzi per lo sport e il tempo libero;
    - stand, capanne, bancarelle, tende per feste, dimostrazioni, esposizioni ed eventi simili;
    - parchi giochi;

- piccole sciovie, tappeti mobili per sciatori, piste di pattinaggio naturali;
  - impianti per percorsi di gara e discipline sportive alla moda;
  - pubblicità stradale;
  - pubblicità non luminose applicate ad infrastrutture turistiche con una superficie fino a 5 m<sup>2</sup>;
7. igloo, tepee e simili per pernottamenti in aree sciistiche durante la stagione invernale oppure in fattorie, da maggio ad ottobre, qualora non vengano installati impianti sanitari fissi;
  8. impianti per la strutturazione del giardino quali sentieri, posti in giardino, tende parasole, scale, focolari da giardino, biotopi, trogoli per piante, opere d'arte, aste, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  9. installazioni pubblicitarie come insegne di ditte, vetrine, pubblicità luminose e cartelli indicatori con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
  10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
  11. cartelli e segnali come semafori, tavole di segnaletica stradale, segnaletica dei sentieri, segni di misurazione;
  12. segni non luminosi come croci fino a 3,00 m d'altezza, opere d'arte;
  13. impianti tecnici come impianti d'illuminazione stradale, centraline, idranti, dispositivi di misurazione, pali, stanghe, panchine;
  14. dispositivi di sicurezza come:
    - reti da neve lungo le vie di comunicazione;
    - recinzioni di sicurezza, reti, sbarramenti, imbottiture e simili per impianti sportivi e per il tempo libero;
    - ringhiere di sicurezza;
  15. impianti di urbanizzazione nella misura in cui siano stati profilati e stabiliti nel quadro di una pianificazione, con l'esattezza di una domanda di costruzione;
  16. pannelli o celle solari non riflettenti con una superficie assorbente massima di 6,0 m<sup>2</sup> per facciata o falda del tetto all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m<sup>2</sup> al di fuori delle zone edificabili;
  17. trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 0,8 m e una cubatura modificata di 100 m<sup>3</sup>, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  18. recinzioni fino ad un'altezza di 1,00 m, nonché muri di sostegno e di controriva fino ad un'altezza di 1,00 m, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  19. steccati mobili durante il pascolo;
  20. tettoie senza fondamenta e simili fino ad una superficie di base massima di 25 m<sup>2</sup> 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: Ordinanza del Consiglio comunale del 13.12.2005** (pubblicata il 15.12.05)

- 1) I progetti di costruzioni non sottoposti all'obbligo della licenza edilizia, secondo l'art. 40 dell'Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) del 24 maggio 2005, vengono sottoposti, in base all'art. 86 cpv. 3 e l'art. 107 cpv. 3 LPTC, alla procedura di notifica, secondo l'art. 50 e 51 OPTC.
- 2) Per tutti i progetti di costruzioni elencati nell'art. 40 OPTC vanno inoltrati all'Autorità edilizia, prima dell'inizio dei lavori, i dati relativi al progetto.
- 3) Quest'ordinanza è valida fino all'entrata in vigore della Legge edilizia del Comune di Poschiavo, adattata alla nuova Legge cantonale sulla pianificazione territoriale.

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

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 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 applica inoltre 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.

### **Coordinamento delle procedure EFZ secondo la LPTC** **Direttamente applicabili, art 107 LPTC**

#### **Art. 83 LPTC: Eccezioni per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili, In generale**

1) Al di fuori delle zone edificabili l'ammissibilità di progetti di costruzione non conformi alla zona è disciplinata secondo il diritto federale.

2) La modifica dell'utilizzazione di costruzioni d'abitazione agricole per scopi abitativi estranei all'agricoltura viene autorizzata nel quadro del diritto federale.

3) La destinazione integrale ad altro scopo di edifici e impianti riconosciuti degni di protezione viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se gli edifici e impianti sono stati posti sotto protezione nell'ordinamento base o dall'autorità competente secondo la legislazione cantonale sulla protezione della natura e del patrimonio culturale.

4) Restano riservate regolamentazioni divergenti del piano delle utilizzazioni.

#### **Art. 84 LPTC: Edifici che caratterizzano il paesaggio**

1) La modifica dell'utilizzazione di edifici che caratterizzano il paesaggio viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se

1. nell'ordinamento base il comune ha posto sotto protezione e definito modificabili nell'utilizzazione gli edifici insieme al paesaggio, secondo le direttive del piano direttore cantonale;

2. nell'ordinamento base è garantito che il paesaggio, dopo la messa sotto protezione, venga sfruttato a lungo termine;

3. nell'ordinamento base è garantito che gli edifici protetti vengano mantenuti e che misure edilizie ad eventuali altri edifici siano ammissibili, solo se ciò è compatibile con gli obiettivi di protezione.

2) Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, gli edifici per i quali è ammessa la modifica dell'utilizzazione devono ancora essere utilizzabili secondo le disposizioni. La nuova superficie abitabile creata in seguito ad un'eventuale modifica dell'utilizzazione non può essere superiore a 50 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda. Superfici rimanenti sono da utilizzare come superfici accessorie. Le trasformazioni sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. In caso di trasformazioni devono essere eliminati interventi molesti precedenti sugli edifici e i loro dintorni. I dintorni sono da lasciare nello stato tipico per il paesaggio o da riportare in questo stato.

3) Se per più di cinque anni non vi è alcuno sfruttamento, l'autorità competente per l'autorizzazione impone alle persone responsabili un termine adeguato per adempiere all'obbligo. Se queste non danno seguito agli ordini, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa sfruttare il paesaggio da terzi a spese degli inadempienti.

#### **Art. 87 LPTC: Permesso EFZ, Autorità EFZ**

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 separate, 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.

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

- 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.

**Condizioni e oneri****Art. 18**

- 1) Le licenze edilizie possono essere rilasciate con condizioni e oneri, nella misura in cui questi sono di interesse pubblico, sono oggettivamente in relazione con la decisione presa e risultano necessari per garantire la legalità.
- 2) Una licenza per costruzioni o per parti di edifici non conforme alle norme legali, può essere limitata nel tempo, oppure subordinata alla condizione, secondo cui, su richiesta dell'Autorità edilizia, deve essere ripristinato lo stato di legalità entro un termine adeguato (dichiarazione di garanzia).
- 3) L'Autorità edilizia fa annotare a registro fondiario a spese del committente le dichiarazioni di garanzia nonché gli oneri permanenti.

**Art. 90 LPTC: Disposizioni accessorie****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze).
- 2) Disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. L'Ufficio del registro fondiario attesta l'avvenuta menzione all'autorità di notifica.
- 3) Può essere pretesa una garanzia per la corretta attuazione di disposizioni accessorie che si trovano in relazione immediata con l'esecuzione dei lavori. Essa va, di regola, fornita prima dell'inizio dei lavori.

**Edificabilità****Art. 19**

- 1) Nuovi edifici, trasformazioni e ampliamenti sostanziali vengono approvati unicamente se la particella è edificabile. Una particella va ritenuta edificabile:
  - a.) se la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e se nella zona interessata non pregiudica un'urbanizzazione prevista o una ricomposizione particellare;
  - b.) se un'urbanizzazione conforme alle prescrizioni esiste già, oppure viene realizzata conformemente alle prescrizioni legali al momento dell'ultimazione dell'edificio.
- 2) Nei casi in cui gli impianti di urbanizzazione vengono eretti soltanto nel quadro della realizzazione del progetto di costruzione, l'Autorità edilizia può far dipendere la licenza edilizia dal fatto che, le spese presumibili per un eventuale completamento degli impianti di urbanizzazione da parte del Comune vengano garantite dal committente.
- 3) Se il committente non è proprietario degli impianti indispensabili all'urbanizzazione o del terreno necessario per questi impianti, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto a colui che prova di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e l'utilizzazione degli impianti.

**Art. 72 LPTC: Edificabilità****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Nuovi edifici, trasformazioni ed ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile.
- 2) Un fondo è considerato edificabile se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona allo scopo; se il fondo è urbanizzato conformemente alle prescrizioni per l'utilizzazione prevista oppure se l'urbanizzazione viene realizzata entro l'ultimazione del progetto di costruzione.

## 2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti

### Architettura e urbanistica

**Art. 20**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e inseriti nel loro ambiente urbanistico e paesaggistico.
- 2) Progetti di costruzione che non corrispondono alle esigenze di una buona strutturazione, specialmente in merito all'integrazione nel contesto urbano, alle proporzioni dell'edificio, alla struttura delle facciate, alla configurazione del terreno, del tetto o alla combinazione dei colori, devono essere rielaborati.

### Art. 73 cpv. 1 e 2 LPTC: Insegiamento e paesaggio

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Insegiamenti, 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.

### Tetti

**Art. 21**

- 1) La struttura e l'inclinazione del tetto devono riferirsi alle forme, ai colori e ai materiali usuali della relativa zona.
- 2) Gli abbaini sono ammessi solo se integrati nella tipologia dell'edificio e del tetto. Essi sono ammessi in zona nucleo se la lunghezza non supera 1/4 di quella della facciata, nelle altre zone se la lunghezza non supera 1/3 di quella della facciata. Il punto d'intersezione del tetto e dell'abbaino si trova almeno a 1 m dai colmi per abbaini con uno spiovente e 1,5 m dall'orlo inclinato della falda per ogni tipo di abbaino (vedi disegno esplicativo in appendice). Le insenature (vasche nel tetto) non sono ammesse in zona nucleo e villaggio.
- 3) Tetti piani sono esclusi nella zona nucleo. Le deroghe sono possibili solo per particolari situazioni urbanistiche, per costruzioni annesse a pianterreno o per quelle secondarie.
- 4) La copertura del tetto in lamiera è possibile se il materiale non è riflettente o è pitturato.
- 5) Il Comune può sussidiare il rifacimento o l'esecuzione di tetti in pietra.

### Recinzioni

**Art. 22**

- 1) Opere di cinta, come steccati, muri e siepi, devono essere ben strutturate, così da inserirsi nell'ambiente urbanistico e nel paesaggio.
- 2) Steccati in filo spinato o in altri materiali pericolosi sono vietati su tutto il territorio comunale. Steccati esistenti in simili materiali devono essere allontanati entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente disposizione. L'Autorità edilizia prende le disposizioni necessarie al fine dell'eliminazione di steccati pericolosi. Se necessario, essa ordina l'esecuzione d'ufficio.

### Art. 76 cpv. 4 e 5 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 4) Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ad un'altezza di 1,50 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 2,50 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 1,50 m dal suolo naturale. Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,50 m.

### Modifiche del terreno, scarpate e muri

**Art. 23**

- 1) Modifiche dell'esistente configurazione del terreno sono ammesse solo se non pregiudicano le caratteristiche locali e il paesaggio.
- 2) L'Autorità o la Commissione edilizia possono chiedere dei piani di sistemazione.
- 3) Scarpate, muri di sostegno e muri di cinta devono essere limitati al minimo indispensabile.
- 4) Muri di sostegno che non superano 150 cm di altezza non vengono considerati come costruzioni, per quanto concerne le distanze.

**Art. 76 cpv. 2 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti** **Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 2) Muri liberi, muri di sponda (muri di controriva), scarpate e simili possono essere eretti al confine, purché non siano più alti di 1,00 m. Qualora superino l'altezza di 1,00 m, devono rispettare una distanza dal confine nella misura della loro maggiore altezza, tuttavia, al massimo di 2,50 m.

**Insegne e manifesti pubblicitari****Art. 24**

- 1) Insegne possono venir affisse nei luoghi autorizzati. Agli edifici aziendali possono essere affisse solo insegne che riguardano i rispettivi prodotti o le relative prestazioni di servizio, eccezioni possono essere concesse dall'Autorità edilizia.
- 2) Insegne e manifesti pubblicitari sono ammessi solo se non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio, nonché alla sicurezza del traffico. I relativi testi principali devono essere in italiano; in modo subordinato sono possibili altre indicazioni nelle lingue nazionali.

**Antenne e impianti solari****Art. 25**

- 1) Nuove antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, sono ammesse solo se un collegamento a un'antenna preesistente o collettiva non è possibile e ragionevole. L'ubicazione deve essere scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- 2) Pannelli, collettori ed altri impianti per la produzione di energia solare non devono pregiudicare l'aspetto del paesaggio.

**Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua****Art. 26**

- 1) Per edifici e impianti deve essere osservata una distanza di 10 m dal bosco delimitato nel piano delle zone; la distanza dal bosco viene calcolata dal confine della particella boschile o, in mancanza di questo, a partire dalla linea risultante dall'ubicazione dei primi tronchi, che in tal caso devono essere a una distanza di 13 m. Nei casi in cui la delimitazione dettagliata del bosco di base è definita, la distanza dal margine delimitato è di 11 m.
- 2) Lungo corsi d'acqua pubblici non arginati nelle zone edilizie va mantenuta una distanza di 10 m, lungo corsi d'acqua pubblici arginati 5 m, fuori delle zone edilizie una distanza di 20 m. La distanza dai corsi d'acqua demarcati viene misurata a partire dal confine della particella o, per i corsi d'acqua non demarcati, dal punto d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la riva.
- 3) Rimangono riservate speciali linee di distanza dal bosco e dai corsi d'acqua fissate nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture (vedi disegno esplicativo in appendice).

**Art. 78 LPTC: Distanza dalle acque, distanza dal bosco****Direttamente applicabile, art. 107 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.

**2.3 Opere viarie e servizi tecnologici****Sicurezza del traffico****Art. 27**

- 1) Impianti come accessi e uscite sulle strade, vie e piazze non devono recare pericolo ai loro utenti. L'Autorità edilizia può disporre la sistemazione oppure la soppressione di impianti pericolosi.
- 2) I nuovi accessi devono conformarsi alle norme di sicurezza elaborate dall'Unione dei professionisti svizzeri delle strade (SNV), in particolare per quanto riguarda la pendenza, la perpendicolarità e i raggi dell'imbocco (vedi disegno esplicativo in appendice valido anche per l'art. 28).
- 3) Se il nuovo accesso si immette su una strada cantonale, i nuovi impianti oppure le modifiche di impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente Autorità cantonale.

**Accessi e uscite****Art. 28**

- 1) Autorimesse con uscita diretta su strade, vie e piazze pubbliche devono avere uno spiazzo antistante di almeno 5 m di lunghezza e 3 m di larghezza. Se esse servono per il posteggio di veicoli con una lunghezza di oltre 5 m, lo spiazzo antistante deve essere ampliato proporzionalmente.
- 2) La pendenza delle rampe non può superare il 15%. Per rampe nei pressi di strade è richiesto uno spiazzo con una pendenza massima del 5% e con una lunghezza minima di 4 m tra il margine della strada e l'inizio della pendenza (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 3) In situazioni particolari, specialmente nella zona nucleo e nella zona villaggio, l'Autorità edilizia può autorizzare deroghe a quanto sopra esposto.
- 4) Se necessario, dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'Autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi e uscite comuni oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentire a terzi l'uso in comune dietro versamento di un indennizzo adeguato.

**Posteggi per veicoli a motore: a) Posteggi obbligatori****Art. 29**

- 1) In caso di costruzione di nuovi edifici, nonché di trasformazioni sostanziali o ampliamenti che lasciano presumere un traffico supplementare, vanno previsti sulla particella stessa oppure su terreno privato nelle prossime vicinanze, dei posteggi per veicoli a motore accessibili durante tutto l'anno e da mantenere liberi permanentemente per il parcheggio.  
Devono essere messi a disposizione per:
  - edifici adibiti ad abitazione: 1 posteggio per ogni abitazione, se la superficie della singola abitazione supera i 100 m<sup>2</sup> SUL è richiesto un parcheggio per ogni 100 m<sup>2</sup> SUL o frazione di essa.
  - uffici: 1 posteggio per ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
  - esercizi artigianali: 1 posteggio per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
  - negozi: 1 posteggio per ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie del negozio;
  - pensioni e alberghi: 1 posteggio per ogni 3 letti per turisti;
  - ristoranti e bar: 1 posteggio per ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie (senza sale da pranzo per alberghi).
- 2) L'Autorità edilizia può ridurre in casi particolari il numero dei posteggi obbligatori contro dichiarazione di garanzia.
- 3) Nella zona nucleo o dove è stata delimitata una zona di protezione dei siti caratteristici, i proprietari di edifici e impianti esistenti possono essere obbligati a costruire dei posteggi oppure a partecipare a un impianto in comune, nella misura in cui le circostanze lo richiedono.
- 4) Per edifici e impianti con forte afflusso d'utenza (centri d'acquisto, discoteche, grossisti, centri industriali di vendite ecc.) l'Autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive della UPSS (Unione dei professionisti svizzeri delle strade).
- 5) Nel caso di edifici abitativi e alberghi, tutti i posteggi permanenti devono, di regola, essere collocati in autorimesse. Per i rimanenti edifici e impianti l'Autorità edilizia stabilisce la quota dei posteggi nelle autorimesse.

**Posteggi per veicoli a motore: b) Tassa sostitutiva****Art. 30**

- 1) Se la costruzione di posteggi su proprio terreno oppure su terreno garantito con patto contrattuale non è possibile e se il proprietario del fondo non partecipa neppure a un impianto in comune, in tal caso, esso è tenuto a versare un contributo compensativo non ricorrente.
- 2) La Giunta comunale emana un regolamento per la fissazione delle tasse sostitutive e per la devoluzione di tali tasse alla costruzione di parcheggi destinati al pubblico.

**Condotte****Art. 31**

- 1) Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale oppure entro le linee di allineamento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, i proprietari sono tenuti a tollerare sul loro fondo, contro adeguato indennizzo, la costruzione e la manutenzione della condotta e degli impianti che fanno parte di essa. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dalla competente Commissione cantonale di espropriazione.
- 2) Se mutano le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del proprietario della stessa, a meno che non sia stata prevista una differente regolamentazione al momento della costituzione della servitù di attraversamento.
- 3) Il diritto di attraversamento per condotte private si conforma all'art. 691 CCS.

- 4) I proprietari di condotte private esistenti sono obbligati ad acconsentire ad altri proprietari fondiari l'uso in comune delle proprie condotte contro il versamento di un'equa indennità. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dall'Autorità edilizia.

