

Legge edilizia

Stampa

Osservazione: questo documento digitale contiene ogni singolo atto normativo passato in giudicato riguardo alla legge edilizia in ordine cronologico (forma di digitalizzazione semplificata nel quadro della prima digitalizzazione 2018/19).

Decisione del Comune	Approvazione da parte del Cantone	Modifica
23 e 30 gennaio 2003 e 5 dicembre 2003	DG n. 878 del 15 giugno 2004	
20 novembre 2007	DG n. 987 del 6 ottobre 2009	Art. 57 ^{bis}
22 gennaio 2009	DG n. 321 del 19 aprile 2010	Art. 37 cpv. 3
3 dicembre 2009	DG n. 564 del 14 giugno 2010	Art. 54 ^{bis}
3 dicembre 2009	DG n. 565 del 14 giugno 2010	Art. 13 cpv 4 lett i), Art. 36 ^{bis} , Art. 37 cpv. 4, Art. 48, Art. 49, Art. 49 ^{bis}

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

PIANIFICAZIONE LOCALE

REVISIONE TOTALE 2003

DECISO DALL'ASSEMBLEA COMUNALE IL 30 GENNAIO / 5 DICEMBRE 2003

APPROVATO DAL GOVERNO CANTONALE il 15 GIUGNO 2004 (DG no. 878)

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)

Gli articoli della Legge edilizia 2003 sostituiti dal nuovo diritto cantonale sono stati cancellati e sostituiti con le disposizioni del nuovo diritto cantonale direttamente applicabili (rappresentate in rosso su fondo grigio)

Si richiama l'attenzione sul fatto che a partire del 01.11.2005 sono in vigore la nuova Legge cantonale sulla pianificazione territoriale e la rispettiva ordinanza. Valgono in particolare le disposizioni dell'art. 107 LPTC.

INDICIE SISTEMATICO

I.	DISPOSIZIONI GENERALI		1
	Scopo	Art. 1	1
	Validità	Art. 2	1
	Protezione della natura e del paesaggio	Art. 3	1
	Autorità edilizia	Art. 4	1
	Ufficio tecnico comunale - Consulenza architettonica	Art. 5	1
	Deroghe	Art. 6	2
	Diritto di rifabbricare	Art. 7	2
	Zona di pianificazione	Art. 8	2
	Art. 21 LPTC: Zona di pianificazione comunale	Informazione	3
II.	SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE		3
	Piano direttore	Art. 9	3
	Direttive di strutturazione	Art. 10	3
III.	ORDINAMENTO BASE		4
1.	Disposizioni generali		4
	Ordinamento base	Art. 11	4
	Art. 22 LPTC: Ordinamento base	Informazione	4
	Piano delle zone	Art. 12	4
	Art. 26 LPTC cpv. 1+4: Piano delle zone	Informazione	5
	Piano generale delle strutture	Art. 13	5
	Piano generale di urbanizzazione	Art. 14	7
	Art. 45 LPTC: Piano generale di urbanizzazione	Informazione	7
	Procedura	Art. 15	7
	Art. 47 LPTC: Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione	Informazione	8
	Art. 48 LPTC: Emanazione	Informazione	8
	Art. 49 LPTC: Approvazione: 1. Principi	Informazione	8
	Art. 13 OPTC: Esposizione di partecipazione	Informazione	8
2.	Prescrizioni edili		9
2.1	Premesse di costruzione		9
	Licenza edilizia	Art. 16	9
	Art. 86 LPTC: Licenza edilizia	Informazione	10
	Art. 87 LPTC: Permesso EFZ, autorità EFZ	Informazione	10
	Art. 88 LPTC: Coordinamento delle autorizzazioni supplementari	Informazione	10
	Condizioni e oneri, precario	Art. 17	11
	Art. 90 LPTC: Disposizioni accessorie	Informazione	11
	Edificabilità	Art. 18	11
	Art. 72 LPTC: Edificabilità	Informazione	12
2.2	Strutturazione e inserimento di edifici e impianti		12
	Architettura	Art. 19	12
	Opere di cinta, modifiche del terreno e scavi	Art. 20	12
	Per quanto concerne le distanze dal confine vedi art. 76 LPTC nel capitolo 3.1.3		12
	Insegne e cartelli indicativi	Art. 21	12
	Antenne	Art. 22	13
	Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua	Art. 23	13
	Art. 78 LPTC: Distanza dalle acque, distanza dal bosco	Informazione	13
2.3	Impianti viari e servizi tecnologici		14
	Sicurezza	Art. 24	14
	Accessi e uscite	Art. 25	14
	Posteggi per veicoli a motore: Posteggi obbligatori	Art. 26	14
	Posteggi per veicoli a motore: Contributo sostitutivo	Art. 27	15
	Condotte di servizio	Art. 28	15

2.4	Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti		15
	Costruzione di edifici e impianti: Principio	Art. 29	15
	Art. 79 cpv. 1+2+4 LPTC: Sicurezza e salute: in generale	Informazione	16
	Art. 80 LPTC: Edificazione adatta ai disabili	Informazione	16
	Art. 82 cpv. 3 LPTC: Eccezioni	Informazione	16
	Costruzione di edifici e impianti: Carico inquinante	Art. 30	17
	Acque di scarico e acque chiare	Art. 31	17
	Lavori di costruzione	Art. 32	17
	Manutenzione	Art. 33	17
	Art. 73 cpv. 3 LPTC: Strutturazione: insediamento e paesaggio	Informazione	17
	Art. 79 cpv. 4 LPTC: Sicurezza e salute: in generale	Informazione	17
2.5	Suolo e spazio aereo pubblico e privato		18
	Uso della proprietà privata a scopi pubblici	Art. 34	18
3.	Zone		18
3.1	Zone edificabili		18
3.1.1	Disposizioni generali		18
	Grado di disturbo di aziende	Art. 35	18
3.1.2	Genere delle zone		18
	Zona nucleo (N)	Art. 36	18
	Zona ampliamento nucleo (AN)	Art. 37	19
	Zona residenziale (R)	Art. 38	19
	Zona mista (M)	Art. 39	19
	Zona artigianale (A)	Art. 40	19
	Zona depositi aziendali (DA)	Art. 41	20
	Zona parcheggi sotterranei (PS)	Art. 42	20
	Zona per edifici e impianti pubblici (EIP)	Art. 43	20
	Zona Maloja Palace (MP)	Art. 44	20
	Zona Maloja Kulm (MK)	Art. 45	20
	Zona orti-giardini (OG)	Art. 46	21
	Zona di conservazione (C)	Art. 47	21
3.1.3	Ordinamento delle zone		22
	Schema delle zone (vedi appendice)	Art. 48	22
	Indice di sfruttamento	Art. 49	22
	Indice di edificabilità	Art. 50	23
	Altezza dell'edificio	Art. 51	23
	Distanza dal confine e dall'edificio	Art. 52	24
	Art. 75 LPTC: Distanze: 1. Edifici	Informazione	24
	Art. 76 LPTC: Distanze: 2. Altre costruzioni ed impianti	Informazione	24
	Art. 77 LPTC: Distanze: 3. Distanze inferiori, riserve	Informazione	25
3.2	Altre zone		25
	Zona di campeggio	Art. 53	25
	Zona d'estrazione inerti	Art. 54	25
	Zona di deposito materiale	Art. 55	26
	Zona per gli sport invernali	Art. 56	26
	Zona agricola	Art. 57	26
	Zona forestale	Art. 58	26
	Zona di rispetto	Art. 59	27
	Zona archeologica	Art. 60	27
	Zona di protezione della natura	Art. 61	27
	Zona di protezione del paesaggio	Art. 62	27
	Zona di protezione delle acque sorgive	Art. 63	28
	Zona di pericolo	Art. 64	28
	Art. 38 LPTC: Zone di pericolo	Informazione	28
	Altro territorio comunale	Art. 65	29