## **2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti**

### **Costruzione di edifici e impianti**

**Art. 32**

- 1) Tutte le costruzioni e gli impianti vanno realizzati e mantenuti in modo da soddisfare le prescrizioni tecniche, igieniche e di protezione dell'ambiente, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la solidità, l'idoneità degli impianti sanitari, le infiltrazioni di umidità, le misure di protezione per il fuoco, il calore, le immissioni foniche e il risparmio di energia.
- 2) Edifici o impianti esistenti, che non rispondono alle esigenze legali, devono essere conformati alle prescrizioni vigenti in caso di una loro trasformazione o di un loro restauro, se ciò è possibile dal punto di vista tecnico-architettonico e se risulta ragionevole per il proprietario.
- 3) ~~Se a una costruzione o a un impianto esistente si aggiunge un'isolazione termica, è possibile derogare alle norme sulle distanze dal confine e dai fabbricati, sulle altezze, sulle lunghezze, in quanto tale riduzione sia dovuta all'applicazione del materiale isolante.~~

### **Art. 79 cpv. 1, 2 e 3 LPTC: Sicurezza e salute, in generale**

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Edifici ed impianti devono corrispondere alle disposizioni di polizia sanitaria, del fuoco e dell'artigianato, nonché alle prescrizioni della legislazione sul lavoro, sull'energia, sulla protezione delle acque e sulla protezione dell'ambiente.
- 2) Edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnologia delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione, né durante la loro esistenza e il loro utilizzo.
- 3) Il Governo può prescrivere tramite ordinanza che determinati edifici ed impianti debbano essere sottoposti ad uno speciale esame delle autorità in merito alla loro sicurezza rispetto agli influssi naturali come terremoti, neve, vento.

### **Art. 80 LPTC: Edificazione adatta ai disabili**

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Edifici ed impianti pubblici, edifici con più di otto unità abitative, nonché edifici ed impianti con più di 50 posti di lavoro, devono essere configurati secondo le norme specialistiche riconosciute, in modo tale che siano accessibili anche ai disabili. Gli edifici e gli impianti pubblici devono inoltre poter essere utilizzati da disabili.
- 2) Le esigenze secondo il capoverso 1 sono da soddisfare anche in caso di rinnovamenti ai sensi del diritto federale in materia, qualora non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti o le spese per l'adeguamento non risultino sproporzionate.
- 3) L'esame di domande di costruzione riguardo alla loro conformità con le direttive relative all'edificazione adatta ai disabili compete all'Autorità edilizia comunale. A tale scopo, essa può avvalersi di un consulente esperto in materia.
- 4) L'Autorità edilizia comunale comunica alle organizzazioni d'aiuto ai disabili aventi diritto di ricorso, il momento dell'esposizione pubblica delle domande di costruzione.

### **Art. 81 cpv. 1, 2 e 4 LPTC: Stato di proprietà, rinnovi, trasformazioni**

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Edifici ed impianti, costruiti a norma di legge che non soddisfano più le prescrizioni in vigore possono essere mantenuti e rinnovati.
- 2) Tali edifici ed impianti possono inoltre essere trasformati, moderatamente ampliati o modificati nella loro utilizzazione, se con ciò non viene aumentata la differenza rispetto alle prescrizioni in vigore e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti o interessi dei vicini.
- 4) Restano riservati particolari obblighi legali di adeguamento o di risanamento, nonché regolamentazioni particolari del diritto federale o cantonale sull'applicazione di nuove prescrizioni ad edifici ed impianti esistenti.

### **Art. 82 cpv. 3 LPTC: Eccezioni**

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

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

**Emissioni****Art. 33**

- 1) Edifici e impianti vengono autorizzati solo se corrispondono alle prescrizioni vigenti in merito alla limitazione dell'impatto sull'ambiente. La loro ammissibilità nelle varie zone dipende dai gradi delle emissioni causate dagli stessi. Per la valutazione delle emissioni deve essere tenuto in considerazione anche l'aumento prevedibile del traffico.
- 2) Si differenziano edifici e impianti non molesti, mediamente molesti e fortemente molesti.
  1. Progetti di costruzione non sono ritenuti molesti se possono essere inseriti senza disturbo nelle zone residenziali e se non pregiudicano, in nessun modo un quieto e sano abitare. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica II. <sup>1)</sup>
  2. Progetti di costruzione mediamente molesti sono quelli con emissioni usuali di tipo artigianale, le cui ore lavorative sono limitate al giorno. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica III. <sup>1)</sup>
  3. Progetti di costruzione con maggiori emissioni sono qualificati fortemente molesti. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica IV. <sup>1)</sup>
  4. Nelle vicinanze delle abitazioni, le concimaie e le vasche per il colaticcio devono essere coperte in modo da non risultare moleste per il vicinato. È proibito lasciar scorrere il colaticcio su terreno pubblico o privato.
- 3) Edifici e impianti esistenti che non soddisfano le prescrizioni vigenti sottostanno all'obbligo di risanamento secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente.
  - 1) Vedi ordinanza contro l'inquinamento fonico di volta in volta in vigore.

**Lavori di costruzione****Art. 34**

- 1) Nei pressi di lavori di costruzione di qualsiasi genere vanno adottate le necessarie misure per la protezione di persone, cose e ambiente.
- 2) Per lavori di costruzione causanti emissioni, l'Autorità o la Commissione edilizia fissa i tempi della costruzione.
- 3) Acque di scarico di cantiere devono essere trattate a seconda del loro genere e quantitativo, prima di essere immesse nella canalizzazione o in un ricettore.
- 4) È vietato bruciare rifiuti sul cantiere.

**Manutenzione****Art. 35**

- 1) Edifici e impianti devono essere costantemente mantenuti in buono stato. Se un edificio o impianto carente di manutenzione mette in pericolo uomini, animali o proprietà altrui oppure deturpa siti caratteristici o saggi l'Autorità edilizia obbliga il proprietario ad adottare le misure necessarie. Se esso non dà seguito alle direttive, l'Autorità edilizia fa eseguire le misure indispensabili a spese del proprietario.
- 2) Edifici e impianti protetti e da conservare come pure oggetti naturali e culturali protetti vanno mantenuti e curati con particolare diligenza.
- 3) Queste prescrizioni valgono in modo analogo per opere di cinta, muri, piazze industriali, depositi, cantieri, impianti di urbanizzazione come pure per modifiche del terreno risultanti da scavi e riempimenti.

**Art. 73 cpv. 3 LPTC: Strutturazione, Inseadimento e paesaggio****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 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.

**Art. 79 cpv. 4 LPTC: Sicurezza e salute, In generale****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 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.

## 2.5 Suolo e spazio aereo pubblico e privato

### Uso del suolo e dello spazio pubblico

**Art. 36**

- 1) L'uso accresciuto del suolo pubblico o dei corsi d'acqua pubblici è ammesso solo con l'autorizzazione dell'Autorità edilizia.
- 2) L'Autorità edilizia può autorizzare l'utilizzazione dello spazio pubblico per bovindi, balconi o altre costruzioni sporgenti, se l'uso del suolo pubblico non viene ostacolato, la sicurezza del traffico è garantita e alcun altro interesse pubblico vi si oppone.

### Uso della proprietà privata a scopi pubblici

**Art. 37**

- 1) Il Comune o altri enti pubblici (Enti frazionali, Consorzi o Corporazioni) sono autorizzati, dopo la comunicazione al proprietario, a collocare gratuitamente su proprietà privata (terreno o fabbricato) idranti, indicatori di strade, segnali del traffico, indicazioni per le condotte dell'acqua, quote e punti fissi di misurazione come pure impianti per l'illuminazione pubblica ecc. Devono essere tenuti in conto i desideri giustificati dei proprietari.

Per interventi notevoli viene stipulato un contratto.

## 3. Zone

### 3.1 Zone edificabili

#### 3.1.1 Disposizioni generali

### Tappe di utilizzazione

**Art. 38**

- 1) Per garantire uno sviluppo edilizio e urbanistico ordinato, le zone edificabili vengono suddivise in due tappe di utilizzazione.
- 2) Licenze edilizie vengono rilasciate solo per progetti di costruzione situati nella prima tappa di utilizzazione.
- 3) Le zone edificabili della seconda tappa d'utilizzazione vengono assegnate dal Comune alla prima tappa se risulta la necessità.
- 4) ~~La procedura si conforma all'art. 16.~~

### **Art. 40 LPTC: Zona per utilizzazione edilizia futura**

**Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Le zone per utilizzazione edilizia futura comprendono i territori previsti per un futuro ampliamento della zona edificabile.
- 2) Sono ammissibili progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e che non contrastano con lo scopo futuro della zona.
- 3) Le ricomposizioni particellari in zone per utilizzazione edilizia futura devono venire eseguite secondo i principi delle ricomposizioni particellari nelle zone edificabili.

### Piazzali da gioco (gioco per bambini)

**Art. 39**

- 1) Se vengono costruiti, ampliati o trasformati sostanzialmente quartieri o case plurifamiliari, vanno costruiti su suolo privato piazzali di gioco per bambini, soleggiati e al riparo dal traffico. Essi devono avere una dimensione sufficiente (normalmente 15-20 % dell'intera superficie abitabile netta).

### Vani accessori

**Art. 40**

- 1) All'interno dell'edificio, almeno 10 % dell'intera superficie abitabile netta deve essere destinato per solai, cantine, ripostigli, spazi per lavori manuali e per vani accessori comuni.

### Depositi

**Art. 41**

- 1) Depositi di materie prime, macchinari e merci di ogni genere sono possibili solo in zona artigianale e industriale. Essi non possono recare pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio. L'Autorità edilizia può determinare aree di deposito temporaneo per legname e altri materiali, esclusi rifiuti, anche al di fuori delle zone edificabili. Per la costruzione di depositi temporanei in lunga durata al di fuori delle zone edilizie va eseguita una procedura per edifici ed impianti fuori dalle zone (procedura EFZ).
- 2) L'Autorità edilizia ordina misure di ripristino o di eliminazione del deposito laddove è riscontrata una deturpazione delle caratteristiche locali o del paesaggio oppure laddove sono riscontrate delle emissioni eccessive.

- 3) Le spese provocate da simili provvedimenti vanno a carico del proprietario o del titolare del deposito.

### **3.1.2 Genere delle zone**

#### **Zona nucleo N**

**Art. 42**

- 1) La zona nucleo è destinata alle costruzioni residenziali, alle aziende artigianali e del settore terziario. Non sono ammesse nuove aziende agricole né ampliamenti sostanziali di aziende agricole esistenti.
- 2) Costruzioni esistenti, erette prima dell'introduzione dell'indice di sfruttamento, non sottostanno alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento, purché il volume non venga modificato.
- 3) Nella zona nucleo la struttura urbanistica dell'insediamento e la tipologia delle costruzioni esistenti devono essere conservate e completate. Dove non esistono linee di struttura, sono gli allineamenti esistenti che fissano l'ubicazione delle costruzioni.
- 4) Se lungo una strada vengono chiusi singoli spazi intermedi oppure sostituite o trasformate costruzioni esistenti, le altezze degli edifici e dei colmi delle costruzioni adiacenti non possono essere superate. Negli altri casi valgono le altezze degli edifici e dei colmi secondo lo schema delle zone.
- 5) Cambiamenti sostanziali di strade esistenti come pure di piazze e cortili possono essere autorizzati solo in base a un piano delle strutture del quartiere.
- 6) Per le zone nucleo non inserite nel piano generale delle strutture 1:1000 valgono le prescrizioni dell'area di protezione B.

#### **Zona villaggio V**

**Art. 43**

- 1) La zona villaggio è destinata alle abitazioni, alle imprese di servizio e di produzione. Non sono ammesse nuove aziende agricole né ampliamenti sostanziali di aziende agricole esistenti.
- 2) Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti devono inserirsi nella struttura urbanistica esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esteriore.
- 3) Costruzioni esistenti, erette prima dell'introduzione dell'indice di sfruttamento, non sottostanno alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento, purché il volume non venga modificato.
- 4) Modifiche sostanziali di strade esistenti, piazze e cortili sottostanno all'obbligo di realizzazione di un piano delle strutture del quartiere.

#### **Zona residenziale R**

**Art. 44**

- 1) La zona residenziale è destinata alla costruzione di abitazioni e alle aziende del settore terziario e alberghiero non moleste.

#### **Zona vacanze VA**

**Art. 45**

- 1) La zona vacanze è destinata alla costruzione di abitazioni secondarie e primarie.
- 2) Nella zona vacanze non sono ammesse attività moleste e ampliamenti di aziende agricole esistenti.

#### **Zona artigianale AR**

**Art. 46**

- 1) La zona artigianale è destinata alle aziende artigianali in genere e ai magazzini.
- 2) Il deposito di materiali d'estrazione, di scavo e di demolizione non è permesso.
- 3) Locali d'abitazione sono ammessi solo per il titolare dell'azienda come pure per il portinaio e il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile. Questa norma non è applicabile agli edifici esistenti destinati completamente ad abitazione.
- 4) L'Autorità edilizia può emanare l'obbligo di recinzione in base all'art. 22 cpv. 1 anche per aziende esistenti.

#### **Zona industriale/artigianale IA**

**Art. 47**

- 1) La zona industriale/artigianale è destinata alle aziende di lavorazione e di produzione industriale o artigianale, nonché ai magazzini.

**Zona per edifici e impianti pubblici EP****Art. 48**

- 1) La zona per edifici e impianti pubblici è destinata agli edifici e impianti pubblici o che servono interessi pubblici.
- 2) Le prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese in considerazione nel quadro della costruzione di edifici e impianti.

**Zona per impianti pubblici IP****Art. 49**

- 1) La zona per impianti pubblici è destinata agli impianti pubblici o a impianti che servono interessi pubblici.
- 2) Le prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese in considerazione per l'inserimento dell'impianto nell'ambiente circostante.

**Zona di traffico TR, PaPr, DL, FV<sup>1</sup>****Art. 50**

- 1) La zona di traffico comprende i principali elementi del tessuto viario pubblico e privato (strade, percorsi pedonali ecc.) che figurano nella zona "altro territorio comunale" (ATC), sono situati all'interno e all'esterno della zona edificabile come pure impianti di parcheggio, depositi di legname e l'area ferroviaria.
- 2) Superfici viarie pianificate possono subire una lieve correzione nell'ambito della pianificazione di dettaglio. Di conseguenza, devono essere adeguati pure i confini d'utilizzazione adiacenti.
- 3) Se non pregiudicano il paesaggio, le superfici riservate al parcheggio possono essere utilizzate almeno su due livelli.
- 4) Sulle superfici destinate al deposito di legname è permesso il deposito temporaneo di tronchi, rami, ecc.
- 5) L'area ferroviaria è regolata dal diritto ferroviario. Resta riservato l'utilizzo dell'area per scopi d'interesse pubblico (strade, parcheggi) che sono parte integrante del piano generale di urbanizzazione.

<sup>1)</sup> TR (traffico) PaPr (parcheggi privati) DL (depositi legname) FV (ferrovia)

**Zona per il turismo TU****Art. 51**

- 1) La zona turistica è destinata a edifici e impianti del tempo libero e dello sport come pure per le infrastrutture e per l'ampliamento indispensabile di aziende alberghiere esistenti. Sono escluse costruzioni nuove a scopo abitativo. L'altezza degli edifici esistenti non può essere superata. Per i nuovi edifici e impianti va emanato un piano generale delle strutture.
- 2) Nella zona sono ammissibili solo attività non moleste.
- 3) Si distinguono le seguenti zone turistiche:
  1. Le Prese: la riva del lago come pure gli alberi sono da proteggere. Non deve essere mantenuta la distanza dagli alberi. La cura e l'utilizzo del patrimonio botanico devono essere garantiti da accessi e da aree libere da costruzioni.
  2. Botul: sono autorizzati solo impianti sportivi e del tempo libero.
  3. Robbia: sono autorizzate attività mediamente moleste.
  4. Per le zone turistiche Le Prese e Botul vige l'obbligo del piano di quartiere e delle strutture; per la zona turistica di Robbia vige l'obbligo del piano di quartiere.

1. La zona è stata approvata su riserva che per nuovi edifici ed impianti venga emanato un piano generale delle strutture secondo il Decreto governativo DG no. 625 del 29.04.2003

**Zona per costruzioni accessorie CA****Art. 52**

- 1) La zona per costruzioni accessorie comprende le superfici libere determinanti per la strutturazione dell'insediamento, quali giardini, orti, "runchet" ecc. che non possono essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano lo scopo della zona.
- 2) Nella zona per costruzioni accessorie non possono essere realizzate costruzioni con superficie sottoposta all'indice di sfruttamento. Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
  - superficie massima della base 30 mq;
  - altezza massima del fabbricato 3.0 m.
- 3) Sono permesse lievi modifiche della configurazione del terreno e dei muri di sostegno.
- 4) Autorimesse e posteggi per autoveicoli possono essere concessi solo in casi eccezionali e ben motivati.

### 3.1.3 Ordinamento delle zone

#### Schema delle zone

**Art. 53**

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità dell'utilizzazione del suolo nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone e alle relative definizioni (vedi tabella schema delle zone a pag. 22 **26**).
- 2) Lo schema delle zone definisce, inoltre, il grado dell'emissione di edifici e impianti.
- 3) Se un fondo è situato su differenti zone edificabili, devono essere rispettati l'indice di sfruttamento, le distanze dal confine e le limitazioni delle emissioni in ognuna di queste zone per le parti del fabbricato ivi situate. Per il resto valgono le prescrizioni della zona sulla quale si trova la maggior parte della costruzione.

#### Costruzione contigua

**Art. 54**

- 1) Una costruzione contigua è data quando almeno tre edifici autonomi lungo una strada o vicolo vengono uniti in una fila di case grazie a un collegamento laterale compatto. Nuove costruzioni contigue sono autorizzate solo nell'ambito dei piani delle strutture del quartiere.
- 2) Dove esistono costruzioni contigue non devono essere osservate le distanze dalle strade e dai vicoli. La distanza retrostante dal confine si regola secondo lo schema delle zone. La lunghezza delle singole file di case è limitata dalle strade.
- 3) Dove esistono costruzioni contigue la demolizione di un fabbricato viene autorizzata solo se viene contemporaneamente rilasciato il permesso per la nuova costruzione oppure se la rinuncia all'edificazione della particella è dettata dall'interesse pubblico. Spazi esterni tra singoli fabbricati, cagionati da incendi o da altri danni naturali, devono essere chiusi entro sei anni.

#### Costruzione semiaperta e aperta

**Art. 55**

- 1) Una costruzione semiaperta è data quando almeno tre edifici autonomi vengono uniti (case a schiera).
- 2) Per una costruzione semiaperta valgono, analogamente all'interno delle file di case, le prescrizioni concernenti il tipo di costruzione contigua. Verso l'esterno ogni singola fila è considerata fabbricato singolo per quanto concerne le prescrizioni di distanza.
- 3) Una costruzione aperta esiste in caso di singoli fabbricati oppure quando due edifici autonomi vengono costruiti insieme.
- 4) Nuove costruzioni semiaperte e aperte sono autorizzate solo nell'ambito dei piani delle strutture del quartiere.