4. Urbanizzazione		29
4.1 Disposizioni generali		29
Urbanizzazione di base e generale	Art. 66	29
Urbanizzazione particolare	Art. 67	29
4.2 Progettazione, esecuzione		30
Linee di allineamento, linee di livello	Art. 68	30
Progetti generali e progetti di costruzione	Art. 69	30
Procedura	Art. 70	30
Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale	Informazione	31
Esecuzione: a) Impianti di urbanizzazione pubblici	Art. 71	31
Esecuzione: b) Impianti di urbanizzazione privati	Art. 72	31
4.3 Finanziamento		31
Impianti di urbanizzazione pubblici	Art. 73	31
Contributi dei proprietari fondiari	Art. 74	31
Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale	Informazione	32
Tasse di allacciamento e di utenza	Art. 75	32
Impianti di urbanizzazione privati	Art. 76	32
IV. PIANIFICAZIONE DI QUARTIERE		32
Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale	Informazione	32
V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA		33
Domanda di costruzione	Art. 98	33
Art. 40 OPTC: Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia	Informazione	34
Art. 50 OPTC: Procedura di notifica: 1. casi d'applicazione	Informazione	35
Art. 51 OPTC: Procedura di notifica: 2. Procedura	Informazione	35
Procedura di notifica: Ordinanza del Consiglio comunale (pubblicata il 2.12.2005)		35
Art. 89 LPTC: Presupposti per l'autorizzazione	Informazione	36
Art. 92 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia	Informazione	36
Art. 42 OPTC: Domanda di costruzione, domanda EFZ	Informazione	36
Modine	Art. 99	36
Art. 43 OPTC: Modine	Informazione	37
Art. 44 OPTC: Esame provvisorio	Informazione	37
Esposizione, pubblicazione e opposizione	Art. 100	37
Art. 92 cpv. 2 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia	Informazione	37
Art. 45 OPTC: Esposizione pubblica, opposizione	Informazione	37
Licenza edilizia	Art. 101	38
Art. 46 OPTC: Decisione edilizia	Informazione	38
Art. 47 OPTC: Decisione EFZ: 1. Trasmissione	Informazione	38
Art. 48 OPTC: Decisione EFZ: 2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale	Informazione	38
Art. 49 OPTC: Decisione EFZ: 3. Decisione, notifica	Informazione	39
Coordinamento delle procedura secondo l'OPTC		39
Art. 52 OPTC: Domande per autorizzazioni suppl. che necessitano di coordinamento		
1. Preparazione	Informazione	39
Art. 53 OPTC: Domande per autorizzazioni suppl. che necessitano di coordinamento:		
2. Inoltro, esame provvisorio	Informazione	39
Art. 54 OPTC: Domande per autorizzazioni suppl. che necessitano di coordinamento:		
3. Esposizione pubblica, opposizione	Informazione	39
Coordinamento delle decisioni secondo l'OPTC		40
Art. 55 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:	Informazione	40
Art. 56 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:		
1. rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari	Informazione	40
Art. 57 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:		
2. Conciliazione, istanza arbitrale	Informazione	40
Art. 58 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:		
3. Notifica coordinata delle decisioni	Informazione	41
Art. 59 OPTC: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili: 4. Decisione unica	Informazione	41

Decisione preliminare	Art. 102	41
Art. 41 OPTC: Valutazione provvisoria	Informazione	41
Inizio e termini dei lavori di costruzione	Art. 103	41
Art. 91 LPTC: Inizio lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori	Informazione	42
Esecuzione dei lavori, modifiche	Art. 104	42
Controlli dei lavori, collaudo	Art. 105	42
Art. 60 OPTC: Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo	Informazione	42
Tasse	Art. 106	43
Art. 96 LPTC: Spese di procedura	Informazione	43
VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI		44
Responsabilità	Art. 107	44
Art. 93 LPTC: Competenza, responsabilità	Informazione	44
Disposizioni penali	Art. 108	44
Art. 95 LPTC: Multa	Informazione	44
Ripristino dello stato di legalità	Art. 109	45
Art. 94 LPTC: Ripristino dello stato di legalità	Informazione	45
Rimedi legali	Art. 110	45
Art. 100 LPTC: Autorizzazioni supplementari	Informazione	45
Art. 101 LPTC: Ricorso di pianificazione	Informazione	45
Art. 102 LPTC: Ricorso: 1. Decisioni del Governo	Informazione	46
Art. 103 LPTC: Ricorso: 2. Decisioni di autorità cantonali	Informazione	46
Art. 104 LPTC: Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste	Informazione	46
Entrata in vigore	Art. 111	46

SCHEMA DELLE ZONE**I**

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Scopo

Art. 1

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

Validità

Art. 2

- 1) La legge edilizia vale per tutto il territorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili a tutti gli edifici e impianti ~~sottoposti a licenza edilizia~~.
- 2) Edifici e impianti esistenti non conformi a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche di poco conto 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. Per fondi contigui, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, valgono in particolare le disposizioni del Codice civile svizzero (CCS) e della Legge cantonale d'introduzione al Codice Civile Svizzero (LICC).

Protezione della natura e del paesaggio

Art. 3

- 1) Paesaggi, oggetti naturali e biotopi di valore non possono essere distrutti né sostanzialmente danneggiati. Per edifici e impianti di valore storico, artistico o architettonico valgono le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2) Le misure di protezione necessarie secondo il diritto pianificatorio e il diritto sulla protezione della natura e del paesaggio, vengono adottate nel quadro della pianificazione locale. Servono a tale scopo l'emanazione di zone di protezione, di aree di protezione e conservazione come pure l'inclusione degli oggetti da sottoporre a protezione nel piano delle zone rispettivamente nel piano generale delle strutture.
- 3) L'emanazione di ordinanze di protezione ai sensi dell'art.8 dell'Ordinanza cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio spetta all'Assemblea comunale.

Autorità edilizia

Art. 4

- 1) Il Consiglio comunale è l'autorità edilizia. All'autorità edilizia spetta l'applicazione della presente legge nonché delle prescrizioni federali e cantonali, nella misura in cui il Comune è competente.
- 2) All'occorrenza l'autorità edilizia può designare - oltre al consulente architettonico fisso - degli esperti a carico del committente.
- 3) Per lavori importanti di pianificazione l'Assemblea comunale può nominare una commissione di pianificazione.

Ufficio tecnico comunale - Consulenza architettonica

Art. 5

- 1) L'autorità edilizia nomina una persona competente quale ufficio tecnico comunale e un supplente. L'autorità edilizia può aderire ad un ufficio tecnico intercomunale.
- 2) L'autorità edilizia designa un esperto fuori Comune quale consulente architettonico.

- 3) Il consulente architettonico non può ivi assumere incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del suo mandato.
- 4) L'ufficio tecnico comunale esamina – se obbligatorio o necessario in collaborazione con il consulente architettonico – tutte le domande di costruzione e formula proposte a mano dell'autorità edilizia. Inoltre controlla tutti gli oggetti che sottostanno alla presente legge edilizia.
- 5) La consulenza architettonica informa e consiglia i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nella zona nucleo, nella zona ampliamento nucleo, nella zona di conservazione e nella zona agricola. Alla consulenza architettonica sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica nonché a pianificazioni di quartiere.
- 6) La consulenza architettonica può essere dichiarata obbligatoria attraverso aree delimitate nel piano generale delle strutture per altre zone edificabili o per parti di esse.

Deroghe**Art. 6**

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

Diritto di rifabbricare**Art. 7**

- 1) Se un edificio viene distrutto, demolito o ridotto nella sua dimensione, esso può essere ricostruito nella sua estensione anteriore entro il termine di sei anni, senza tener conto delle distanze dal confine e dall'edificio del vicino (LI al CCS, art. 91) con riserva di eventuali linee di costruzione e di piani di quartiere. E' consentito la modifica dello scopo.
- 2) Per edifici fuori delle zone edificabili restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

Zona di pianificazione**Art. 8**

- 1) ~~L'autorità edilizia può stabilire una zona di pianificazione (divieto di costruzione) per tutto il comprensorio comunale o parti di esso per la durata massima di un anno nei seguenti casi:~~
 - a) ~~revisione della pianificazione locale (Legge edilizia, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e delle strutture)~~
 - b) ~~emanazione o modifica di linee di costruzione o di piani di quartiere~~
- 2) ~~La zona di pianificazione è da pubblicare sul Foglio Ufficiale Cantonale e esposta all'albo pubblico comunale.~~
- 3) ~~Nella zona di pianificazione non si possono autorizzare nuove costruzioni o modifiche edilizie, se esse sono in contraddizione con le previste nuove norme, oppure se possono pregiudicare l'esecuzione dei piani.~~
- 4) ~~Una proroga della zona di pianificazione è possibile con l'autorizzazione del competente Dipartimento cantonale.~~

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

- 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. 9**

- 1) Il piano direttore fissa le principali direttive del futuro sviluppo del Comune, con particolare riguardo all'utilizzazione, alle strutture, all'urbanizzazione e al finanziamento.
- 2) I piani direttori elaborati vengono esposti pubblicamente per 30 giorni. Durante questo periodo si possono fare delle osservazioni in forma scritta, che verranno evase dall'autorità edilizia.
- 3) Il piano direttore viene emanato dall'Assemblea comunale.

Direttive di strutturazione**Art. 10**

- 1) L'assemblea comunale può emanare delle direttive di strutturazione in aggiunta alle prescrizioni sulle strutture.
- 2) Le direttive di strutturazione devono essere osservate dall'autorità edilizia nell'ambito della valutazione di domande di costruzione e di piani di quartiere.

III. ORDINAMENTO BASE

1. Disposizioni generali

~~Ordinamento base~~

~~Art. 11~~

- ~~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 chiunque.~~

Art. 22 LPTC: Ordinamento base

Informazione

- ¹ I comuni emanano l'ordinamento base che stabilisce l'utilizzazione ed i tratti fondamentali della struttura e dell'urbanizzazione del territorio comunale. Esso é 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 struttura.
- 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. 12

- 1) ~~Il piano delle zone ordina l'utilizzazione del territorio comunale.~~ In particolare vengono delimitate le seguenti zone:
 - a) **Zone edificabili:**
 - Zona nucleo (N)
 - Zona ampliamento nucleo 2 (AN2)
 - Zona ampliamento nucleo 3 (AN3)
 - Zona residenziale 2 (R2)
 - Zona residenziale 3 (R3)
 - Zona residenziale PQ
 - Zona mista (M)
 - Zona artigianale (A)
 - Zona depositi aziendali (DA)
 - Zona parcheggi-sotterranei (PS)
 - Zona per edifici ed impianti pubblici (EIP)
 - Zona Maloja Palace (MP)
 - Zona Maloja Kulm (MK)
 - Zona orti-giardini (OG)
 - Zona di conservazione (C)
 - b) **Altre zone:**
 - Zona di campeggio
 - Zona d'estrazione inerti

- Zona di deposito materiale
- Zona per gli sport invernali
- Zona agricola
- Zona forestale
- Zona di rispetto
- Zona archeologica
- Zona di protezione della natura
- Zona di protezione del paesaggio
- Zona di protezione delle acque sorgive
- Zona di pericolo I (pericolo elevato)
- Zona di pericolo II (pericolo limitato)
- Altro territorio comunale

- 2) ~~Il piano delle zone distingue tra zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla. Le zone di utilizzazione di base definiscono l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le prescrizioni per le zone di utilizzazione multipla valgono cumulativamente con quelle dell'utilizzazione di base.~~
- 3) ~~Alle zone viene assegnato nella legenda del piano delle zone il rispettivo grado di sensibilità (GS). Per la delimitazione e l'applicazione dei gradi di sensibilità valgono le prescrizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.~~

Art. 26 LPTC cpv. 1+4: Piano delle zone

Informazione

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.