#### Indice di sfruttamento

**Art. 56**

- 1) L'indice di sfruttamento (IS) è il coefficiente tra la superficie utile lorda (SUL) della costruzione e la superficie edificabile della particella (Sup). Esso viene calcolato nel modo seguente:

$$IS = \frac{SUL}{Sup}$$

- 2) Gli IS determinanti sono fissati nello schema delle zone all'art. 53. La superficie utile lorda viene calcolata sommando tutte le superfici dei piani in superficie misurate al muro esterno della costruzione principale e di quella attigua, ivi comprese le scale esterne ed i piani intermedi (mezzanini), ad eccezione dell'eccedenza risultante dai muri esterni con uno spessore superiore ai 30 cm.
- 3) Nel sottotetto vengono calcolati per l'utilizzazione solo quegli spazi, la cui altezza in luce, misurata fino allo spigolo del corrente del tetto, sia superiore a 1,60 m.
- 4) Per i piani non interamente posti in superficie del suolo naturale o scavato vengono calcolati, indipendentemente dalla loro utilizzazione, quegli spazi i quali emergono di 1,60 m fino al filo inferiore della soletta e più dal suolo naturale o scavato.
- 5) Per i piani abitativi con un'altezza di oltre 5,00 m viene calcolato un piano ogni 3,00 m di altezza e determinata la relativa superficie lorda.
- 6) Sono esclusi dal computo:
  1. locali non destinati a scopo artigianale usati come posteggio per veicoli a motore, biciclette, carrozzelle per bambini ecc., le cantine e i locali tecnici e scale esterne secondarie;
  2. legnaie, ripostigli per attrezzi da giardino, stalle per animali piccoli e simili;
  3. atri aperti al pianterreno e terrazze coperte e aperte, balconi aperti rientranti e sporgenti, premesso che non vengano chiusi.

- 7) Come superficie edificabile della particella è considerata la superficie coerente delle particelle o di parti di esse poste nella zona edilizia e facenti parte di un progetto di costruzione ma non ancora utilizzate a scopo edilizio, dedotta la superficie occupata da boschi e corsi d'acqua, nonché quella riservata per strade o marciapiedi in base al piano generale di urbanizzazione oppure ad un piano di quartiere (vedi disegni esplicativi in appendice).

---

**Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle****Art. 57**

- 1) L'Autorità edilizia può autorizzare, nella stessa zona edilizia, trasferimenti di utilizzazione tra particelle confinanti o separate unicamente da strade, ruscelli o ferrovie, purché esista un relativo contratto tra i proprietari dei fondi in questione. Rimangono riservati ulteriori trasferimenti di utilizzazione secondo le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2) In caso di suddivisione delle particelle, le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sopredificate conformemente alla destinazione della zona. Le nuove particelle potranno essere sopredificate solo nella misura in cui l'indice di sfruttamento, misurato su tutta la particella preesistente, verrà rispettato.
- 3) Trasferimenti di utilizzazione devono essere menzionati a registro fondiario.

---

**Altezza dell'edificio****Art. 58**

- 1) L'altezza dell'edificio viene misurata dalla quota del terreno naturale nella parte più bassa fino al punto di intersezione con la linea del tetto. Dove il terreno viene scavato, l'altezza dell'edificio viene misurata partendo dalla nuova quota. Le altezze massime dell'edificio e del colmo sono fissate nello schema delle zone all'art. 53 (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 2) In caso di costruzioni articolate, l'altezza dell'edificio viene verificata separatamente per ogni corpo di fabbrica. Quali corpi di fabbrica distinti sono considerate sporgenze o rientranze di almeno 3,00 m che partono dal terreno e arrivano fino al tetto.

---

**Lunghezza dell'edificio****Art. 59**

- 1) Per il tipo di costruzione singola valgono le lunghezze massime degli edifici fissate nello schema delle zone, art. 53.
- 2) La lunghezza dell'edificio viene calcolata facendo capo ad un rettangolo teorico minimo che include la costruzione e viene misurata sul lato più lungo di tale figura (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 3) Costruzioni aggiunte, ai sensi dell'art. 60 cpv. 1 non sono prese in considerazione per il calcolo della lunghezza (vedi disegno esplicativo in appendice).

---

**Distanza dal confine dall'edificio****Art. 60**

- 1) Ogni costruzione di sovrastruttura deve attenersi alle distanze dai confini stabilite nello schema delle zone all'art. 53. Per aggiunte e costruzioni attigue a un solo piano di superficie inferiore a 50 m<sup>2</sup>, che non vengono calcolate per l'accertamento dell'indice di sfruttamento, la distanza dal confine è di 2,50 m in tutte le zone edificabili. Quale distanza dal confine vale la distanza più corta, misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine del fondo.
  - 2) La distanza maggiore viene misurata fra la facciata principale dell'edificio e il confine della parcella. Viene considerata facciata principale quella in cui sono disposti il maggior numero di locali d'uso più frequente per il soggiorno delle persone. In casi dubbi decide l'Autorità edilizia.
  - 3) Le distanze dal confine possono venire ridotte dai vicini mediante contratto premesso l'approvazione dell'Autorità edilizia e se nessun interesse pubblico vi si oppone. Rimangono riservate le prescrizioni di polizia del fuoco. Il contratto deve essere iscritto a registro fondiario.
  - 4) Tra edifici confinanti o situati sullo stesso fondo senza aggiunte e costruzioni attigue, quale distanza fa gli edifici va rispettata la doppia distanza dal confine. Quale distanza dall'edificio vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra i muri esterni degli edifici. Nell'ambito dei piani di quartiere e per costruzioni sotterranee, l'Autorità edilizia può, con il consenso dell'Assicurazione cantonale dei fabbricati, autorizzare distanze inferiori tra edifici.
  - 5) Le parti dell'edificio sporgenti come balconi aperti, bovindi, tettoie, scale esterne ecc. possono sporgere al massimo ~~4,50 m~~ **1,00 m (art. 75 cpv. 3 LPTC)** verso l'arretramento dal confine e dall'edificio. La loro lunghezza totale non può superare 2/5 della lunghezza della facciata (vedi disegni esplicativi in appendice).
-

## Art. 53. Schema delle zone

Art.	Zona	Tipo di costruzione			IS	Misure massime			Distanza dal confine		Grado delle emissioni
		Contigua	semiaperta	aperta		altezza della facciata	lunghezza dell'edificio	maggiore	minore		
42	Nucleo	X	X	X	1.2	1)	11.0 m	-	2.5 m	2.5 m	1 + 2
43	Villaggio	X	X	X	0.8		11.0 m	25.0 m	7.0 m	3.0 m	1 + 2
44	Residenziale	X	X	X	0.6		9.0 m	25.0 m	7.0 m	3.0 m	1
45	Vacanze	X	X	X	0.4		7.0 m	15.0 m	7.0 m	3.0 m	1
46	Artigianale	-	X	X	0.9		11.0 m	40.0 m	6.0 m	3.0 m	2
47	Industria/artigianale		X	X	-		12.0 m	80.0 m	6.0 m	3.0 m	3
48	Edifici e impianti pubblici	X	X	X	1.2		-	-	6.0 m	3.0 m	1 + 2
49	Impianti pubblici	-	-	-	-		-	-	6.0 m	3.0 m	1 + 2
51	Zona per il turismo	X	X	X	-		-	60.0 m	3.0 m	3.0 m	1 + 2
52	Costruzioni accessorie	-	-	-	-		3.0 m	10.0 m	2.5 m	2.5 m	1 + 2

- 1) Vale per costruzioni nuove su terreni non edificati  
 2) Per costruzioni semiaperte + 5.0 m di supplemento  
 3) Per 2 edifici aperti confinanti  
 4) Per impianti tecnici speciali (silo, ascensore, gru, ecc.) possono essere concesse delle deroghe  
 Grado delle emissioni:  
 1 = non molesto  
 2 = mediamente molesto  
 3 = fortemente molesto

**Art. 75 LPTC: Distanze, 1. Edifici****Direttamente applicabile, art. 107 LPTC**

- 1) Nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,50 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 di 5,00 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 1,00 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.

**Art. 76 cpv. 1 e 3 LPTC: Distanze, 2. Altre costruzioni ed impianti****Direttamente applicabile, art. 107 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.
- 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.

**Art. 77 LPTC: Distanze, 3. Distanze inferiori, riserve****Direttamente applicabile, art. 107 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 strade****Art. 61**

- 1) La distanza dalle strade cantonali è regolata dalle norme del diritto cantonale.
- 2) Per tutte le altre strade la distanza minima dalle costruzioni è definita dallo schema delle zone, art. 53. Tale distanza non si applica laddove l'ordinamento base prevede delle linee di costruzione o delle linee di struttura.
- 3) Per muri e recinzioni deve essere tenuta una distanza minima di 0,5 m dal bordo stradale.

**3.2 Altre zone****Zona agricola A****Art. 62**

- 1) La zona agricola comprende terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che deve essere conservato a tale scopo.
- 2) Edifici e impianti vengono autorizzati solo nella misura in cui simili costruzioni siano necessarie all'utilizzazione agricola del suolo oppure servano al fabbisogno abitativo della popolazione contadina e dei loro collaboratori, nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole vitali. La costruzione di giardinaggi è ammessa.
- 3) Le costruzioni (stalle, case d'abitazione) nella zona agricola devono ben inserirsi nel paesaggio e rispettare il grado di sensibilità fonica 3. La consulenza edilizia è obbligatoria.
- 4) Dove il terreno agricolo confina con le zone edificabili valgono le prescrizioni della rispettiva zona, salvo altre prescrizioni del diritto superiore.

**Zona forestale F****Art. 63**

- 1) La zona forestale comprende il bosco esistente e le superfici destinate al rimboschimento.
- 2) L'utilizzazione si regola secondo la legislazione forestale e le disposizioni circa gli edifici e impianti fuori delle zone edificabili.

**Zona libera ZL****Art. 64**

- 1) La zona libera comprende superfici che devono essere mantenute libere per la strutturazione di abitati, territori d'insediamento e monumenti storici come pure per poter dividere parti residenziali da quelle industriali oppure da quartieri.
- 2) Nella zona libera sono ammessi solo edifici e impianti che non ledono lo scopo della zona, compresi parcheggi e impianti per il traffico. Gli edifici esistenti possono essere mantenuti. Un ampliamento è possibile solo per esigenze igieniche e sanitarie.

**Zona di rispetto ZR****Art. 65**

- 1) La zona di rispetto comprende quelle superfici che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio, di mantenere libere le viste panoramiche, le rive di fiumi e laghi o i bordi del bosco, di dividere i territori d'insediamento, nonché di conservare aree di svago e superfici libere.
- 2) Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi come pure modificazioni del terreno non possono contrastare con lo scopo della zona di rispetto.
- 3) Se l'utilizzazione e la coltivazione di una superficie di rispetto lo richiedono, possono essere autorizzate piccole costruzioni a un piano. La posizione e l'aspetto esteriore di simili costruzioni vanno tenuti particolarmente in considerazione.
- 4) Impianti per il traffico possono essere realizzati in base al piano generale di urbanizzazione.

**Zona di protezione dei siti caratteristici PSC****Art. 66**

- 1) Nella zona di protezione dei siti caratteristici, le nuove costruzioni, le trasformazioni e i restauri devono essere strutturati ed eseguiti con particolare cura.
- 2) L'Autorità edilizia decide in merito a eventuali oneri dopo aver ascoltato l'Ufficio cantonale dei monumenti oppure il consulente in materia edilizia.
- 3) Per nuove costruzioni e per trasformazioni che modificano il volume esistente può essere richiesto, unitamente alla domanda di costruzione, un modello in scala 1:500 o 1:200 che contenga anche gli edifici circostanti.
- 4) Nella zona PSC valgono le prescrizioni dell'area di protezione, settore B (Art.81).

**Zona archeologica ZA****Art. 67**

- 1) La zona archeologica comprende le superfici sulle quali si prevede, con grande probabilità, il rinvenimento di oggetti e accertamenti di valore archeologico.
- 2) Tutti i progetti di costruzione e lavori di scavo (condotte, pozzi ecc.) devono essere comunicati al Comune e al servizio archeologico prima dell'elaborazione dei piani del progetto. L'Autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari dopo aver ascoltato il servizio archeologico.

**Zona di protezione archeologica PA****Art. 68**

- 1) La zona di protezione archeologica protegge da distruzione arbitraria e da ogni genere di modificazione i luoghi conosciuti di rinvenimenti archeologici, come per esempio abitati, tombe, edifici e impianti ecc. di notevole valore archeologico.
- 2) Nella zona di protezione archeologica sono vietati edifici e impianti che ledono lo scopo della zona. Interventi indispensabili di ogni genere nel suolo sono ammessi solo con l'esplicito permesso del servizio archeologico.
- 3) L'utilizzazione a scopo agricolo e forestale è ammessa per principio. L'Autorità edilizia ordina le restrizioni necessarie dopo aver consultato il servizio archeologico.

**Zona di protezione della natura PN****Art. 69**

- 1) La zona di protezione della natura comprende i biotopi come le rive di laghi e fiumi, laghetti, stagni naturali, terreni palustri, le macchie, i piccoli boschi di campagna, i siti secchi, i terreni prativi magri e gli altri siti naturali che si distinguono per la molteplicità della vegetazione o per l'esistenza di piante o animali rari.
- 2) Nella zona di protezione della natura sono vietati edifici e impianti di qualsiasi genere, modificazioni del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altre utilizzazioni o interventi molesti.
- 3) L'Autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari alla protezione, alla cura e alla demarcazione delle zone protette. In particolare, può decretare dei divieti d'accesso. L'utilizzazione adeguata a scopo agricolo è ammessa nell'ambito delle misure di cura. L'utilizzazione forestale viene disciplinata mediante la pianificazione forestale.

- 4) Limitazioni concernenti l'utilizzazione e la coltivazione, obblighi di manutenzione e di cura come pure prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente con i proprietari fondiari interessati nel quadro delle disposizioni.

---

**Zona di protezione del paesaggio PP****Art. 70**

- 1) La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi e parti di essi particolarmente belli e unici nel loro genere come i dintorni di abitati, le rive di laghi e fiumi, le viste panoramiche e gli alberi.
- 2) Sono vietate costruzioni di edifici e impianti, modifiche sostanziali del terreno, estrazioni e depositi di materiali, discariche e altre disposizioni di natura edilizia che stanno in contrasto con lo scopo della zona. Nuove strade, sentieri e impianti ferroviari sono ammessi solo nella misura in cui essi siano indispensabili per l'utilizzazione del relativo territorio oppure dove esiste un interesse pubblico preponderante.
- 3) Edifici e impianti esistenti possono essere rinnovati. Sono ammessi solo nuovi edifici agricoli laddove gli stessi sono necessari per perseguire la preservazione della zona e laddove un'ubicazione fuori dalla zona PP non sia ragionevolmente imponibile.

---

**Zona di campeggio C****Art. 71**

- 1) La zona di campeggio è riservata ai posti di campeggio. Sono ivi ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari al relativo esercizio come l'appartamento per l'esercente, impianti sanitari, chioschi, ristoranti ecc. Tutti i costi di urbanizzazione sono a carico dell'esercente o del proprietario del terreno.
- 2) Gli edifici e impianti devono ben inserirsi nel paesaggio. L'Autorità edilizia dà le direttive necessarie circa l'ubicazione, la posizione, l'aspetto esteriore delle costruzioni, la loro schermatura con vegetazione e la realizzazione di misure per la protezione dalle emissioni.
- 3) La gestione di un campeggio richiede un permesso del Consiglio comunale. Tale permesso viene rilasciato solo se tutti gli impianti sanitari necessari risultano essere installati al momento dell'apertura del campeggio. Per campeggi autorizzati, l'esercente deve compilare un regolamento che deve essere approvato dal Consiglio comunale.
- 4) Lo stazionamento permanente di roulotte, camper, tende ecc. nella zona di campeggio è autorizzato unicamente nell'ambito delle prescrizioni del relativo regolamento di campeggio e non deve superare il 30% del totale dei posti. Il perimetro riservato ai posti permanenti è definito nel piano generale delle strutture 1:1000.
- 5) Attendamenti di durata limitata possono essere autorizzati dal Consiglio comunale al di fuori della zona di campeggio solo per gruppi organizzati.

---

**Zona di protezione per le acque di falda e delle sorgenti PAS****Art. 72**

- 1) La zona di protezione per le acque del sottosuolo e delle sorgenti serve alla salvaguardia dell'approvvigionamento dell'acqua potabile da qualsiasi turbativa. All'interno di questa zona non possono essere autorizzati impianti, edifici o utilizzazioni che potrebbero mettere in pericolo l'approvvigionamento d'acqua.
- 2) Il Consiglio comunale emana un piano speciale di protezione per le aree di captazione d'acqua del sottosuolo, le fonti e le sorgenti di acque minerali comprendente la zona S I (zona di captazione), S II (zona di protezione stretta) e S III (zona di protezione estesa) e un regolamento per le zone in questione che riprenda in dettaglio le prescrizioni vigenti in materia di protezione delle acque. Le limitazioni o divieti di utilizzazione delle particelle site in tali zone sono da annotare a registro fondiario.
- 3) Edifici e impianti nella zona possono essere autorizzati solo con delle condizioni e restrizioni da determinare con l'intervento di un esperto del ramo e costituiscono parte integrante della licenza edilizia.

---

**Zona di pericolo PI e PII****Art. 73**

- ~~1) La zona di pericolo definisce i terreni minacciati da valanghe, frane, cadute di massi, inondazioni o altri eventi naturali nefasti.~~
  - ~~2) Nella zona con pericolo elevato (zona di pericolo I) non possono essere costruiti o ampliati edifici destinati a ospitare persone e animali. Edifici distrutti possono essere ricostruiti solo eccezionalmente. Gli edifici a ubicazione vincolata, che non servono a ospitare persone e animali, sono ammessi, purché siano adeguatamente protetti.~~
  - ~~3) Nella zona con pericolo limitato (zona di pericolo II) i progetti di costruzione (nuove costruzioni e ampliamenti, trasformazioni con notevole aumento del valore) sono subordinati all'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce le necessarie misure edilizie di protezione da adottare.~~
-

**Art. 38 LPTC: Zone di pericolo****Direttamente applicabile, art. 107 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.

**Zona d'estrazione di materiale E****Art. 74**

- 1) La zona d'estrazione di materiali definisce le superfici destinate all'estrazione di materiali naturali come sassi, ghiaia, sabbia e altre materie d'origine minerale.
- 2) Gli edifici e impianti che servono direttamente all'esercizio d'estrazione o alla preparazione del materiale estratto in loco, possono essere autorizzati per la durata dell'estrazione. Le ubicazioni di tali edifici e impianti sono definite nel piano generale delle strutture.
- 3) La strutturazione delle superfici destinate all'estrazione di materiale, nonché ulteriori misure per la configurazione del terreno destinato all'estrazione e per la protezione dei dintorni vengono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 4) Dopo l'estrazione di materiale, le superfici destinate all'estrazione devono essere configurate giusta il piano generale delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura di rilascio della licenza edilizia. In modo particolare, essa esige una garanzia adeguata per i mezzi finanziari che sono necessari alla conclusione dei lavori.

**Zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri ZESG****Art. 75**

- 1) La zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri definisce l'area entro la quale possono essere estratte sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo. Essa è soggetta in particolare alle prescrizioni per la protezione della riva del lago, secondo la legislazione cantonale e federale sulla protezione delle acque e sulla sistemazione dei corsi d'acqua. Le aree destinate all'estrazione di materiale vengono stabilite nel piano delle strutture.
- 2) Qualora l'estrazione di sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo venisse definitivamente abbandonata, la riva del lago deve essere configurata giusta il piano delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura di rilascio della licenza edilizia. In modo particolare, essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori, giusta il piano delle strutture.
- 3) Le disposizioni di questo articolo sono applicabili anche ad impianti e concessioni esistenti.
  1. La procedura d'approvazione per l'art. 75 è limitata fino al 2015 secondo il Decreto governativo DG no. 625 del 29.04.2003

**Zona di lavorazione e di deposito di sabbia e ghiaia Li Geri ZLDSG****Art. 76**

- 1) La zona per la lavorazione ed il deposito di sabbia e ghiaia Li Geri definisce l'area entro la quale possono essere ubicati gli edifici e gli impianti necessari per la lavorazione ed il deposito del materiale (sabbia e ghiaia) proveniente dalla zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri. Essa è soggetta, in particolare, alle prescrizioni per la protezione della riva del lago secondo la legislazione cantonale e federale sulla protezione delle acque e sulla sistemazione dei corsi d'acqua; a tale scopo, va definito un tampone efficiente tra il corso e lo specchio d'acqua e la zona di lavorazione risp. di deposito. Gli edifici e gli impianti che servono direttamente alla preparazione ed alla lavorazione del materiale estratto e lavorato in loco possono essere autorizzate per la durata dell'estrazione dal lago di Poschiavo. Le ubicazioni di tali edifici ed impianti sono definite nel piano generale delle strutture. Il piano delle strutture deve essere allestito anche per gli impianti esistenti.
- 2) La lavorazione di materiale di altra provenienza necessita di un'autorizzazione da parte dell'Autorità edilizia; essa adotta le misure necessarie nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 3) Al momento della cessazione definitiva dell'estrazione di sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo e quindi della cessazione dell'attività di lavorazione e di deposito delle stesse, l'area destinata a tale attività deve essere configurata giusta il piano delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura per il rilascio del-

la licenza edilizia. In modo particolare, essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori giusta il piano delle strutture.

4) Le disposizioni di questo articolo sono applicabili anche ad impianti e concessioni esistenti.

1. La procedura d'approvazione per l'art. 75 è limitata fino al 2015 secondo il Decreto governativo DG no. 625 del 29.04.2003

---

**Zona per il deposito di materiale DM****Art. 77**

- 1) La zona per il deposito di materiale comprende le superfici destinate al deposito di materiale di sterro e di sgombero non inquinato. Altri materiali non possono essere depositati.
- 2) A conclusione dei lavori o di singole tappe, la configurazione delle superfici destinate al deposito di materiale, nonché ulteriori misure riguardanti la strutturazione del terreno di deposito e la protezione dei dintorni vengono definite nel piano generale delle strutture.
- 3) A conclusione dei lavori, le superfici destinate al deposito di materiale devono essere strutturate giusta il piano generale delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nell'ambito della procedura per il rilascio delle licenze edilizie. In modo particolare, essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) per i mezzi finanziari che sono necessari per la conclusione dei lavori.

---

**Zona per la discarica regionale per materiali Camp Martin ZDM****Art. 78**

- 1) Questa zona è riservata alla discarica regionale per materiali inerti, al deposito di materiale pulito, all'estrazione ed alla lavorazione di inerti come pure al deposito intermedio e la cernita dei rifiuti edili. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata ed indispensabili all'esercizio della discarica regionale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le costruzioni necessarie devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.
- 2) Il Comune stabilisce per mezzo di un piano generale delle strutture, l'inserimento dell'impianto nel sito, le tappe di utilizzazione, le aree per le diverse utilizzazioni, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non deturpi l'ambiente circostante come pure il ripristino confacente al paesaggio.
- 3) L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino al momento della cessazione dell'attività dell'impianto nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori giusta il piano delle strutture.
  1. La procedura d'approvazione per l'art. 78 viene sospesa secondo il Decreto governativo DG no. 625 del 29.04.2003

---

**Zona per depositi aziendali DA****Art. 79**

- 1) La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali di costruzione, di materiali di cantiere, di macchinari edili e simili ad esclusione di inerti, giusta l'art. 46 cpv. 2. Non sono ammesse costruzioni ed impianti fissi così come attività abitative, di servizi e di produzione. Per progetti di costruzione in questa zona va eseguita una procedura per edifici ed impianti fuori dalle zone (procedura EFZ).
- 2) L'Autorità edilizia può emanare l'obbligo di recinzione in base all'art. 22 cpv. 1.
- 3) La zona depositi aziendali regola temporaneamente depositi tollerabili di imprese edili esistenti. In occasione di uno spostamento, di una riconversione aziendale (adattamento di impianti e attrezzature a nuovi tipi di produzione), del trapasso di proprietà ivi esclusa la successione ereditaria, della chiusura o di un fallimento di ogni azienda, la relativa zona depositi aziendali va smantellata ed il terreno ripristinato al suo stato naturale, secondo i piani delle zone in vigore.

---

**Altro territorio comunale ATC****Art. 80**

- 1) L'altro territorio comunale comprende il territorio improduttivo e quelle superfici la cui utilizzazione di base non è ancora stata stabilita.
  - 2) Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano un futuro scopo della zona. Al Comune non devono derivare delle spese a causa dell'approvazione di progetti di costruzione ammissibili. Non esiste alcun diritto di allacciamento agli impianti di urbanizzazione pubblici.
-

## **4. Strutturazione**

### **Area di protezione**

**Art. 81**

- 1) Il piano generale delle strutture definisce, quale area di protezione, gli insediamenti con strutture urbanistiche e sostanza architettonica protetti. Ne fanno parte, in special modo, gli edifici e impianti, i tetti, le facciate, le vie, le piazze, i muri, i giardini e le piante di straordinaria importanza.
- 2) L'area di protezione si suddivide in due settori:
  - settore A: aree sopredificate con importanza urbanistica, architettonica e storico-culturale;
  - settore B: aree con sopredificazione limitata e con importanza architettonica e storico-culturale determinanti per la conservazione della sostanza architettonica e storica.
- 3) Edifici, gruppi architettonici e parti di costruzioni d'importanza urbanistica e/o storico-architettonica situati nell'area di protezione devono essere mantenuti e non possono essere demoliti. In caso di rinnovi o trasformazioni, la sostanza importante dal punto di vista architettonico e storico deve essere conservata sia all'interno che all'esterno dell'edificio. Dove emergono elementi di disturbo deve essere ripristinato lo stato preesistente.

### **Area di adattamento**

**Art. 82**

- 1) Il piano generale delle strutture definisce, quale area d'adattamento, gli insediamenti con gruppi architettonici, edifici e impianti come pure le superfici libere, che per la loro particolare posizione, forma e struttura sono importanti dal punto di vista urbanistico e architettonico. L'area d'adattamento forma un graduale passaggio fra l'area di protezione e le zone insediative periferiche.
- 2) Escluse le strutture di valore storico-architettonico, gli edifici e impianti situati nell'area di adattamento possono essere demoliti e ricostruiti in osservanza delle prescrizioni per le nuove costruzioni. Rinnovi e trasformazioni sono ammessi nei limiti delle prescrizioni della zona. Nuove costruzioni sono ammesse se si integrano urbanisticamente e architettonicamente per quanto concerne la loro dimensione, forma e posizione.
- 3) L'intenzione di edificare deve essere annunciata alla Commissione edilizia prima dell'inizio della progettazione.
- 4) Per le aree da mantenere libere da costruzioni vale il trasferimento d'utilizzazione.

### **Linee di struttura**

**Art. 83**

- 1) Le linee di struttura servono alla creazione del sito caratteristico o di singoli tratti stradali come pure alla sistemazione di costruzioni all'interno dell'insediamento.
- 2) Sulla linea di struttura deve essere eretta la facciata dell'edificio. Dove i piani lo prevedono, le linee di struttura stabiliscono imperativamente l'ubicazione degli edifici e le facciate degli stessi (singole sporgenze: vedi art. 90).
- 3) Le linee di struttura possono essere fissate nel piano generale delle strutture oppure in piani di quartiere.

### **Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle**

**Art. 84**

- 1) L'Autorità edilizia può autorizzare il trasferimento di utilizzazione per le aree da mantenere libere, secondo le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2) In caso di suddivisione delle particelle, le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sopredificate conformemente alla destinazione della zona. Le nuove particelle potranno essere sopredificate solo nella misura in cui l'indice di sfruttamento misurato su tutta la particella preesistente verrà rispettato.
- 3) Trasferimenti di utilizzazione devono essere menzionati a registro fondiario.

### **Riqualfica della struttura delle piazze lungo le strade**

**Art. 85**

- 1) Il piano generale delle strutture comprende le piazze e le strade che, a causa di modifiche avvenute sul tessuto urbano, necessitano di un intervento di riqualfica o di ripristino in riguardo agli spazi, ai muri ecc.
- 2) Nel piano generale delle strutture sono indicate le nuove piantagioni d'alberi previste.

### **Oggetti naturali e culturali protetti**

**Art. 86**

- 1) Gli oggetti naturali designati nel piano generale delle strutture quali siepi, piccoli boschi di campagna e in vicinanza di corsi d'acqua, gruppi di alberi o singoli alberi, nonché singoli oggetti geologici non possono essere distrutti o danneggiati.
- 2) Gli oggetti culturali designati nel piano generale delle strutture quali costruzioni sacre, piazze, piazzali, giardini, sentieri storici, muri ecc. e i loro dintorni non possono essere distrutti né danneggiati.
- 3) L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie alla conservazione e alla cura degli oggetti protetti.

**Art. 74 LPTC: Oggetti protetti****Direttamente applicabile, art. 107 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.

**5. Urbanizzazione****5.1 Disposizioni generali****Urbanizzazione di base e generale****Art. 87**

- 1) L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria principale, gli impianti degli acquedotti e della rete di approvvigionamento energetico, gli impianti di depurazione e d'eliminazione dei rifiuti così come la rete di trasporto e conduzione agli impianti dell'urbanizzazione generale.
- 2) L'urbanizzazione generale comprende le strade di collegamento, le condotte principali e i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico ed energetico, quelli per l'evacuazione delle acque di rifiuto e quelli per le telecomunicazioni.
- 3) Fanno parte degli impianti dell'urbanizzazione di base o generale, a seconda della loro importanza, anche le strade forestali e agricole, i sentieri, i parcheggi e gli impianti di trasporto.
- 4) Per la costruzione, l'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti pubblici dell'urbanizzazione di base e generale si applicano le prescrizioni della legge comunale sui contributi d'urbanizzazione, della legge stradale comunale, della legge sulla raccolta dei rifiuti, del regolamento per la fornitura d'energia elettrica e ogni altra relativa.

**Urbanizzazione di dettaglio****Art. 88**

- 1) L'urbanizzazione di dettaglio comprende le strade secondarie, come ad esempio le strade di quartiere, le piazze e i sentieri e inoltre gli allacciamenti delle singole proprietà alla rete delle pubbliche infrastrutture d'urbanizzazione. Sono inoltre compresi nell'urbanizzazione di dettaglio infrastrutture comuni quali parcheggi, impianti per il trasporto, impianti per la fornitura d'energia, strutture per la raccolta dei rifiuti e simili.
- 2) L'Autorità edilizia può obbligare i proprietari di un quartiere e i proprietari di fondi limitrofi a realizzare delle infrastrutture private comuni. Laddove è costatata la necessità di rilevanti interventi per infrastrutture comuni, deve essere ordinata la procedura di piano di quartiere.
- 3) I proprietari di infrastrutture private per il traffico o per l'approvvigionamento possono essere obbligati dall'Autorità edilizia a mettere a disposizione i loro impianti, dietro versamento di una congrua indennità, qualora esista un interesse pubblico all'utilizzazione comune di tali infrastrutture. L'indennità è fissata dall'Autorità edilizia.
- 4) Per la costruzione, utilizzazione, manutenzione e rinnovo degli impianti d'urbanizzazione di dettaglio si applicano le prescrizioni della legge stradale e della legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depurazione, i contributi di allacciamento e le tasse d'utilizzo comunali così come le prescrizioni dei piani di quartiere.

**Tappe di urbanizzazione****Art. 89**

- 1) L'urbanizzazione di base e generale viene suddivisa in due tappe di urbanizzazione ai fini di un impiego economico dei mezzi disponibili.
- 2) L'Autorità edilizia, dopo essersi assicurata i crediti necessari e a seconda dello sviluppo edilizio, provvede alla tempestiva esecuzione degli impianti di urbanizzazione della prima tappa.
- 3) Gli impianti di urbanizzazione della seconda tappa vengono realizzati solo se è dimostrata una chiara necessità di terreno edificabile. Essi devono inoltre essere realizzati se la maggior parte dei proprietari che rappresentano anche

la maggior porzione di territorio toccato lo richiedono per iscritto. In tale eventualità, il Comune può subordinare l'autorizzazione alla condizione che la quota di finanziamento a carico del Comune sia integralmente anticipata, libera da interessi dai proprietari, fintanto che gli impianti non saranno inclusi nella prima tappa di urbanizzazione.

## **5.2 Progettazione, esecuzione**

### **Linee d'allineamento, linee di livello**

**Art. 90**

- 1) Le linee di allineamento servono per garantire lo spazio necessario a impianti del traffico e a servizi tecnologici esistenti o previsti. Il terreno situato nello spazio dell'allineamento non può essere edificato né in superficie, né nel sottosuolo.
- 2) Singole sporgenze come spioventi, bovindi e balconi possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1,50 m, purché esse si trovino ad un'altezza minima di 3 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale (vedi disegno esplicativo).
- 3) Modifiche di costruzioni situate nello spazio d'allineamento sono possibili solo eccezionalmente. Il maggior valore risultante al proprietario da tali modifiche deve essere annotato nel registro fondiario a spese dello stesso. In caso di espropriazione, il maggior valore non viene risarcito.
- 4) Le linee di livello stabiliscono le quote delle opere viarie progettate. Le entrate, gli accessi ecc. devono attenersi alle linee di livello.

### **Art. 55 LPTC: Linee di arretramento**

**Informazione**

- 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.

### **Art. 56 LPTC: Linee di livello**

**Informazione**

- 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.

### **Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione**

**Art. 91**

- 1) La progettazione degli impianti pubblici di urbanizzazione compete al Comune e agli Enti frazionali.
- 2) I progetti generali comprendono gli impianti principali per l'approvvigionamento idrico (PGA) e per le acque di scolo (PGF), gli impianti del traffico dell'urbanizzazione generale così come gli impianti della rete di distribuzione dell'energia e quelli per il trattamento dei rifiuti.
- 3) I progetti di costruzione determinano, in genere, le dimensioni, la posizione e la struttura tecnico-edilizia degli impianti di urbanizzazione come pure altri dettagli.

### **Procedura**

**Art. 92**

- 1) ~~Le linee di allineamento e di livello nonché i progetti generali e di costruzione devono essere esposti pubblicamente nel Comune per la durata di 30 giorni. Durante l'esposizione possono essere inoltrate opposizioni scritte e motivate all'Autorità edilizia.~~
- 2) ~~Scaduto il termine dell'esposizione pubblica, l'Autorità edilizia decide in merito alle eventuali opposizioni e intima quindi all'opponente la sua decisione scritta e motivata. L'emanazione di linee di allineamento e di livello nonché l'approvazione di progetti generali e di costruzione devono essere rese note tramite l'organo ufficiale del Comune.~~
- 3) Per le linee di allineamento e di livello, contenute in un piano generale di urbanizzazione oppure in un piano di quartiere, valgono esclusivamente le prescrizioni procedurali della relativa misura di pianificazione.

- 4) L'esecuzione dell'art. 92 si conforma alla legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depurazione, i contributi di allacciamento e alle tasse d'utilizzo come pure alla legge sul promuovimento delle opere pubbliche e alla legge stradale del Comune di Poschiavo.

**Art. 57 LPTC: Eccezioni, procedura****Direttamente applicabile, art. 5 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.

**IV. PIANO DI QUARTIERE****1. Piano di quartiere****Scopo e contenuto****Art. 93**

- 1) Il piano di quartiere regola la struttura e l'urbanizzazione di una parte circoscritta della zona edificabile.
- 2) Il piano di quartiere è di regola composto da disposizioni del piano di quartiere, del piano delle strutture di quartiere e del piano di urbanizzazione di quartiere. Per i servizi tecnologici collettivi possono essere emanati separatamente degli appositi piani per servizi tecnologici di quartiere.
- 3) In caso di necessità il piano di quartiere può comprendere piani ed elenchi concernenti la ricomposizione particolare oppure il piano di rettifica dei confini.

**Art. 51 LPTC: Piano di quartiere, 1. Scopo, contenuto****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Il piano di quartiere disciplina nel dettaglio, nell'ambito dell'ordinamento base, la struttura e l'urbanizzazione delle zone edificabili con pianificazione consecutiva o di altri territori parziali della zona edificabile. Il territorio di pianificazione può eccezionalmente essere esteso a fondi che si trovano al di fuori delle zone edificabili, qualora la pianificazione lo richieda.
- 2) Il piano di quartiere è composto dalle disposizioni del piano di quartiere e, a seconda dello scopo, dal piano delle strutture di quartiere e dal piano di urbanizzazione di quartiere.
- 3) Per l'epurazione di diritti reali limitati, annotazioni e menzioni valgono per analogia le disposizioni sulla ricomposizione particolare.

**Disposizioni del piano di quartiere****Art. 94**

- 1) Le disposizioni del piano di quartiere comprendono prescrizioni in merito alla strutturazione degli edifici e impianti.
- 2) Esse regolano come minimo la costruzione e il finanziamento dell'utilizzazione del quartiere nonché i principi per la ripartizione dei costi della pianificazione e dell'urbanizzazione fra i proprietari fondiari.
- 3) Le disposizioni del piano di quartiere possono completare le norme edili dell'ordinamento base. Esse possono prevedere degli obblighi di utilizzazione nel quadro dell'ordinamento base. Deroche in merito a norme edili generali e prescrizioni delle zone sono ammesse solo in ragione delle disposizioni valevoli per il piano di quartiere.

**Art. 52 cpv. 1 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Le disposizioni del piano di quartiere contengono prescrizioni in merito alla configurazione di edifici e impianti, all'esecuzione, alla manutenzione e al rinnovamento dell'urbanizzazione del quartiere, nonché in merito alla suddivisione delle spese di pianificazione e urbanizzazione (chiave di riparto). Possono completare le prescrizioni edili dell'ordinamento base e fissare le tappe per l'esecuzione dell'urbanizzazione e della sovraedificazione del quartiere.