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. 13

- 1) Il piano generale delle strutture promuove, coordina, struttura l'edificazione su determinate aree del Comune, segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico, ambientale ed igienico-sanitario.
- 2) Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono essere fissate delle linee delle strutture nel piano generale delle strutture. Per la creazione di aree libere può essere prescritto il trasferimento di utilizzazione. Il piano generale delle strutture può inoltre designare le aree con l'obbligo del piano di quartiere.
- 3) Per edifici, muri, vicoli, strade e piazze particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti determinazioni:
 - a) **Monumenti storici e oggetti culturali** sono da mantenere nella loro integrità.
 - b) **Edifici degni di conservazione** non possono essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.

- c) **Edifici d'importanza volumetrica** sono quegli edifici, che per il loro ingombro e la loro ubicazione sono importanti per la strutturazione dell'abitato e dell'ambiente circostante. La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue gli obiettivi elencati sopra e se la realizzazione è garantita. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione senza la ricostruzione.
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni della relativa zona.
 - d) **Muri, vicoli, strade e piazze da mantenere** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- 4) Nel piano generale delle strutture possono essere delimitate le seguenti aree:
- a) **Aree edificabili PQ:** sono le aree disponibili per la sopraedificazione tramite il trasferimento di utilizzazione a livello del piano di quartiere.
 - b) **Aree libere PQ:** per proteggere la struttura dell'abitato all'interno delle zone edificabili. Queste superfici possono essere utilizzate per scopo agricolo, orti e giardini. La realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, pollai, conigliere e simili è possibile fino ad una superficie di base di 15 m² e un'altezza massima del colmo di 3.00 ml purché sia garantita un buon inserimento nel quartiere.
Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Costruzioni sotterranee senza nessuna apparizione esteriore dal terreno esistente possono venir costruite.
 - c) **Aree stradali PQ:** comprendono la superficie delle strade e l'area tra le strade e gli edifici. Quest'area non può essere sovredificata e recintata. Il parcheggio di sosta è possibile e viene regolato nel piano di quartiere.
La delimitazione dettagliata tramite linee di allineamento e delle strutture viene fatta a livello del piano di quartiere.
 - d) **Gruppi da mantenere:** lo scopo dei gruppi da mantenere è la conservazione degli stessi nel loro insieme quale componente del paesaggio storico-culturale, anche se non tutti gli edifici e le costruzioni hanno la stessa importanza.
 - e) **Aree di riqualifica:** sono denominate aree di riqualifica quelle aree, che a causa di interventi errati hanno creato delle spaccature all'interno del tessuto urbano o sono elementi di disturbo. Gli interventi futuri in queste aree devono essere intesi come ripristino dello stato originale o come ridisegno del tessuto urbano. L'allestimento di un progetto in queste aree va preventivamente discusso col consulente architettonico.
 - f) **Aree con l'obbligo del concetto di inserimento:** sono così definite superfici importanti all'interno o al limite del nucleo, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni delle rispettive zone edificabili e del piano viario - gli allineamenti, le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso della struttura esistente.
 - g) **Aree con l'obbligo del tetto in pioda:** entro queste aree valgono le disposizioni particolari degli articoli 36 e 37.
 - h) **Area Parco Maloja Palace:** in quest'area devono essere mantenute le attrezzature per lo svago e i viali.
- 5) **Linee delle strutture** servono per la definizione e strutturazione di siti caratteristici, strade, vicoli e piazze come pure per la sistemazione di costruzioni all'interno dell'abitato. Le facciate delle costruzioni devono essere allineati su tali linee.
- 6) Per qualsiasi tipo di intervento su edifici e costruzioni menzionati sotto i capoversi 3) e 4), il committente è obbligato a consultare il consulente architettonico prima dell'inoltro della domanda di costruzione.
- 7) Monumenti storici, edifici degni di conservazione e muri da mantenere come pure l'ambiente attiguo sono da conservare in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Piano generale di urbanizzazione**Art. 14**

- 1) ~~Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Esso può stabilire gli impianti dell'urbanizzazione particolare.~~
- 2) ~~Il piano generale di urbanizzazione contiene la rete viaria, i condotti principali degli acquedotti e dell'evacuazione delle acque chiare e luride, i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.~~
- 3) ~~Il piano generale di urbanizzazione può determinare aree, nelle quali gli impianti d'urbanizzazione devono essere progettati e costruiti secondo un concetto particolare (concetto di parcheggio, concetto di approvvigionamento).~~
- 4) ~~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**Informazione**

- 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. 15**

- 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 a votazione comunale.~~
- 2) ~~Prescrizioni edili e piani devono essere esposti pubblicamente nel Comune prima della votazione per la durata di 30 giorni. L'inizio e la durata dell'esposizione sono da pubblicare all'albo comunale e sul Foglio Ufficiale Cantonale. L'esposizione pubblica deve essere ripetuta se le prescrizioni edili o i piani hanno subito una modifica sostanziale dopo l'esposizione. Se le modifiche concernono unicamente singole persone, invece dell'esposizione pubblica può essere data a queste personalmente la possibilità di presentare richieste di modifica e proposte.~~
- 3) ~~Durante il periodo dell'esposizione gli interessati sono autorizzati a presentare per iscritto all'autorità edilizia richieste di modifica e proposte. Questa decide sulle istanze e comunica per iscritto la sua decisione ai richiedenti prima della votazione comunale.~~
- 4) ~~Decisioni del Comune in merito all'emanazione o modifica della legge edilizia come pure dei piani dell'ordinamento base devono essere rese note pubblicamente. Chi è colpito da norme edilizie, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e piani generali delle strutture e suppone di avere un diritto tutelabile alla loro revoca o modifica, può presentare gravame al Governo entro 20 giorni dalla pubblicazione dell'atto legislativo.~~

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

- 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 **Informazione**

- 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 **Informazione**

- 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 **Informazione**

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

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

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

2. Prescrizioni edili

2.1 Premesse di costruzione

Licenza edilizia

Art. 16

- ~~1) Per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione, prima dell'inizio dei lavori, bisogna inoltrare al Comune una relativa domanda di costruzione o di demolizione.~~
- ~~2) All'obbligo della licenza edilizia sottostanno in particolare:~~
 - ~~1. nuovi edifici, trasformazioni, ampliamenti e demolizioni di edifici e impianti;~~
 - ~~2. modifica dell'utilizzazione di edifici e impianti oppure di singoli locali;~~
 - ~~3. rinnovi, per quanto concernono l'aspetto esterno;~~
 - ~~4. piccole costruzioni ed edifici provvisori come pure costruzioni mobili, roulotte e oggetti simili, i quali stazionano allo stesso posto per più di tre mesi all'anno e sostituiscono costruzioni fisse;~~
 - ~~5. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;~~
 - ~~6. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale d'esecuzione della Legge sull'energia, compreso anche pompe di calore;~~
 - ~~7. impianti per il deposito e il trasporto di sostanze pericolose per le acque ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;~~
 - ~~8. condotte di rifornimento e di trasporto, come impianti per l'approvvigionamento di acqua e di evacuazione, canalizzazioni, condotte per il trasporto di carburante e combustibile liquido e gassoso nonché condotte elettriche, linee telefoniche escluse;~~
 - ~~9. impianti d'approvvigionamento, quali impianti solari, serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, posti di raccolta di rifiuti;~~
 - ~~10. impianti viari, come strade, vie, parcheggi nonché impianti di trasporto di ogni genere, compresi gli impianti agricoli, forestali nonché turistici;~~
 - ~~11. piloni della radio, impianti permanenti per gru, sili;~~
 - ~~12. antenne esterne, incluse le antenne paraboliche;~~
 - ~~13. impianti per la posa di insegne, come insegne aziendali, vetrine, insegne luminose;~~
 - ~~14. trasformazioni del terreno, muri di tutti i generi, piscine fisse;~~
 - ~~15. recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;~~
 - ~~16. posti di campeggio e aree di sosta;~~
 - ~~17. depositi per materiale e beni di ogni genere;
cataste di legna al confine della particella che restano per più di 3 mesi~~
 - ~~18. luoghi di estrazione di materiale, come cave di sabbia e di sassi;~~
 - ~~19. depositi di materiale e discariche.~~

- 3) ~~Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione. L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.~~
- 4) ~~Edifici e impianti fuori delle zone edificabili necessitano dell'approvazione da parte del Dipartimento cantonale competente. Licenze edilizie rilasciate senza l'approvazione sono nulle. Nel caso di progetti di costruzione nel bosco, oltre alle prescrizioni relative alle costruzioni fuori dalla zona edificabile vanno osservate le disposizioni della legislazione sulle foreste.~~

Art. 86 LPTC: Licenza edilizia**Informazione**

- 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. 87 LPTC: Permesso EFZ, autorità EFZ**Informazione**

- ¹ Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso cantonale (permesso EFZ).
- ² La competenza per decisioni su progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili spetta al Dipartimento (autorità EFZ). Tramite ordinanza il Governo può delegare interamente o parzialmente la competenza ad un'altra autorità cantonale.
- ³ L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.
- ⁴ Se l'autorità EFZ rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.
- ⁵ Se l'autorità EFZ rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.
- ⁶ Edifici ed impianti esentati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, anche se i comuni li assoggettano alla procedura di notifica.

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

- 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, precario

Art. 17

- ~~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, onde garantire una situazione conforme al diritto.~~
- ~~2) Una licenza per costruzioni e parti di edifici non conforme alla regolamentazione legale, può essere limitata nel tempo oppure essere rilasciata alla condizione secondo cui, su richiesta dell'autorità edilizia, deve essere ripristinata la situazione legale entro un termine adeguato (precario).~~
- ~~3) L'autorità edilizia fa menzionare nel registro fondiario a spese del committente i precari nonché gli oneri permanenti.~~

Art. 90 LPTC: Disposizioni accessorie

Informazione

- 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. 18

- ~~1) Nuovi edifici, trasformazioni e ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile. Un fondo è considerato edificabile se~~
 - ~~a) per la sua forma e grandezza consente un'edificazione secondo le norme della zona e se non pregiudica nella stessa zona un'urbanizzazione prevista o una ricomposizione particellare,~~
 - ~~— e~~
 - ~~b) l'urbanizzazione conforme alle prescrizioni, la quale è necessaria per la rispettiva utilizzazione, esiste già oppure viene realizzata conformemente alle prescrizioni legali entro la data di 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 venga garantito 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 se costui prova di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e utilizzazione degli impianti.~~

Art. 72 LPTC: Edificabilità**Informazione**

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

2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti**Architettura****Art. 19**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e inseriti nelle caratteristiche locali e nel paesaggio.
- 2) Accessi, giardini e piazzali devono essere progettati in comune dai singoli committenti in base alle indicazioni dell'autorità edilizia.
- 3) Allo scopo di proteggere viste panoramiche di certe zone l'autorità edilizia può imporre l'ubicazione e l'orientamento di un edificio, nonché l'altezza del fabbricato e la forma del tetto.
- 4) Non sono ammessi restauri, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della relativa zona edilizia.
- 5) L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Opere di cinta, modifiche del terreno e scavi**Art. 20**

- 1) Opere di cinta, come steccati e muri, muri di sostegno, scavi e modifiche del terreno devono essere ben strutturate in modo da inserirsi nelle caratteristiche locali e nel paesaggio.
- 2) ~~Esse sono ammesse solo per cingere orti. In casi eccezionali l'autorità edilizia può concedere opere di cinta per superficie di culture speciali (frutteti, ecc.) o per motivi validi. Tutte le opere di cinta fino all'altezza di 1.50 ml possono essere erette al confine. Quanto più alti sono, tanto più distanti devono essere dal confine.~~
- 3) E' vietato cingere con filo spinato e con materiale plastico.
- 4) ~~Scarpate e fossi possono venir costruite fino a 0.50 ml dal confine se la loro pendenza non supera la relazione di 2:3. Altrimenti è necessario il consenso del vicino.~~

Per quanto concerne le distanze dal confine vedi art. 76 LPTC nel capitolo 3.1.3

Insegne e cartelli indicativi**Art. 21**

- 1) Le insegne possono venir affisse solo nei posti designati dal Comune nonché sugli edifici aziendali in cui si producono o si offrono i prodotti o le prestazioni indicate.

- 2) Cartelli indicativi sono ammessi nella misura in cui non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio nonché alla sicurezza del traffico. Essi devono essere scritti in italiano e possono essere bilingue.
- 3) Nelle vicinanze delle strade cantonali è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.

Antenne**Art. 22**

- 1) Le ubicazioni di antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, devono essere scelte in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- 2) L'autorità edilizia, in caso di nuove costruzioni, trasformazioni o ampliamenti sostanziali, può prescrivere all'interno della zona di protezione delle caratteristiche locali l'installazione di antenne collettive e determinare la zona sottoposta all'obbligo di allacciamento relativo.

Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua**Art. 23**

- 1) Dove non esistono altre norme (linee delle strutture, ecc.), la distanza minima dal margine delle strade e piazze comunali è di 2.50 ml.
- 2) Per quanto riguarda i percorsi pedonali e i sentieri su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 ml.