**Piano delle strutture di quartiere****Art. 95**

- 1) Il piano delle strutture di quartiere garantisce l'inserimento di nuovi quartieri nell'insediamento esistente e nel paesaggio. Esso crea in favore dei quartieri esistenti le premesse per il loro rinnovo e miglioramento.

- 2) Il piano delle strutture di quartiere suddivide come minimo le superfici edificabili e quelle da mantenere libere. Dove esso contiene disposizioni più ampie circa le volumetrie ammissibili e la loro utilizzazione e strutturazione e dove esso garantisce un buon rapporto tra le costruzioni previste e l'adiacenza architettonica e paesaggistica nonché tra le costruzioni stesse, possono essere fissate le seguenti deroghe in merito alle norme edili generali e alle prescrizioni delle zone:
  1. le distanze degli edifici e dai confini, la lunghezza degli edifici e la costruzione combinata di più elementi possono essere definiti sulla base di criteri architettonici;
  2. se si rende necessaria una modifica del terreno per motivi di strutturazione, il calcolo delle altezze dell'edificio e del colmo può essere ordinato a partire dal suolo nuovo;
  3. l'indice di sfruttamento previsto per la relativa zona può essere aumentato fino a un massimo del 20%.
- 3) Nei confronti dei fondi vicini, che non fanno parte della procedura di pianificazione del quartiere, valgono le prescritte distanze dai confini e dagli edifici.

**Art. 52 cpv. 2 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 2) Il piano delle strutture di quartiere stabilisce l'inserimento di costruzioni e impianti e le superfici da mantenere libere. Può contenere disposizioni più ampie, segnatamente per quanto concerne le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione.

**Piano di urbanizzazione del quartiere****Art. 96**

- 1) Il piano di urbanizzazione del quartiere fissa in modo vincolante l'urbanizzazione del territorio facente parte del piano di quartiere mediante impianti viari e servizi tecnologici. Esso deve essere coordinato con il piano delle strutture del quartiere, il piano generale d'urbanizzazione e i progetti generali del Comune.

**Art. 52 cpv. 3 LPTC: Piano di quartiere, 2. Parti integranti****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 3) Il piano di urbanizzazione di quartiere stabilisce gli impianti necessari all'urbanizzazione del quartiere. Esso può prescrivere degli impianti collettivi, come parchi giochi, impianti per il parcheggio e l'attrezzatura del quartiere.

**Finanziamento****Art. 97**

- 1) Le spese per l'urbanizzazione del quartiere vengono assunte per principio dai proprietari fondiari interessati. Il Comune versa dei contributi purché esista un diretto interesse pubblico all'erezione degli impianti superiore agli interessi collettivi dei proprietari fondiari.
- 2) La ripartizione dei costi deve essere fissata sulla base dei principi valevoli per la quota parte dei proprietari fondiari e deve essere inserita nelle disposizioni del piano di quartiere.

**Attrezzature del piano di quartiere****Art. 98**

- 1) Gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere (parchi e campi da gioco, parcheggi, ecc.) devono essere fissati nel piano delle strutture del quartiere, nel piano di urbanizzazione del quartiere oppure in un piano speciale.
- 2) Dove gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere tornano a profitto dei proprietari fondiari e di quelli fuori di esso, gli uni e gli altri devono essere obbligati alla prestazione di una quota parte dei costi nella misura del vantaggio speciale risultante. Se l'attrezzatura serve esclusivamente per i partecipanti alla pianificazione del quartiere, devono loro essere addebitate tutte le spese. La quota parte dei costi di ogni proprietario fondiario deve essere fissata nella ripartizione dei costi.

**2. Ricomposizione particellare****Ricomposizione particellare****Art. 99**

- 1) La ricomposizione particellare serve al riordinamento dei rapporti di proprietà nell'area di ricomposizione. Essa crea le premesse per la realizzazione del piano delle strutture del quartiere e del piano di urbanizzazione del quartiere.
- 2) La ricomposizione particellare può essere ordinata d'ufficio dall'Autorità edilizia. Essa deve inoltre essere decretata se lo richiede la maggioranza dei proprietari fondiari interessati, ai quali appartiene più della metà dell'area di ricomposizione.

**Art. 65 LPTC: Scopo****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Se l'emanazione di piani di utilizzazione o la realizzazione di un ordinamento di utilizzazione stabilito richiedono la rilottizzazione di fondi o la modifica dei confini di parcelle, vengono effettuate ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini.
- 2) Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini possono essere attuate come procedimenti autonomi oppure in relazione ad una procedura del piano di utilizzazione.
- 3) Per raggruppamenti di terreni agricoli o forestali nonché per ricomposizioni particellari per strade nazionali o cantonali valgono le disposizioni procedurali della legislazione sulle bonifiche fondiarie, rispettivamente della legislazione stradale.

**Art. 66 LPTC: Competenza, procedura****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Con riserva del capoverso 2, per l'avvio e la realizzazione di ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini nonché per decisioni riguardo alla nuova assegnazione e alla ripartizione dei costi è competente la Sovrastanza comunale oppure, nella misura in cui la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini avvengono in relazione ad una pianificazione delle utilizzazioni cantonale, il Dipartimento.
- 2) Se la ricomposizione particellare o le rettifiche dei confini sono in relazione con una pianificazione delle utilizzazioni, la cui emanazione non è di competenza della Sovrastanza comunale o del Dipartimento, la nuova assegnazione viene effettuata dall'organo competente per l'emanazione della pianificazione delle utilizzazioni.
- 3) L'avvio di ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini avviene d'ufficio o su istanza di privati. Qualora l'autorità competente per l'avvio respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.
- 4) Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini, in base alla presente legge.

**Art. 67 LPTC: Bando di ricomposizione, diritti di prelazione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Dopo aver disposto una ricomposizione particellare l'autorità competente può decretare un bando di ricomposizione per l'intero comprensorio o per parti di esso, per la durata di due anni. Per l'emanazione e il prolungamento del bando di ricomposizione valgono per analogia le prescrizioni sulle zone di pianificazione comunali. Il bando di ricomposizione va menzionato a registro fondiario con indicazione della sua durata.
- 2) Durante il bando di ricomposizione, senza il consenso dell'autorità competente, non possono essere emesse decisioni di diritto o di fatto riguardanti i fondi, che potrebbero compromettere o rendere più difficile la ricomposizione.
- 3) Per la durata di una ricomposizione particellare all'ente responsabile della ricomposizione spetta un diritto di prelazione su tutti i fondi del comprensorio, nella misura in cui il fondo venga utilizzato per adempiere ad una funzione pubblica.

**Vecchio possesso****Art. 100**

- 1) Per tutti i fondi situati nell'area di ricomposizione devono essere elaborati, in base al registro fondiario, un piano e un inventario concernenti il possesso. Da ciò emergono i rapporti di proprietà in merito ai fondi interessati unitamente ai diritti reali limitati, a eccezione dei diritti di pegno, nonché le annotazioni e menzioni.
- 2) Il piano e l'inventario del possesso devono essere esposti pubblicamente per 20 giorni. Agli interessati deve essere data la possibilità di proporre modifiche e complementi.
- 3) Le vertenze concernenti l'esistenza e l'estensione della proprietà devono essere rinviate al foro civile.

**Art. 68 LPTC: Rilievo del possesso vecchio, esposizione, opposizione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Per tutti i fondi situati nell'area della ricomposizione devono essere elaborati in base al registro fondiario, un piano di possesso e un elenco dei diritti reali, annotazioni e menzioni (inventario del possesso). Se la ricomposizione particellare avviene come ricomposizione del valore, i piani e gli elenchi vanno completati da una tabella di valutazione. I proprietari di fondi non iscritti nel registro fondiario devono fornire a proprie spese il certificato di proprietà.
- 2) L'autorità competente effettua una procedura di esposizione e una procedura d'opposizione. Se le opposizioni concernono il piano di possesso o l'inventario del possesso, l'autorità pone alla parte la cui pretesa non risulta dal registro fondiario, un termine di 20 giorni per rinviare al foro civile un eventuale ricorso.
- 3) Al termine della procedura il vecchio possesso cresce in giudicato.

**Deduzioni per opere comuni****Art. 101**

- 1) Dalla superficie totale dell'area di ricomposizione deve essere dedotto senza risarcimento il terreno necessario all'urbanizzazione e agli impianti collettivi, che servono principalmente alle esigenze dell'area di ricomposizione. La superficie rimanente costituisce la massa da distribuire nella nuova assegnazione.
- 2) La cessione di fondi o diritti per ulteriori scopi pubblici avviene, qualora non vi sia accordo, in applicazione della legge sulle espropriazioni.

**Art. 69 cpv. 1 LPTC: Deduzioni di terreno, nuova assegnazione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) **Dell'intera area della ricomposizione viene dedotto senza indennizzi il terreno necessario all'urbanizzazione, nonché agli impianti collettivi che servono principalmente ai bisogni dell'area della ricomposizione. La cessione di terreno o di diritti per scopi pubblici più ampi è disciplinata secondo le prescrizioni della legge sulle espropriazioni, nella misura in cui non venga raggiunto un accordo.**

**Nuova assegnazione, conguaglio****Art. 102**

- 1) Ogni proprietario fondiario riceve dalla massa da ripartire in base al piano di ricomposizione e all'inventario della nuova assegnazione una quota di terreno, che nel suo valore corrisponde al fondo da lui ceduto alla ricomposizione particellare. I proprietari fondiari, la cui quota alla massa non è sufficiente per ottenere un fondo edificabile, non hanno alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.
- 2) In caso di urbanizzazione a tappe del quartiere, in occasione dell'assegnazione dei fondi devono essere tenute in considerazione le intenzioni di costruire dei proprietari fondiari. Ai proprietari fondiari disposti a costruire deve essere assegnato terreno nella prima tappa. In caso di ricomposizione particellare, ai fini di un'urbanizzazione del terreno per la costruzione di abitazioni, la nuova assegnazione può essere abbinata all'obbligo che i fondi vengano sovraedificati entro un termine ragionevole per il proprietario oppure vengano messi a disposizione per scopi che servono alla sovraedificazione (impegno di costruzione).

**Art. 69 cpv. 2 e 3 LPTC: Deduzioni di terreno, nuova assegnazione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 2) **La superficie rimanente dopo le deduzioni di terreno viene ripartita tra tutti i proprietari interessati, in proporzione al terreno concesso e in considerazione di tutti i vantaggi e gli svantaggi connessi al vecchio e al nuovo possesso. Maggiori e minori assegnazioni, nonché vantaggi o svantaggi particolari di singole assegnazioni vanno interamente compensati in denaro.**
- 3) **Qualora una quota parte non sia sufficiente alla costituzione di un fondo utilizzabile conformemente alla zona e qualora anche un'assegnazione opportuna di una proprietà indivisa o una comproprietà non sia desiderata o possibile, non sussiste alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.**

**Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni****Art. 103**

- 1) Diritti reali limitati come pure annotazioni e menzioni, che a causa della ricomposizione particellare sono diventati privi d'oggetto oppure che sono in contrasto con lo scopo della ricomposizione, non devono essere ammessi nella nuova assegnazione. Tutti gli altri diritti devono essere sostituiti nel nuovo stato con diritti di pari contenuto. Diritti che non vengono ripresi nella nuova assegnazione devono essere compensati integralmente, ad eccezione dei diritti divenuti privi d'oggetto.
- 2) Tranne i diritti di pegno immobiliare, con l'acquisto della proprietà sulle nuove particelle assegnate, decadono tutti i diritti reali limitati dal vecchio possesso. I diritti di pegno immobiliare vengono trasferiti ai sensi dell'art. 802 CCS dai fondi ceduti o da parti di essi alle particelle attribuite in sostituzione. Se a un proprietario fondiario non viene assegnato alcun nuovo fondo, i diritti di pegno immobiliare devono essere riscattati.

**Art. 70 LPTC: Epurazione dei diritti****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) **Prima della nuova assegnazione vanno epurati, in collaborazione con l'Ufficio del registro fondiario, i diritti reali, le annotazioni e le menzioni e va preparata la richiesta d'iscrizione.**
- 2) **Ad eccezione dei diritti trasferiti o di diritti ricostituiti e dei diritti di pegno immobiliare, con l'acquisto della proprietà sui nuovi fondi assegnati decadono tutti i diritti reali limitati del vecchio possesso, nonché tutte le annotazioni e le menzioni.**

 **Rettifica dei confini****Art. 104**

- 1) Se nel comprensorio del piano di quartiere si trovano particelle delimitate in modo irrazionale, che tuttavia non richiedono una ricomposizione particellare vera e propria, l'Autorità edilizia, su richiesta di un proprietario fondiario, può ordinare la rettifica dei confini se questo non comporta un considerevole svantaggio per gli altri proprietari.

- 2) Allo stesso modo può essere ordinata una rettifica dei confini di particelle periferiche del comprensorio di pianificazione, quando le stesse presentano confini sfavorevoli rispetto alle particelle situate fuori dall'area pianificata.

**Coordinamento delle procedure secondo l'OPTC****Direttamente applicabili, art. 5 LPTC****Art. 28 OPTC: Principio**

- 1) Le seguenti prescrizioni procedurali fanno stato per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini che vengono attuate come procedimenti autonomi oppure in relazione ad una procedura di piano di utilizzazione secondo la legislazione sulla pianificazione territoriale.
- 2) Se la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini sono associate ad una pianificazione delle utilizzazioni, per la cui esposizione è inoltre prescritta la pubblicazione nel Foglio ufficiale cantonale, questi requisiti per la pubblicazione fanno stato anche per le varie esposizioni della ricomposizione particellare o la rettifica dei confini.
- 3) L'autorità competente per l'esecuzione della procedura consulta specialisti per l'elaborazione della ricomposizione particellare e della rettifica dei confini. Offre agli interessati possibilità di partecipazione nei singoli stadi procedurali.
- 4) Le disposizioni seguenti sull'avvio della ricomposizione particellare, il rilievo del vecchio possesso e la nuova assegnazione si applicano per analogia anche alle rettifiche dei confini.

**Art. 29 OPTC: Avvio, 1. Esposizione pubblica**

- 1) L'autorità competente rende nota l'intenzione di dare avvio ad una ricomposizione particellare o ad una rettifica dei confini, con menzione allo scopo della misura, la delimitazione del comprensorio, nonché il modo dell'attuazione nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con la delimitazione prevista del comprensorio per 30 giorni nel comune.
- 2) Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione.

**Art. 30 OPTC: Avvio, 2. Opposizione, decreto**

- 1) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione all'autorità competente contro il previsto avvio della procedura e il previsto comprensorio. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il ricorso di pianificazione territoriale al Governo.
- 2) L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il previsto comprensorio venga modificato in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 30 giorni.
- 3) Una volta conclusa la procedura di esposizione, l'autorità competente emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura in sé e il comprensorio.

**Art. 31 OPTC: Rilievo e esposizione del possesso vecchio**

- 1) In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura, l'autorità competente provvede all'elaborazione del piano e dell'inventario del possesso in collaborazione con l'Ufficio del registro fondiario.
- 2) L'autorità competente espone pubblicamente le bozze di piano e dell'inventario del possesso per 30 giorni nel comune e rende nota l'esposizione nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione.
- 3) Durante l'esposizione pubblica gli interessati possono presentare opposizione scritta e motivata all'autorità competente.
- 4) L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il piano o l'inventario del possesso vengano modificati in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 30 giorni.
- 5) L'esposizione del vecchio possesso può essere combinata con l'esposizione della nuova assegnazione.

**Art. 32 OPTC: Nuova assegnazione, 1. Elaborazione, esposizione pubblica**

- 1) In seguito al passaggio in giudicato del vecchio possesso, l'autorità competente elabora i piani e gli inventari necessari per la ricomposizione. Essi devono contenere in particolare indicazioni in merito a:
  1. le deduzioni di terreno;
  2. l'assegnazione dei nuovi fondi;
  3. l'epurazione dei diritti reali limitati, delle annotazioni e menzioni;

4. il risarcimento in denaro per i plusvalori o minusvalenze non atti al conguaglio con terreno;
5. la ripartizione dei costi della ricomposizione particellare (chiave di riparto).

2) Dopo la verifica dei piani e degli inventari da parte dell'Ufficio del registro fondiario e dopo un'eventuale epurazione, l'autorità competente espone pubblicamente le bozze per 30 giorni nel comune e pubblica l'esposizione nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione.

#### **Art. 33 OPTC: Nuova assegnazione, 2. Opposizione, decisione**

- 1) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità competente. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il ricorso di pianificazione territoriale al Governo.
- 2) L'esposizione pubblica va ripetuta qualora la nuova assegnazione venga modificata in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 30 giorni.
- 3) Una volta conclusa la procedura di esposizione, l'autorità competente provvede all'elaborazione dei documenti di mutazione, sulla cui base decide la ricomposizione particellare e notifica la decisione a tutti gli interessati e ad eventuali opposenti.

#### **Art. 34 OPTC: Entrata in vigore, esecuzione del registro fondiario**

- 1) Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini entrano in vigore con la scadenza inutilizzata del termine di ricorso o dopo il passaggio in giudicato della procedura d'impugnazione.
- 2) Dopo il passaggio in giudicato, l'autorità competente notifica la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini all'Ufficio del registro fondiario competente per l'esecuzione del registro fondiario.
- 3) Dei fondi riassegnati si può disporre soltanto dopo l'acquisto della proprietà. L'autorità competente può, su richiesta degli interessati, autorizzarli a prendere possesso anticipato di singoli o di tutti i fondi o ad esercitare altri diritti.

#### **Art. 35 OPTC: Ripartizione dei costi**

- 1) Una volta conclusa la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini, l'autorità competente stabilisce, in una ripartizione dei costi, le quote parti alle spese della ricomposizione particellare o della rettifica dei confini da sostenere dagli interessati, sulla base delle spese effettive e della chiave di riparto vincolante secondo la nuova assegnazione.
- 2) La bozza di ripartizione dei costi va inviata agli interessati, con menzione della possibilità di prendere visione giustificativi.
- 3) Contro la bozza di ripartizione dei costi gli interessati possono presentare opposizione scritta e motivata all'autorità competente entro 30 giorni dalla comunicazione. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuovamente opposizione entro 30 giorni.
- 4) Una volta conclusa la procedura di opposizione, l'autorità competente decide in merito alla ripartizione dei costi, notificando la decisione agli interessati. Al contempo vengono fatturate le quote parti alle spese.
- 5) Per la scadenza, l'incasso e la dilazione di quote parti alle spese fanno stato le disposizioni inerenti la procedura contributiva.