3) ~~Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:~~

- ~~da boschi ad alto fusto — 10.00 ml~~
- ~~da altri boschi — 5.00 ml~~
- ~~da acque pubbliche~~
 - ~~entro le zone edificabili — 10.00 ml~~
 - ~~fuori delle zone edificabili — 20.00 ml~~

~~La distanza dal bosco deve essere calcolata a partire dal limite del bosco, se il bosco è stato oggetto dell'accertamento del bosco; in caso contrario a partire dal limite del bosco giusta la delimitazione effettuata dal Servizio forestale nel singolo caso.~~

~~La distanza dai corsi d'acqua viene misurata dal bordo superiore della riva o dal riparo.~~

- 4) ~~Se lungo corsi d'acqua o limiti del bosco sono state tracciate linee di costruzione, le costruzioni possono arrivare fino a queste linee.~~

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

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 Impianti viari e servizi tecnologici

Sicurezza

Art. 24

- 1) Impianti costruttivi come imbocchi, accessi e uscite sulle strade, vie e piazze e piante non devono mettere in pericolo gli utenti degli impianti viari. L'autorità edilizia può ordinare l'adattamento o l'eliminazione di impianti pericolosi a spese del proprietario dell'impianto.
- 2) Sui tetti lungo gli spazi d'utilizzo pubblico si devono apporre canali pluviali e dispositivi di arresto della neve. Se la sicurezza pubblica viene messa in pericolo da acqua che scorre fuori o da cadute di neve dal tetto, il proprietario del fondo è tenuto ad adottare le misure necessarie onde eliminare il pericolo. Se rimane inattivo l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a sue spese.
- 3) Nelle vicinanze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche ad impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente autorità cantonale.

Accessi e uscite

Art. 25

- 1) Autorimesse con uscita diretta su strade, vie e piazze pubbliche con traffico intenso 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 in modo corrispondente.
- 2) La pendenza delle rampe non può superare il 12%. Per rampe nei pressi di strade con traffico intenso ci deve essere uno spiazzo con una pendenza massima del 5% e una lunghezza minima di 4 m tra il margine della strada e l'inizio della pendenza.
- 3) In situazioni particolari, in particolare nella zona nucleo, l'autorità edilizia può autorizzare deroghe a quanto sopra esposto.
- 4) 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, nella misura in cui ciò risulti necessario dal punto di vista dell'interesse pubblico.

Posteggi per veicoli a motore: Posteggi obbligatori

Art. 26

- 1) In caso di costruzione di nuovi edifici nonché di trasformazioni o ampliamenti, che presumibilmente creeranno traffico supplementare, vanno costruiti sulla parcella stessa oppure nelle immediate vicinanze su terreno privato, posteggi per veicoli a motore accessibili durante tutto l'anno e da mantenere liberi permanentemente per il parcheggio.
- 2) Devono essere messi a disposizione per
 - edifici residenziali 1 posteggio per ogni abitazione fino a 100 m² SUL; oltre: 2 posteggi
 - uffici/costr. artigianali 1 posteggio per ogni 40 m² di superficie utile lorda
 - locali commerciali 1 posteggio per ogni 15 m² di superficie del negozio
 - pensioni, alberghi 1 posteggio per ogni 3 postiletto per turisti
 - ristoranti 1 posteggio per ogni 5 posti a sedere (senza sale da pranzo di alberghi)Per altri edifici e impianti l'autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive UPSS. Essa può in casi particolari ridurre i posteggi obbligatori contro precario.

- 3) Nei territori contrassegnati in modo particolare nel piano generale di urbanizzazione, per la messa a disposizione di posteggi per veicoli a motore fanno stato, al posto dei cpv. 1 e 2, le disposizioni del piano generale di urbanizzazione.
- 4) I proprietari di edifici e impianti esistenti vengono obbligati a costruire dei posteggi oppure a partecipare ad un impianto in comune, nella misura in cui le circostanze lo richiedono.
- 5) Nel caso di edifici abitativi e alberghi, di regola due terzi dei posteggi permanenti sono da realizzare sotterraneamente o all'interno dell'edificio.

Posteggi per veicoli a motore: Contributo sostitutivo**Art. 27**

- 1) Se l'impianto dei previsti posteggi non è possibile su terreno proprio oppure su terreno di terzi garantito mediante accordo contrattuale ed i posteggi non possono nemmeno essere approntati sotto forma di impianto collettivo, per ogni posteggio mancante deve essere versato un contributo unico sostitutivo.
- 2) Il contributo sostitutivo ammonta a fr. 5'000.- per posteggio. Tale importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione in data 31.12.2002. Se l'indice si modifica del 10% dei punti, il contributo sostitutivo aumenta o diminuisce parimenti del 10%.
- 3) Il contributo sostitutivo viene fatturato alla committenza all'atto del rilascio della licenza edilizia e deve essere versato prima dell'inizio della costruzione. Il ricavo dei contributi va impiegato per la costruzione di posteggi pubblici.

Condotte di servizio**Art. 28**

- 1) Le condotte di servizio pubbliche vengono di regola posate entro il campo stradale oppure entro le linee di allineamento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, la costruzione su terreno privato della stessa come pure di tutti gli impianti che ne fanno parte deve essere tollerata senza indennizzo.
- 2) Se mutano le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del Comune, nella misura in cui al momento della costituzione del diritto di attraversamento per le condotte non si sia adottata un'altra regolamentazione.
- 3) Il diritto di attraversamento per condotte private si conforma all'art. 691 CCS.

2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti

Costruzione di edifici e impianti: Principio**Art. 29**

- 1) Edifici e impianti devono essere costruiti in modo da pregiudicare il meno possibile l'aria e le acque. Va tenuto conto della natura e del benessere degli abitanti. ~~Edifici e impianti molto frequentati devono essere accessibili anche alle persone invalide.~~
- 2) ~~Edifici e impianti vanno costruiti secondo le regole riconosciute della scienza delle costruzioni. Devono essere conformi alle vigenti norme sanitarie, di polizia del fuoco e dell'artigianato nonché alle prescrizioni del diritto del lavoro, alla legislazione sull'energia, la protezione delle acque e la protezione dell'ambiente.~~

Art. 79 cpv. 1+2+4 LPTC: Sicurezza e salute: in generale**Informazione**

- 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.
- 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.

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

- 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 LPTC: Stato di proprietà: rinnovi, trasformazioni**Informazione**

- 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.
- ³ Nella legge edilizia i comuni possono dichiarare ammessa anche la ricostruzione dopo distruzione o demolizione senza rispettare le prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa (diritto di ricostruzione). Essi disciplinano i particolari tenendo conto degli interessi pubblici e 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**Informazione**

- 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.

Costruzione di edifici e impianti: Carico inquinante**Art. 30**

- 1) Edifici e impianti che provocano emissioni foniche devono rispettare le prescrizioni relative alla limitazione delle emissioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

Acque di scarico e acque chiare**Art. 31**

- 1) Acque di scarico di edifici e impianti devono venire trattate secondo le prescrizioni federali e cantonali sulla protezione delle acque.
- 2) Acque di scarico, che sono prodotte nel perimetro della canalizzazione pubblica, devono essere immesse nelle condotte pubbliche. Rimangono riservate le prescrizioni particolari sul trattamento di acque di scarico artigianali e industriali.
- 3) Acque di scarico, che sono prodotte fuori dal perimetro della canalizzazione pubblica, devono essere trattate conformemente alle rispettive prescrizioni e disposizioni federali e cantonali.
- 4) Acque chiare vengono eliminate mediante infiltrazione, oppure, là dove la situazione locale non lo permette, devono essere immesse nelle acque di superficie.
- 5) Il regolamento sul trattamento delle acque di scarico stabilisce il resto.

Lavori di costruzione**Art. 32**

- 1) Per lavori di costruzione, che causano emissioni, l'autorità edilizia fissa gli orari di lavoro.

Manutenzione**Art. 33**

- ~~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 paesaggi, l'autorità edilizia obbliga il proprietario ad adottare le misure necessarie. Se costui non dà seguito alle direttive entro il termine, l'autorità edilizia fa eseguire da terzi le misure richieste a sue spese.~~

Art. 73 cpv. 3 LPTC: Strutturazione: insediamento e paesaggio**Informazione**

- 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**Informazione**

- 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 della proprietà privata a scopi pubblici

Art. 34

- 1) Il Comune è autorizzato a collocare gratuitamente su fondi privati o in costruzioni private idranti, indicatori di strade, segnali stradali, indicazioni sulle condotte dell'acqua, quote e punti fissi di misurazione come pure impianti per l'illuminazione pubblica ecc. Si deve tenere in considerazione i desideri legittimi dei proprietari.

3. Zone

3.1 Zone edificabili

3.1.1 Disposizioni generali

Grado di disturbo di aziende

Art. 35

- 1) Imprese di servizio e di produzione vengono autorizzate solo se sono conformi alla destinazione di zona e non oltrepassano il grado di disturbo stabilito nello schema delle zone.
- 2) Si distinguono attività non moleste, poco moleste e fortemente moleste.
 - a) Per attività **non moleste** s'intendono quelle attività che per la loro natura sono adatte ad un quartiere d'abitazione e non causano alcun disturbo che comprometta in modo considerevole un sano abitare.
 - b) Per attività **poco moleste** s'intendono attività aventi ripercussioni, che rimangono nei limiti di aziende artigianali e industriali convenzionali e che si limitano agli orari di lavoro usuali durante il giorno.
 - c) Attività con ripercussioni più vaste sono considerate **fortemente moleste**.
- 3) Aziende esistenti, che oltrepassano il grado di disturbo permesso, non possono venire ampliate.

3.1.2 Genere delle zone

Zona nucleo (N)

Art. 36

- 1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sopredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e storico-ambientale.
- 2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni con funzione commerciale e le aziende artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti là dove non esistono linee di costruzione.
- 4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto menzionato al cpv. 3. Un'edificazione contigua (a schiera) è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.

- 5) Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale. Per le zone senza obbligo del tetto in piode i tetti devono tener conto della struttura del nucleo.
- 6) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento nucleo (AN)**Art. 37**

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
- 3) Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale.
- 4) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 5) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona residenziale (R)**Art. 38**

- 1) Nella zona residenziale è possibile costruire case d'abitazione e costruzioni commerciali e artigianali. Sono ammesse solo attività non moleste.

Zona mista (M)**Art. 39**

- 1) La zona mista è riservata alla costruzione di case d'abitazione e di edifici artigianali. Sono ammesse attività non moleste e poco moleste.
- 2) Almeno il 40% della superficie utile lorda possibile deve essere riservata a scopi artigianali.

Zona artigianale (A)**Art. 40**

- 1) La zona artigianale è destinata solo alle costruzioni artigianali.
- 2) Sono ammesse le abitazioni solo per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

Zona depositi aziendali (DA)**Art. 41**

- 1) La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali edili, di macchinari, di legname e simili. Posti di lavoro fissi non sono ammessi.
- 2) L'erezione di nuove costruzioni e di nuovi impianti fissi non è permesso. Modifiche del terreno sono ammesse per permettere i depositi previsti purché sia garantito un buon inserimento nel paesaggio.

Zona parcheggi sotterranei (PS)**Art. 42**

- 1) La zona parcheggi sotterranei è riservata per parcheggi sotterranei a scopo pubblico o privato. Sopraedificazioni sono solo ammesse fuori della zona di pericolo elevato I.
- 2) L'allestimento di un concetto di inserimento che prende in considerazione una futura sopredificazione fuori della zona di pericolo elevato I è obbligatorio.

Zona per edifici e impianti pubblici (EIP)**Art. 43**

- 1) La zona per edifici ed impianti pubblici è destinata per edifici ed impianti pubblici o edifici che servono ad interessi pubblici come per esempio scuole, chiese, cimiteri, case comunali, campi sportivi, parcheggi pubblici, parchi giochi, ecc..
- 2) In queste zone non possono venir erette costruzioni private. E' tollerata unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.
- 3) Nei confronti di zone confinanti valgono in modo analogo le distanze dai confini e tra gli edifici, in ogni caso almeno 2.50 ml risp. 5.00 ml. Le altre prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese adeguatamente in considerazione nel quadro della costruzione di edifici ed impianti.

Zona Maloja Palace (MP)**Art. 44**

- 1) Questa zona è riservata al complesso del Maloja Palace con attività turistica e di cura compreso le rispettive infrastrutture ed impianti sportivi.
- 2) Le disposizioni dettagliate di utilizzazione e di strutturazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 3) Nell'area per impianti sportivi non sono ammesse modifiche sostanziali del terreno e soprastrutture ad eccezione di eventuali recinzioni indispensabili.