### **3. Procedura di pianificazione di quartiere**

#### **Introduzione**

**Art. 105**

- 1) L'introduzione della pianificazione di quartiere avviene mediante decisione dell'Autorità edilizia previo orientamento degli interessati. Essa è svolta d'ufficio. L'introduzione deve inoltre essere decisa se ciò è richiesto dalla maggioranza dei proprietari fondiari, ai quali appartiene più della metà del comprensorio del piano di quartiere.
- 2) La decisione d'introduzione deve contenere indicazioni circa lo scopo della pianificazione di quartiere e la delimitazione del comprensorio di pianificazione. Essa deve essere resa pubblicamente nota e comunicata per iscritto ai proprietari fondiari.
- 3) ~~Contro l'introduzione della procedura nonché contro la delimitazione del comprensorio di pianificazione può essere inoltrata opposizione entro 20 giorni all'Autorità edilizia.~~

**Art. 53 LPTC: Procedura****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) La Sovrastanza comunale è competente per l'avvio e la realizzazione della pianificazione di quartiere, nonché per l'emanazione e le modifiche del piano di quartiere. I comuni possono dichiarare competente per l'emanazione e le modifiche il Consiglio comunale.
- 2) La Sovrastanza comunale decide d'ufficio o su istanza di privati in merito all'avvio della pianificazione di quartiere. Qualora respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.
- 3) La procedura di avvio viene meno per le pianificazioni di quartiere elaborate da privati (pianificazione di quartiere privata).
- 4) Dettagli concernenti la procedura sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

**Art. 16 OPTC: Avvio****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) La Sovrastanza comunale rende nota l'intenzione di avviare la pianificazione di quartiere, indicando lo scopo della pianificazione, e l'esecuzione di un'eventuale ricomposizione particellare o rettifica dei confini nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con la prevista delimitazione dell'area di pianificazione per 30 giorni nel comune. Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione.
- 2) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione alla Sovrastanza comunale contro il previsto avvio della procedura e la delimitazione dell'area di pianificazione. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il ricorso di pianificazione territoriale al Governo. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura in sé e l'area di pianificazione.
- 3) L'esposizione pubblica va ripetuta qualora la prevista area di pianificazione venga modificata in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 30 giorni.
- 4) Una volta conclusa la procedura d'esposizione, la Sovrastanza comunale emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti.

**Elaborazione****Art. 106**

- 1) Entrata in giudicato la decisione d'introduzione, l'Autorità edilizia ordina l'elaborazione del piano di quartiere.
- 2) Ai proprietari fondiari deve essere data la possibilità di collaborazione. Su proposta dei partecipanti al piano di quartiere, l'Autorità edilizia può permettere che il piano venga elaborato da uno specialista proposto dai partecipanti. In questo caso essa deve tuttavia sorvegliare costantemente l'elaborazione del piano di quartiere e può dare ai partecipanti e allo specialista incaricato istruzioni concernenti la realizzazione.
- 3) Prima dell'esposizione pubblica il piano di quartiere deve essere sottoposto a un esame formale del competente Ufficio del registro fondiario. L'Autorità edilizia può oltracciò ordinare un esame dei piani di quartiere, che sono stati elaborati dai partecipanti alla pianificazione, a spese di questi ultimi.

**Art. 17 OPTC: Elaborazione del piano di quartiere****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura, la Sovrastanza comunale provvede all'elaborazione del piano di quartiere da parte di specialisti. Agli interessati viene data l'opportunità di partecipare.
- 2) La Sovrastanza comunale stabilisce i requisiti per la configurazione delle singole parti del piano di quartiere e provvede affinché nella pianificazione si tenga conto degli interessi pubblici. Prima dell'esposizione pubblica essa sottopone le bozze per i piani di quartiere all'Ufficio del registro fondiario, affinché esso proceda ad un esame formale.

**Esposizione pubblica, opposizione****Art. 107**

- 1) L'Autorità edilizia procede all'esposizione pubblica del piano di quartiere per la durata di 30 giorni, rendendola nota sull'organo ufficiale del Comune. I proprietari fondiari partecipanti nonché eventuali titolari di servitù e di diritti personali annotati, che risultano colpiti da una ricomposizione particellare, devono essere avvisati per iscritto prima dell'esposizione.
- 2) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'Autorità edilizia. Quest'ultima decide in merito all'opposizione.
- 3) ~~L'esposizione pubblica deve essere ripetuta se il piano di quartiere viene modificato a causa di opposizioni. Se le modifiche riguardano solamente singoli proprietari fondiari, deve essere dato a questi la possibilità di presentare opposizione entro un termine di 20 giorni.~~

**Art. 18 OPTC: Esposizione pubblica, opposizione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) La Sovrastanza comunale espone pubblicamente la bozza per il piano di quartiere per 30 giorni nel comune. Se la pianificazione richiede un esame dell'impatto sull'ambiente (EIA), viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.
- 2) L'esposizione del piano di quartiere viene resa nota nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. In caso di procedure con EIA, l'esposizione pubblica va resa nota contemporaneamente anche nel Foglio ufficiale cantonale. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione del piano di quartiere.
- 3) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata alla Sovrastanza comunale. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il ricorso di pianificazione territoriale al Governo.
- 4) L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il piano di quartiere venga modificato in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 30 giorni.

**Emanazione****Art. 108**

- 1) Chiusa la procedura di esposizione e di opposizione, l'Autorità edilizia provvede all'elaborazione dei documenti di mutazione concernenti le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini. In base a ciò essa decide se emanare o meno il piano di quartiere.
- 2) L'emanazione del piano di quartiere deve essere comunicata per iscritto ai proprietari fondiari interessati e agli eventuali oppositori. In caso di ricomposizione particellare ciò deve inoltre avvenire anche nei confronti degli altri interessati.
- 3) L'acquisto della proprietà avviene con l'entrata in giudicato del piano di quartiere.
- 4) L'Autorità edilizia lascia annotare il piano di quartiere a registro fondiario dopo l'entrata in giudicato dello stesso. Contemporaneamente essa notifica per l'attuazione del registro fondiario le modificazioni di diritto dovute a ricomposizioni particellari e a rettifiche dei confini.

**Art. 19 OPTC: Emanazione, entrata in vigore****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Una volta conclusa la procedura d'esposizione la Sovrastanza comunale oppure, se lo dispone il diritto comunale, il Consiglio comunale, emana il piano di quartiere. Al contempo l'autorità competente per l'emanazione decide su eventuali opposizioni.
- 2) L'emanazione va comunicata per iscritto agli interessati e ad eventuali oppositori. In caso di pianificazioni di quartiere con EIA il decreto va reso noto anche nel Foglio ufficiale cantonale.
- 3) Piani di quartiere passano in giudicato dopo la scadenza inutilizzata del termine di ricorso o con la conclusione passata in giudicato della procedura d'impugnazione. In seguito al passaggio in giudicato la Sovrastanza comunale provvede alla menzione del piano di quartiere nel registro fondiario.

**Spese di pianificazione****Art. 109**

- 1) Le spese di pianificazione di quartiere, ivi incluse le spese di un'eventuale ricomposizione particellare oppure di una rettifica dei confini con le relative spese di misurazione, demarcazione e iscrizione a registro fondiario nonché il dispendio del Comune per l'esame del piano di quartiere, vengono assunte dai partecipanti alla pianificazione di quartiere.
- 2) Le spese di pianificazione vanno suddivise tra i partecipanti fondiari in rapporto al loro vantaggio. Le spese di pianificazione concernenti solamente singoli proprietari fondiari devono essere assunte esclusivamente da questi ultimi.
- 3) La quota parte delle spese è esigibile al termine della procedura con la consegna della ripartizione dei costi. Durante la procedura, l'Autorità edilizia può obbligare i partecipanti ad anticipare parte delle spese. Ogni conteggio spesa o anticipo deve essere pagato entro 60 giorni. In caso di ritardo viene calcolato un interesse di mora pari a quello in vigore per le imposte comunali.

**Art. 54 LPTC: Spese di pianificazione e di urbanizzazione****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Le spese di pianificazione e di urbanizzazione di quartiere sono a carico degli interessati al piano di quartiere. Il comune partecipa alle spese, nella misura in cui sussista un interesse pubblico più ampio alla pianificazione o agli impianti.
- 2) Gli interessati possono essere obbligati ad effettuare pagamenti in acconto fino all'ammontare delle quote parti prevedibili per le spese di pianificazione ed urbanizzazione.

- 3) Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese di pianificazione e di urbanizzazione tra gli interessati al piano di quartiere, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.
- 4) Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

**Art. 71 LPTC: Spese****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Le spese per la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini, compresi i costi di misurazione e di terminazione sono a carico degli interessati. Il comune concede eccezionalmente sussidi, nel caso in cui le misure siano di interesse pubblico più ampio.
- 2) Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese tra gli interessati, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.
- 3) Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

**Art. 20 OPTC: Ripartizione dei costi****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Una volta conclusa la pianificazione di quartiere, la Sovrastanza comunale fissa in una ripartizione dei costi le quote parti alle spese di pianificazione, da sostenere dagli interessati dal piano di quartiere, sulla base delle spese effettive e della chiave di riparto vincolante secondo il piano di quartiere.
- 2) Le quote parti alle spese di urbanizzazione e di attrezzatura da sostenere dagli interessati dal piano di quartiere, vengono fissate allo stesso modo dalla Sovrastanza comunale in una sola o in più ripartizioni dei costi scaglionate dopo l'ultimazione di tutte o di singole opere di urbanizzazione.
- 3) La bozza di ripartizione dei costi va trasmessa agli interessati dal piano di quartiere, con menzione della possibilità di prendere visione dei giustificativi.
- 4) Contro la bozza di ripartizione dei costi può essere presentata opposizione scritta e motivata alla Sovrastanza comunale entro 30 giorni dalla comunicazione. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuovamente opposizione entro 30 giorni.
- 5) Una volta conclusa la procedura d'opposizione la Sovrastanza decide in merito alla ripartizione dei costi e notifica la decisione agli interessati. Al contempo vengono fatturate le quote parti alle spese.
- 6) Per la scadenza, l'incasso e la dilazione di quote parti alle spese fanno stato le disposizioni inerenti la procedura contributiva.

**Abrogazione o modificazione****Art. 110**

- 1) I piani di quartiere possono essere abrogati o modificati integralmente o in parte dall'Autorità edilizia a richiesta dei proprietari fondiari oppure d'ufficio, se, dall'emanazione dei relativi piani, la situazione è mutata notevolmente. I colpiti devono essere ascoltati prima dell'avvio della procedura.
- 2) Piani di quartiere, che non vengono realizzati entro 6 anni dalla loro emanazione, possono essere totalmente o parzialmente abrogati dall'Autorità edilizia.
- 3) L'Autorità edilizia è obbligata all'abrogazione o modificazione se un piano di quartiere non corrisponde più alle norme di utilizzazione e urbanizzazione.
- 4) Per l'abrogazione o modificazione dei piani di quartiere valgono analogamente le prescrizioni circa l'introduzione e l'emanazione degli stessi.

**Art. 21 OPTC: Abrogazione o modifica di piani di quartiere****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Qualora dal momento dell'emanazione le condizioni siano notevolmente cambiate, i piani di quartiere vengono verificati e, se necessario, adeguati d'ufficio o su richiesta degli interessati dal piano di quartiere. Un adeguamento va effettuato in particolare quando un piano di quartiere non ancora attuato non corrisponde più alle prescrizioni modificate dell'ordinamento base.
- 2) Per l'abrogazione o la modifica di piani di quartiere fanno stato per analogia le disposizioni inerenti la procedura del piano di quartiere.

**Riserva della licenza edilizia****Art. 111**

- 1) Prima dell'erezione dei singoli edifici e impianti nel comprensorio del piano di quartiere deve essere eseguita la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia.
- 2) Gli edifici e impianti dell'urbanizzazione di quartiere possono essere eretti solo dopo l'approvazione dei progetti d'esecuzione da parte dell'Autorità edilizia.

## V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

### Intenzione di edificare

**Art. 112**

- 1) L'intenzione di edificare va notificata alla Commissione edilizia prima della progettazione.
- 2) La Commissione edilizia darà quindi al richiedente le istruzioni necessarie sulla procedura.

### Parere preliminare

**Art. 113**

- 1) In caso di progetti di costruzione straordinaria o di grande portata può essere chiesto all'Autorità edilizia un parere di massima in merito a singoli punti sostanziali del progetto prima dell'inoltro di una domanda di costruzione.
- 2) Una decisione preliminare non dà al richiedente un diritto di rilascio della licenza edilizia.

### Art. 41 OPTC: Valutazione provvisoria

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

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

### Domanda di costruzione

**Art. 114**

- 1) Per tutti gli edifici e impianti soggetti a licenza edilizia ai sensi dell'art. 17 (progetti di costruzione) prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata su formulario ufficiale una domanda di costruzione alla Commissione edilizia in tre esemplari prima dell'inizio dei lavori. In relazione al progetto di costruzione possono essere richiesti i seguenti allegati:
  1. piano catastale (mappa catastale) con distanze dai confini e con diritti e servitù, 1:1000 o 1:500;
  2. documentazione fotografica concernente l'edificio esistente in caso d'ampliamenti e trasformazioni, nonché rinnovi esterni;
  3. piano di situazione 1:100 con gli allacciamenti per l'acquedotto, la fognatura, la corrente elettrica e il telefono;
  4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete circa le misure esterne dell'edificio e la destinazione dei locali;
  5. sezioni in scala 1:100 con indicazioni complete circa l'altezza dei piani e dell'edificio, la configurazione esistente e progettata del terreno fino al confine, le quote delle strade;
  6. facciate in scala 1:100 comprese le linee del terreno esistenti e quelle nuove;
  7. calcolo dettagliato dell'indice di sfruttamento e dei posteggi; calcolo della cubatura a norma del regolamento SIA no. 116;
  8. progetti dei lavori esterni con illustrazione degli accessi, dei parcheggi, delle modificazioni del terreno, dei muri di sostegno, delle cinte ecc., 1:200 / 1:100;
  9. relazione tecnica con indicazioni circa la destinazione della costruzione, l'esecuzione, il materiale, il colore ecc.;
  10. indicazione dei costi approssimativi di costruzione;
  11. documentazione per costruzioni della protezione civile secondo le norme federali e cantonali;
  12. documentazione per gli impianti che richiedono un permesso della Polizia del fuoco;
  13. calcolo energetico e risultati dello stesso su formulario ufficiale;
  14. decisione preliminare dell'Assicurazione fabbricati in caso di costruzioni nella zona di pericolo;
  15. documentazione secondo le prescrizioni federali per progetti di costruzione in zone esposte ai rumori o con proprie fonti di rumore;
  16. esame sull'impatto ambientale;
  17. documentazione su formulario ufficiale secondo le direttive dell'Ufficio cantonale per la protezione dell'ambiente per permessi di scavo e di sondaggio, per l'abbassamento delle acque del sottosuolo e per il loro prelevamento, nonché per pompe termiche per lo sfruttamento del calore prodotto dall'acqua o dal suolo;
  18. eventuali accordi su base contrattuale con confinanti e relativi estratti sulle iscrizioni e menzioni nel registro fondiario; estratto dal registro fondiario in casi speciali.

- 2) Per tutte le domande di costruzione, la Commissione edilizia può rinunciare a singoli allegati (domanda semplificata per interventi modesti) oppure richiedere l'inoltro di ulteriori documenti se ciò risulta necessario per la valutazione del progetto di costruzione. In caso di progetti di costruzione speciali, essa può richiedere la presentazione di un modello.
- 3) La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS nonché quello energetico come pure la dichiarazione delle emissioni devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente della costruzione e del progettista.
- 4) In caso di trasformazioni o modifiche di piani approvati, deve emergere dagli stessi lo stato delle relative parti della costruzione come si presenta prima e dopo la trasformazione risp. modifica (parti esistenti: grigio; parti nuove: rosso; demolizioni: giallo).

### **Coordinamento delle procedure secondo l'OPTC**

**Direttamente applicabili, art. 5 LPTC**

#### **Art. 42 OPTC: Domanda di costruzione, domanda EFZ**

- 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 l'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).

#### **Art. 44 OPTC: Esame provvisorio**

- 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.

#### **Art. 51 OPTC: Procedura di notifica: 2. Procedura**

- 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.

#### **Art. 52 OPTC: Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento**

##### **1. Preparazione**

- 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 eurate prima dell'inoltro.

**Art. 53 OPTC: Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento****2. Inoltro, esame provvisorio**

- 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.

**Modine (profili)****Art. 115**

- 1) Con l'inoltro della domanda di costruzione devono essere posate le modine prima dell'esposizione per i relativi progetti di costruzione esterna, in modo da indicare chiaramente l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti, scarpate e muri di oltre 1 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
- 2) L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine, mentre le pietre di confine devono essere dissotterrate. In caso di costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale il proprietario deve provvedere ad informare il competente Ufficio tecnico cantonale in merito alla posa delle modine.
- 3) Le modine possono essere tolte prima dell'evasione definitiva della domanda di costruzione solo con il consenso dell'Autorità edilizia. Esse devono rimanere in ogni caso per almeno 30 giorni sul fondo in questione.

**Art. 43 OPTC: Modine****Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 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.

**Esposizione, pubblicazione ed opposizione****Art. 116**

- 1) I progetti di costruzione vengono esposti presso il Comune durante 20 giorni. Per progetti in merito ai quali è richiesto un esame dell'impatto ambientale devono essere esposti contemporaneamente il rapporto concernente l'impatto ambientale dell'impianto nonché le conclusioni di tale esame.
- 2) L'esposizione deve essere pubblicata nell'organo ufficiale del Comune con indicazione del committente e del suo indirizzo, della particella edificabile e della sua ubicazione, del progetto di costruzione e della possibilità d'opposizione. Durante l'esposizione pubblica si può presentare opposizione scritta e motivata all'Autorità edilizia.

**Coordinamento della procedura secondo la LPTC e l'OPTC****Dir. applicabili, art. 5 e 107 LPTC****Art. 92 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia**

- 1) Domande di costruzione, domande EFZ e domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento devono essere inoltrate al Comune di ubicazione.
- 2) I Comuni si occupano della procedura di esposizione. Durante l'esposizione pubblica è possibile sollevare opposizione scritta e motivata presso il Comune. Per la legittimazione ad opporsi, valgono per analogia le condizioni per il ricorso di pianificazione al Governo.
- 3) Il Governo disciplina, tramite ordinanza, la procedura per il rilascio della licenza edilizia e la procedura EFZ. Il Governo stabilisce una procedura di notifica per progetti di costruzione che concernono solo insignificanti interessi pubblici e privati.
- 4) Nella legge edilizia i Comuni emanano all'occorrenza disposizioni complementari.

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

- 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.

**Art. 54 OPTC: Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento****3. Esposizione pubblica, opposizione**

- 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.

**Decisione****Art. 117**

- 1) Per progetti di costruzione nelle zone edificabili, conformemente all'art. 17, l'Autorità edilizia emana la sua decisione dopo aver esaminato la domanda di costruzione ed eventuali opposizioni e dopo che siano stati rilasciati i necessari permessi in consonanza al diritto federale e cantonale.
- 2) La procedura per progetti di costruzione fuori delle zone edificabili si conforma alle disposizioni del diritto cantonale.
- 3) La decisione concernente il progetto di costruzione deve essere notificata per iscritto al richiedente e agli eventuali oppositori. Se vengono respinte domande di costruzione oppure opposizioni, le relative decisioni devono essere motivate. La licenza edilizia e il disbrigo delle opposizioni devono essere comunicati congiuntamente. Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.
- 4) Le domande di costruzione sono da evadere entro 30 giorni dopo la conclusione della procedura d'opposizione.

**Coordinamento delle decisioni secondo l'OPTC****Direttamente applicabili, art. 5 LPTC****Art. 46 OPTC: Decisione edilizia**

- 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 oppositori. 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.

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

- 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.

**Art. 48 OPTC: Decisione EFZ: 2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale**

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

**Art. 56 OPTC: Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili****1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari**

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

**Art. 57 OPTC: 2. Conciliazione, istanza arbitrale**

- 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.

#### **Art. 58 OPTC: 3. Notifica coordinata delle decisioni**

- 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.

#### **Art. 59 OPTC: 4. Decisione unica**

- 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.

#### **Inizio e termini dei lavori di costruzione**

**Art. 118**

- 1) ~~I lavori di costruzione, incluse le demolizioni e i lavori di sterro, possono essere iniziati solo nel momento in cui la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.~~
- 2) La licenza edilizia scade se entro un anno dalla sua crescita in giudicato non sono stati iniziati i lavori. Una costruzione deve essere ultimata entro due anni dall'inizio dei lavori unitamente ai lavori esterni. L'Autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.
- 3) Se il committente rinuncia a portare a termine una costruzione, le parti incomplete della stessa devono essere allontanate immediatamente, gli scavi devono essere riempiti e lo stato precedente deve essere ripristinato.

#### **Art. 91 LPTC: Inizio lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori** **Dir. appl., art. 107 LPTC**

- 1) Progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione.
- 2) Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori. Progetti di costruzione devono essere conclusi entro due anni dall'inizio dei lavori. L'Autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.
- 3) Se un progetto di costruzione non viene portato a compimento, gli elementi della costruzione che non sono stati completati vanno eliminati e va ripristinato lo stato originale.

#### **Esecuzione della costruzione, modifiche**

**Art. 119**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere eseguiti secondo i piani approvati.
- 2) Eventuali modifiche dei piani approvati sottostanno a nuova decisione della Commissione edilizia prima della loro esecuzione.
- 3) Se a causa di una modifica del progetto possono essere pregiudicati diritti di terzi, deve essere eseguita una nuova procedura d'esposizione e di pubblicazione.

#### **Controllo dei lavori, collaudo**

**Art. 120**

- 1) La Commissione edilizia è responsabile del controllo degli edifici impianti. Essa verifica l'esecuzione delle costruzioni e la loro concordanza con le disposizioni legali e con la licenza edilizia.
- 2) La Commissione edilizia può effettuare dei controlli in edifici e impianti esistenti, se sussistono degli indizi circa una violazione delle norme edilizie.
- 3) Ai membri della Commissione edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso agli edifici e impianti da controllare. Eventuali controlli a edifici e impianti esistenti devono essere annunciati tempestivamente al proprietario.

- 4) La decisione edilizia fa menzione degli eventuali controlli predisposti al termine di singole tappe. Il committente deve annunciare tempestivamente la conclusione delle singole tappe della costruzione così da permettere le verifiche. Per nuove costruzioni e ampliamenti di sedimi esistenti deve essere effettuato un tracciamento della costruzione che verrà controllato dalla Commissione edilizia prima dell'inizio delle opere murarie.

---

**Art. 60 OPTC: Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo** **Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

---

- 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.

**Tasse****Art. 121**

- 1) Per il dispendio avuto in base alla procedura per il rilascio della licenza edilizia il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese.
- 2) L'Autorità edilizia emana un regolamento sulle relative tasse.
- 3) Le spese per l'allestimento di perizie e per consulenze, nonché eventuali spese del registro fondiario, vanno per principio a carico del richiedente e devono essere pagate in aggiunta alla tassa ordinaria per il rilascio della licenza edilizia. Fa eccezione la prima consulenza edile preliminare, che è gratuita.
- 4) Le spese dovute a opposizioni manifestamente infondate vanno addebitate all'opponente.

---

**Art. 96 LPTC: Spese di procedura** **Direttamente applicabile, art. 107 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 oppositori 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.
-

## VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

### Responsabilità

**Art. 122**

- 1) Il committente, l'architetto, il direttore dei lavori e la ditta esecutrice sono responsabili:
  - dell'osservanza delle prescrizioni legali e delle disposizioni dell'Autorità edilizia e della Commissione edilizia;
  - della concordanza degli edifici e impianti costruiti con i piani approvati e con le modine nonché dell'adempimento di condizioni e oneri previsti dalla licenza edilizia.
- 2) I controlli dei lavori effettuati dal Comune non esonerano le suddette persone dalla loro responsabilità.

### **Art. 93 LPTC: Competenza, responsabilità**

**Direttamente applicabile, art. 107 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.

### Disposizioni penali

**Art. 123**

- 1) ~~Chi viola intenzionalmente o per negligenza la presente legge, gli atti legislativi e le decisioni, emanati in base alla stessa legge, viene punito dall'Autorità edilizia con una multa fino a 30'000. franchi. Se l'autore agisce a scopo di lucro, l'Autorità edilizia non è obbligata ad attenersi a questo limite massimo della multa.~~
- 2) ~~Se il proprietario dell'immobile è una persona giuridica o la violazione avviene nel quadro dell'attività di una persona giuridica, le disposizioni penali sono applicabili alle persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire per la stessa. La persona giuridica è responsabile in solido del pagamento della multa, delle spese e tasse di procedura.~~
- 3) ~~L'Autorità edilizia accerta i fatti e la situazione economica del contravventore. Esso deve essere sentito prima della decisione di multa.~~

### **Art. 95 LPTC: Multa**

**Direttamente applicabile, art. 107 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) ~~È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza commessa dalle persone competenti, ai sensi dell'articolo 93. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese, secondo la responsabilità solidale.~~
- 3) ~~La punizione compete all'Autorità edilizia comunale. In casi in cui il ripristino dello stato legale viene ordinato dall'autorità EFZ, la punizione compete a quest'ultima.~~
- 4) ~~La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.~~

### Ripristino dello stato di legalità

**Art. 124**

- 1) ~~Su ordine dell'Autorità edilizia il committente deve eliminare uno stato illegale esistente, indipendentemente dal fatto che egli sia stato punito o meno per averlo causato.~~
- 2) ~~Se il committente non ottempera a tale ordine entro il termine stabilito, l'Autorità edilizia farà eseguire da terzi le necessarie misure a spese dello stesso.~~
- 3) ~~Al Comune spetta un diritto di pegno legale nei confronti del proprietario fondiario per le spese dei provvedimenti sostitutivi, a norma dell'art. 60 cpv. 3 LPTC.~~

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

**Direttamente applicabile, art. 107 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).

### Rimedi legali

**Art. 125**

- 1) ~~Le decisioni del Comune relative all'emanazione o modifica della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione possono essere impugnate entro 20 giorni dall'avviso pubblico con gravame al Governo.~~
- 2) ~~Le decisioni dell'Autorità edilizia o della Giunta comunale staccati in applicazione della presente legge oppure di atti legislativi fondati su di essa, possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione con ricorso al Tribunale amministrativo.~~
- 3) Le decisioni della Commissione edilizia emanate in applicazione della presente legge, possono essere impugnati entro ~~20 giorni~~ **30 giorni (art. 42 cpv. 2 Costituzione del Comune di Poschiavo)** dalla loro comunicazione mediante opposizione all'Autorità edilizia.

### **Art. 100 LPTC: Autorizzazioni supplementari**

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) I periodi d'esposizione, d'opposizione e di ricorso stabiliti in questa legge e nella relativa ordinanza per piani di utilizzazione e progetti di costruzione valgono anche per domande per autorizzazioni supplementari che vanno esposte contemporaneamente.
- 2) Se autorizzazioni supplementari vengono rese pubbliche insieme a decisioni, decreti o risoluzioni che sono sottoposte a ricorso presso il Tribunale amministrativo, il rimedio legale del ricorso vale anche per un'eventuale impugnazione dell'autorizzazione supplementare.

### **Art. 101 LPTC: Ricorso di pianificazione**

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Le decisioni dei Comuni relative all'emanazione dell'ordinamento base, nonché decisioni della Sovrastanza comunale, relative all'emanazione o al prolungamento di zone di pianificazione, possono essere impugnate entro 30 giorni dalla comunicazione pubblica con ricorso di pianificazione territoriale presso il Governo.
- 2) Sono legittimate ad inoltrare ricorso le persone che hanno un proprio interesse legittimo nell'impugnazione della pianificazione o che sono legittimate ad inoltrare ricorso in base al diritto federale.
- 3) Il Governo ha la piena facoltà di verifica. Se nella decisione di ricorso sospende l'emanazione o parti di essa, esso decide autonomamente oppure rinvia la materia al Comune per una nuova decisione.
- 4) Per il resto, la procedura di ricorso è regolata giusta le prescrizioni della LPAC.

### **Art. 102 LPTC: Ricorso, 1. Decisioni del Governo**

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Decisioni del Governo sull'emanazione di piani delle utilizzazioni cantonali e di ordinamenti sostitutivi sull'approvazione di ordinamenti base comunali, nonché su ricorsi di pianificazione territoriale possono essere impugnate con ricorso al Tribunale amministrativo.
- 2) Decisioni del Governo, ai sensi del capoverso 1, nonché decisioni sull'emanazione del piano direttore cantonale e sull'approvazione di piani direttori regionali possono essere impugnate dai comuni e dalle corporazioni regionali interessati, quali responsabili della pianificazione locale, rispettivamente regionale, con ricorso presso il Tribunale amministrativo.

### **Art. 103 LPTC: Ricorso, 2. Decisioni di autorità cantonali**

**Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Decisioni di Autorità cantonali che si basano sulla presente legge o su atti normativi fondati su quest'ultima e che, secondo esplicita regolamentazione, non possono essere impugnate presso il Governo, sono soggette a ricorso presso il Tribunale amministrativo.
- 2) Decisioni sull'emanazione o sulla proroga di zone di pianificazione cantonali, sull'approvazione di modifiche di piani secondo l'articolo 48 capoverso 3, nonché decisioni EFZ possono essere impugnate anche da parte dei Comuni.

**Art. 104 LPTC: Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste** **Direttamente applicabile, art. 5 LPTC**

- 1) Le organizzazioni ambientaliste aventi diritto di ricorso secondo il diritto federale partecipano a procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che non necessitano di un'approvazione cantonale, sollevando opposizione nel corso della procedura di esposizione.
- 2) Nelle procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che necessitano di un'approvazione cantonale, le organizzazioni annunciano al Servizio la partecipazione alla procedura durante l'esposizione dell'opposizione o del ricorso, qualora abbiano diritto di inoltrare ricorso e ne vogliano far uso. Il Servizio assicura all'organizzazione la possibilità di prendere visione degli atti e le concede la possibilità di prendere posizione, entro un termine da esso stabilito, in merito al progetto di costruzione o alla pianificazione. Se viene inoltrata una presa di posizione, la decisione viene comunicata anche all'organizzazione partecipante alla procedura. Se, nel corso della procedura d'esposizione non avviene alcun annuncio o se nella procedura seguente si rinuncia ad una presa di posizione, il diritto di ricorso viene considerato decaduto.

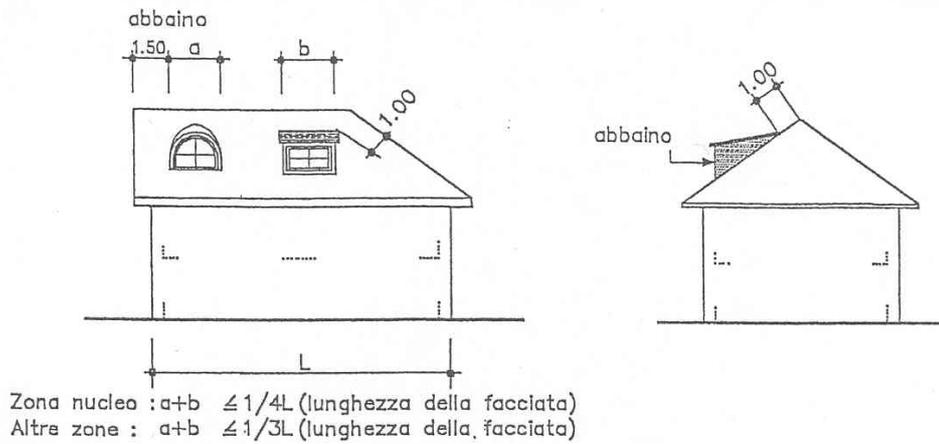
**Entrata in vigore****Art. 126**

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione in votazione popolare e con l'approvazione del Governo.
- 2) Le sue disposizioni valgono per tutte le domande di costruzione e le progettazioni che al momento dell'entrata in vigore della legge edilizia, non sono ancora state approvate.
- 3) Con l'entrata in vigore della presente legge vengono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in modo particolare la legge edilizia del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984), il piano delle zone del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984), il piano generale delle strutture del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984) e il piano generale di urbanizzazione del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984).

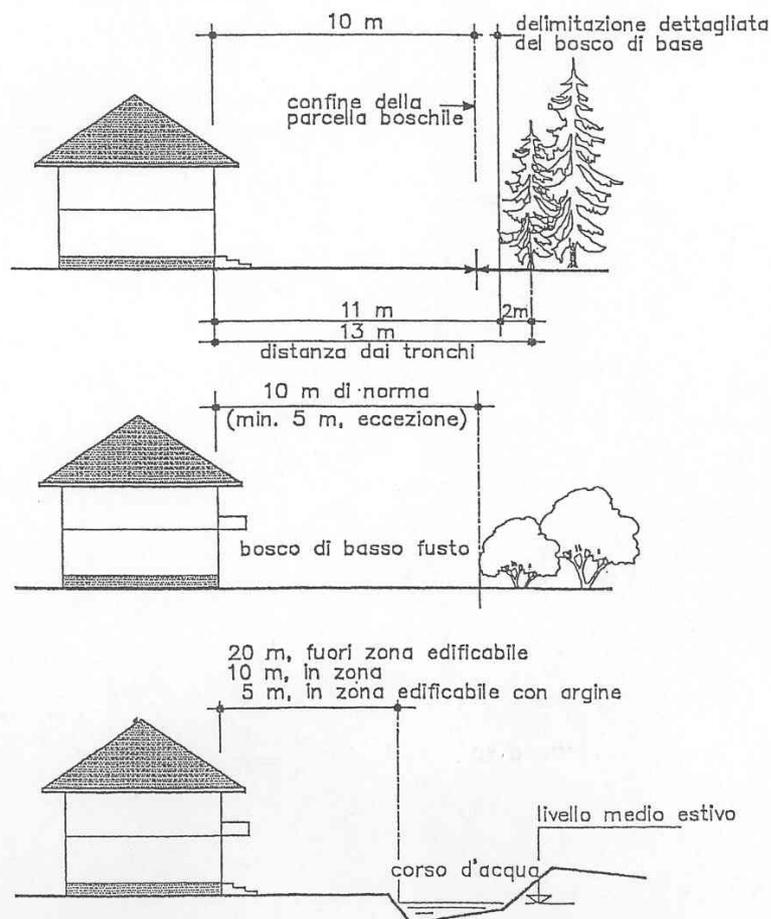
## Disegni esplicativi secondo la legge edilizia

D1

### Art. 21. Tetti



### Art. 26. Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua (vedi anche D4)

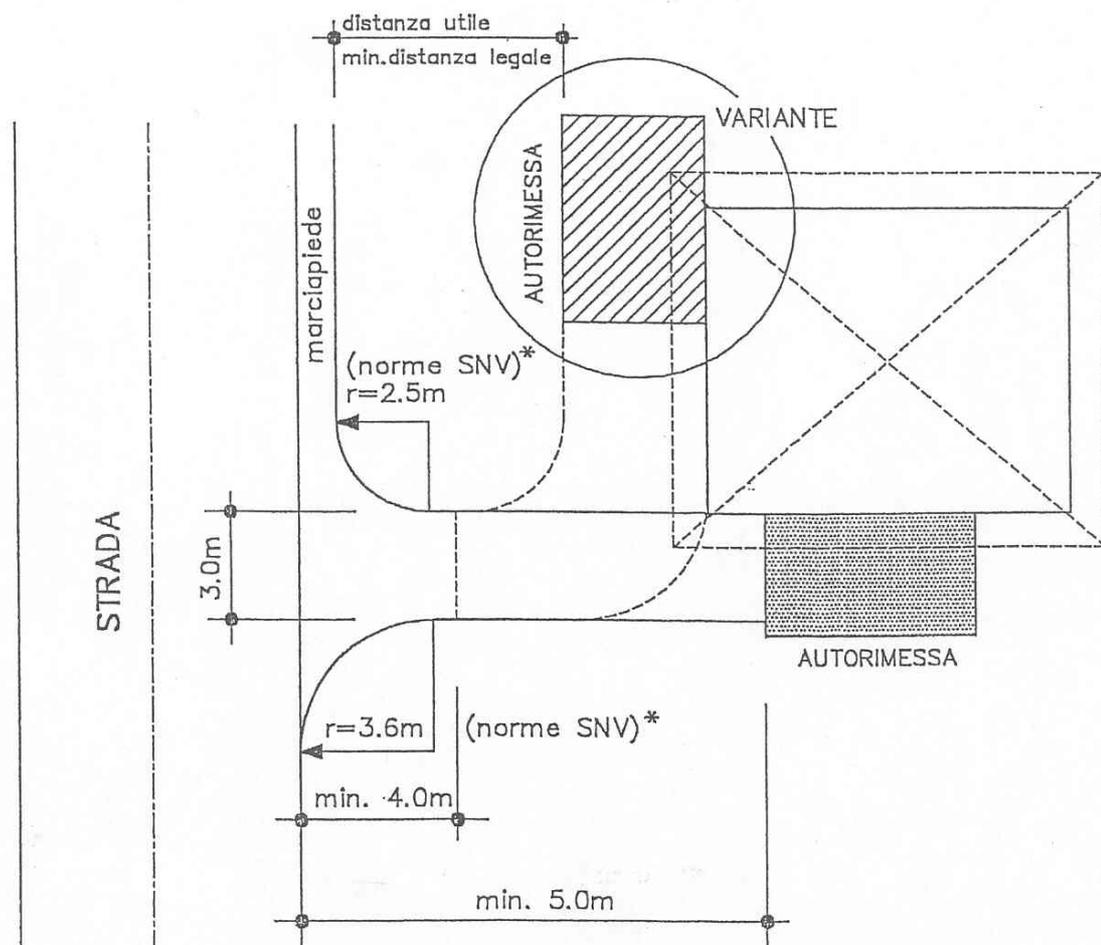
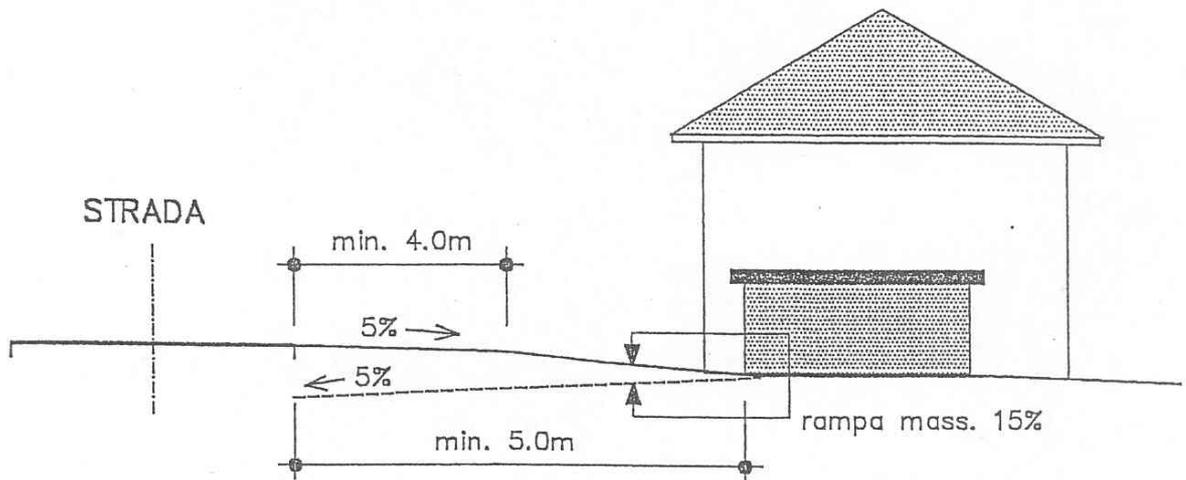


**Art. 78 LPTC: Distanza dalle acque, distanza dal bosco**

Art. 27. Sicurezza del traffico

D2

Art. 28. Accessi e uscite



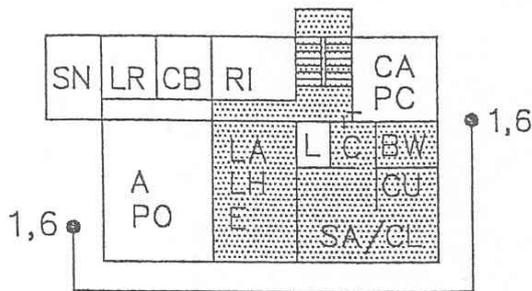
\* Norme elaborate dall'Unione dei professionisti svizzeri della strada

Art. 56. Indice di sfruttamento (IS)

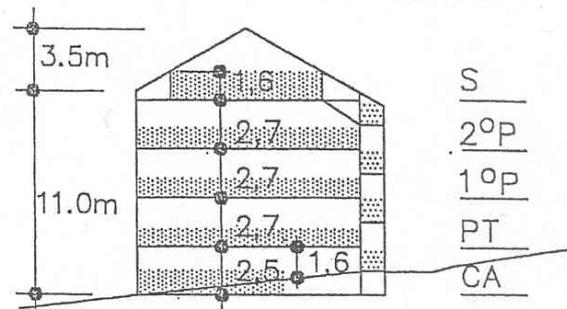
D3

SUPERFICIE UTILE LORDA ( SUL ) = 

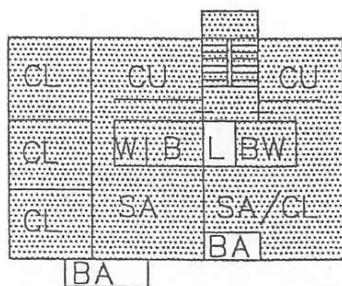
Cantina ( sezione A )



Sezione A.



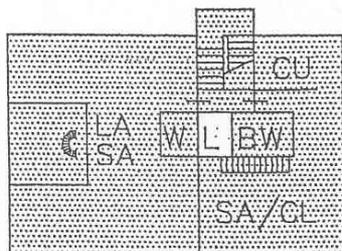
Piani ( sezioni A,B )



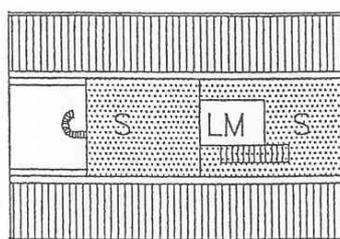
Legenda :

- BA balcone aperto/insenatura
- BW bagno-WC
- C corridoio
- CL camera letto
- CU cucina
- SA salotto/stüa
- A autorimessa
- CA cantina
- CB cucina bucato
- E essicatoio
- L ascensore
- LM motore lift
- LA locale a scopo artigianale
- LH locale per hobby
- LR locale riscaldamento
- PC protezione civile
- PO posteggio ( bici ecc. )
- RI ripostiglio/legnaia
- S sottotetto
- SN serbatoio nafta

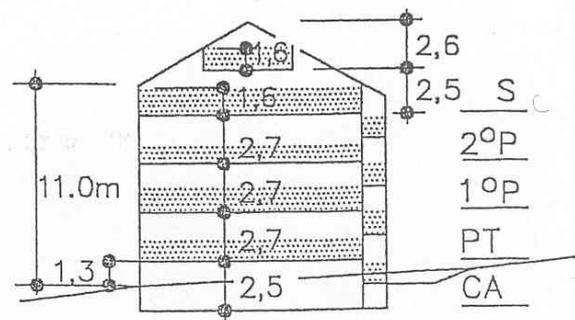
Sottotetto ( sezione B )



Sottotetto ( sezione B )



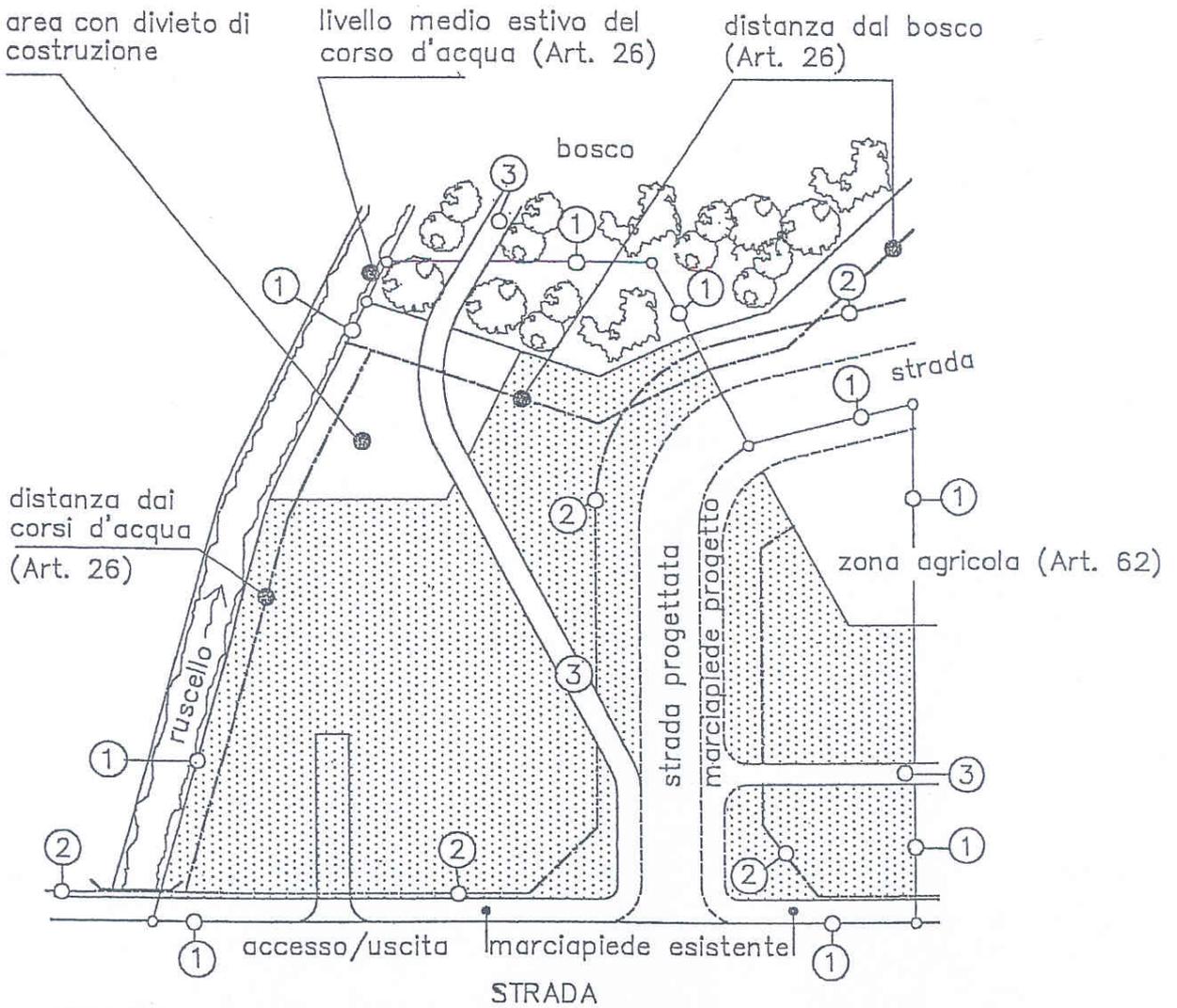
Sezione B



Art. 56. Indice di sfruttamento

D4

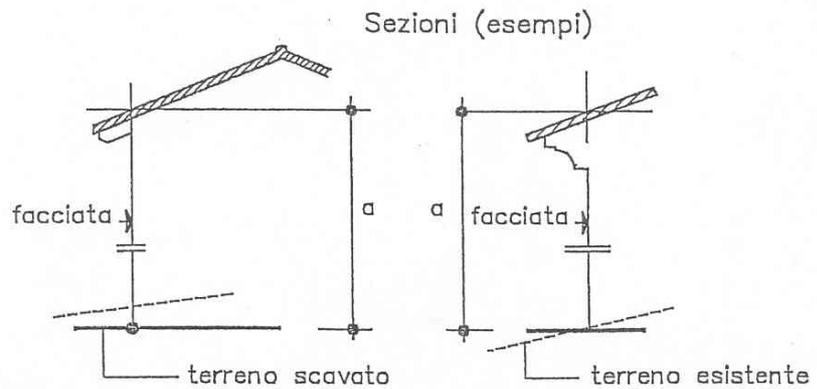
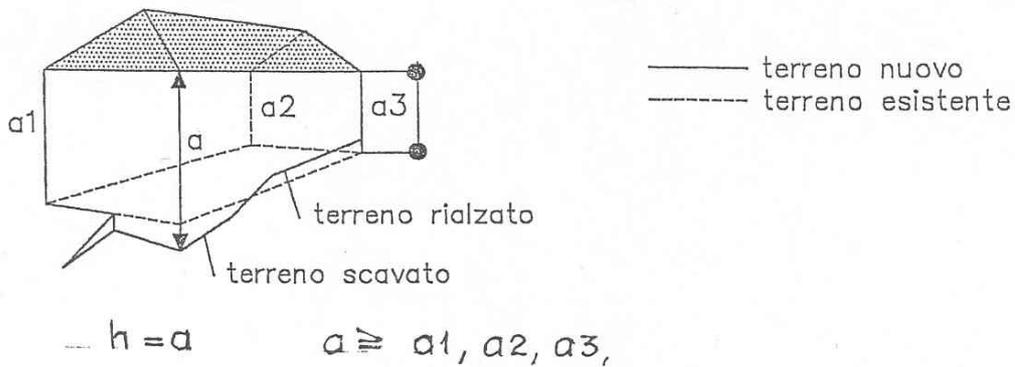
Area determinante per il calcolo della superficie edificabile della particella ( Sup )



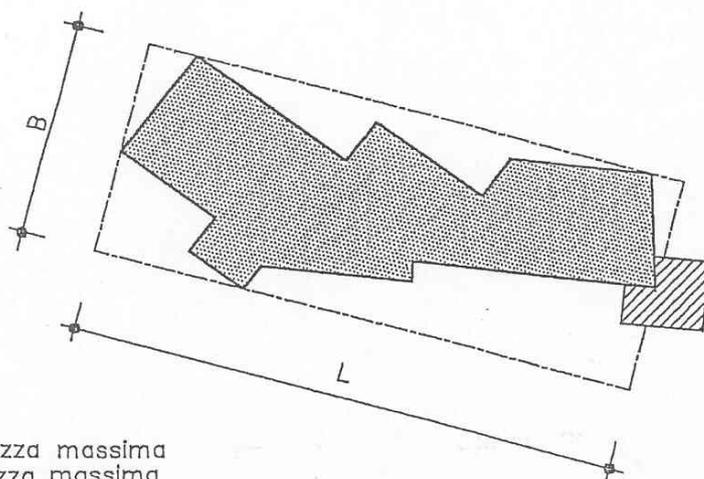
- ① - confine della particella
- ② - linea di allineamento
- ③ - via pedonale pubblica

Art. 58. Altezza dell'edificio = h

D5



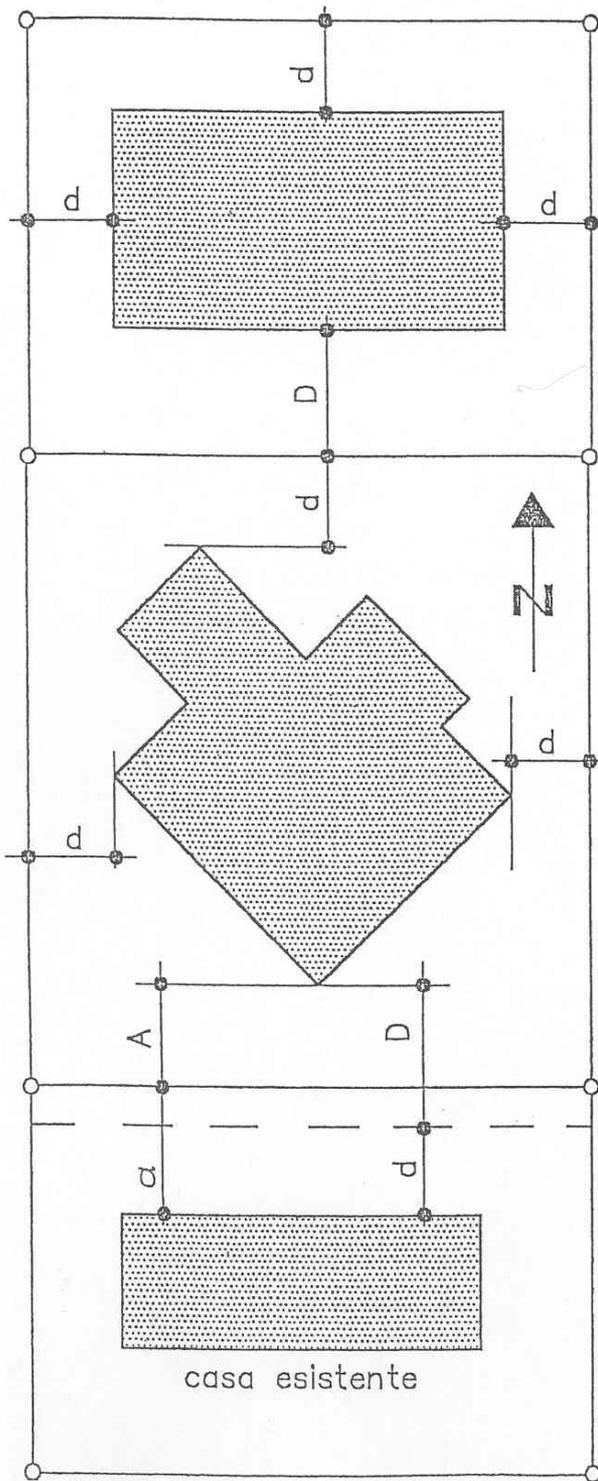
Art. 59. Lunghezza dell'edificio



- L = lunghezza massima
- B = larghezza massima
- L x B = rettangolo teorico minimo
- ▨ = costruzione aggiunta ai sensi dell' articolo 60, cpv. 1

Art. 60. Distanza dal confine e dall'edificio

D6



d = distanza minore  
 D = distanza maggiore

La distanza maggiore si applica alla facciata principale.  
 In casi dubbi decide l'autorità edilizia.  
 (cpv.2)

— Confine esistente  
 - - - Confine immaginario

$$a + A = d + D$$

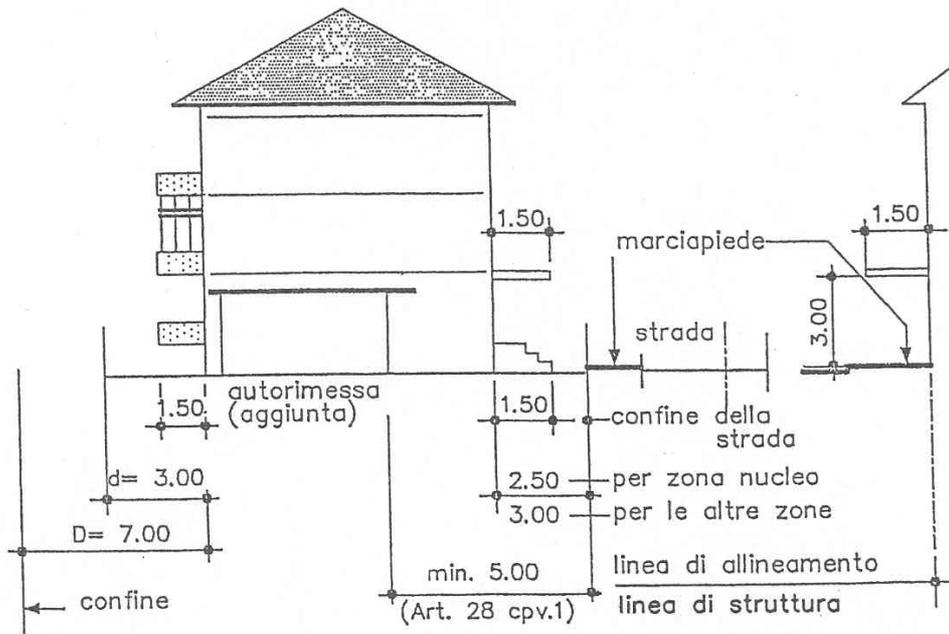
La distanza fra due edifici corrisponde alla somma delle distanze dal confine.  
 (cpv.3)

**Art. 75, cpv. 3 LPTC:** Parti di edifici sporgenti possono sporgere al massimo 1,00 m verso la distanza dal confine e dall'edificio.

Art. 60. cpv. 5 Sporgenze dall'edificio verso l'arretramento dal confine

D7

Art. 83. + 90. Sporgenze dalla linea di struttura e di allineamento verso il confine



d = distanza minore  
D = distanza maggiore