Zona Maloja Kulm (MK)**Art. 45**

- 1) Questa zona è riservata al complesso del Maloja-Kulm con albergo, appartamenti, piscina coperta, stalla ed impianti sportivi.
- 2) L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 3) Nell'area per impianti sportivi è ammessa la realizzazione di un campo da tennis e di un'autorimessa sotterranea. Altre costruzioni ad eccezione delle necessarie recinzioni non sono permesse. Modifiche indispensabili del terreno per la costruzione degli impianti sportivi sono però ammesse.
- 4) L'area per la circolazione serve per gli accessi all'albergo e all'autorimessa come pure per parcheggi.

Zona orti-giardini (OG)**Art. 46**

- 1) La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento quali orti, giardini, ecc., che non possono perciò essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano le caratteristiche locali.
- 2) Nella zona orti-giardini non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda (abitazioni, posti di lavoro, ecc.). Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
 - Superficie di base: 20 m²
 - Altezza del fabbricato: 2.50 ml
- 3) Autorimesse possono essere concesse solo in casi eccezionali ben motivati. In questo caso l'inserimento nella caratteristica locale deve essere garantito tramite la consulenza architettonica obbligatoria.

Zona di conservazione (C)**Art. 47**

- 1) **Disposizioni generali:** la zona di conservazione ha per scopo la conservazione di gruppi di edifici con sostanza architettonica di notevole valore paesaggistico.
Edifici esistenti possono essere trasformati ad altra utilizzazione se rispettano le disposizioni del piano generale delle strutture.
Nuove costruzioni come pure la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non sono ammessi. La ricostruzione è ammessa solo in seguito a danni causati da forza maggiore. Ampliamenti non sono ammessi escluso ampliamenti sotterranei all'interno dell'area della superficie di base dell'edificio ~~e piccole costruzioni secondarie (legnaie, rispostigli, paravento, ecc.) di un piano con una superficie d'occupazione massima di 10 m² e un'altezza massima di 3.00 ml. *)~~
**) rinviato al Comune per la rielaborazione ai sensi delle considerazioni*
La configurazione del terreno esterno deve essere in ogni caso mantenuta allo stato esistente. Se le costruzioni che necessitano di un rinnovo non vengono risanate entro due anni dall'intimazione dell'autorità edilizia, quest'ultima può ordinarne il risanamento o la demolizione. Se l'ordine non viene eseguito, l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a spese del proprietario.
- 2) **Strutturazione architettonica:** la sostanza edilizia di pregio va conservata. Nuovi interventi devono stare in armonia con la sostanza architettonica originale di notevole valore.
I tetti sono da coprire con piode di beola. Abbaini, alzamenti del tetto e impianti per l'energia solare sui tetti non sono ammessi.
Nel piano generale delle strutture sono attribuiti le seguenti categorie per le quali valgono le seguenti disposizioni:
 - **Edifici da proteggere:** edifici di valore rappresentativo e superiore alla media. L'aspetto esterno di questi edifici può essere modificato solo con riserbo.
 - **Elementi di disturbo** sono quegli edifici difficilmente riqualificabili.
 - **Edifici o elementi di riqualifica:** in occasione dei primi interventi edili non limitati alla manutenzione si deve tenere in considerazione il ripristino dell'elemento di riqualifica indicato nel piano generale delle strutture.
 - **Edifici da riservare per uso agricolo:** per questi edifici è esclusa la possibilità di modifica della destinazione d'uso.
- 3) **Urbanizzazione:** le infrastrutture possono essere costruiti solo secondo le disposizioni del piano generale di urbanizzazione. Le condotte d'acqua negli edifici sono ammesse soltanto se è garantito lo smaltimento, rispettivamente il trattamento delle acque luride. Gli impianti d'evacuazione delle acque luride esistenti vanno adeguati a spese dei privati alle relative prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di protezione delle acque.

Nuovi parcheggi vanno costruiti nei posti indicati nel piano generale di urbanizzazione. I rifiuti vanno trasportati negli appositi luoghi designate dal Comune nel piano generale di urbanizzazione. Antenne e specchi parabolici devono inserirsi bene e sono solo ammesse se un collegamento ad un'antenna preesistente non è possibile. L'autorità edilizia può imporre la costruzione di antenne collettive e designare la zona sottoposta all'obbligo di raccordo.

Per le zone di conservazione non esiste nessun diritto ad un accesso garantito per tutto il periodo dell'anno.

- 4) **Ambiente:** l'attuale utilizzazione agricola del terreno attorno agli edifici deve essere garantita anche dopo la loro trasformazione. Recinzioni sono solo ammesse per piccoli orti. Elementi atipici per la rispettiva zona non sono ammessi.
- 5) **Procedura:** la consulenza architettonica è obbligatoria. Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione il committente deve sottoporre l'incarto all'Autorità edilizia per l'esame da parte del consulente architettonico. In base alla perizia di quest'ultimo l'Autorità edilizia può ordinare una modifica del progetto.
L'autorità edilizia può elaborare delle direttive di strutturazione in aggiunta alle prescrizioni sulle strutture (modelli tipologici, catalogo dei dettagli da utilizzare) all'attenzione dei richiedenti e dell'esperto in materia edilizia (consulente architettonico).
Il rilascio di licenze edilizie per progetti di costruzione nella zona di conservazione deve essere notificato all'Ufficio cantonale di pianificazione.
- 6) **Costi:** la trasformazione ad altro scopo, nonché l'utilizzazione futura degli edifici nella zona di conservazione, non devono comportare delle spese a carico del Comune. Il Comune può eccezionalmente versare contributi, qualora sussista un diretto interesse pubblico alla realizzazione degli impianti.

3.1.3 Ordinamento delle zone

Schema delle zone (vedi appendice)

Art. 48

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità dell'utilizzazione del suolo nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle relative definizioni.
- 2) Lo schema delle zone definisce inoltre il grado di disturbo ammissibile delle aziende nonché i gradi di sensibilità.
- 3) Se un fondo è situato su differenti zone edificabili, devono essere rispettati l'indice di sfruttamento e le distanze dal confine in ognuna di queste zone per le parti del fabbricato ivi situate. Per le ulteriori prescrizioni valgono quelle della zona nella quale si trova la parte più grande della costruzione.

Indice di sfruttamento

Art. 49

- 1) L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) dell'edificio e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IS = \frac{\text{Superficie utile lorda (SUL)}}{\text{Superficie edificabile netta (SEN)}}$$

Gli indici determinanti sono fissati nello schema delle zone.

- 2) **La superficie utile lorda (SUL)** è la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio, incluse le superfici dei muri (fino ad uno spessore di 30 cm) e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel solaio vengono calcolate solo le superfici di quei locali, la cui altezza minima dal punto più basso raggiunge 1.60 ml.
- 3) Sono esclusi:
- terrazze aperte
 - atri aperti
 - autorimesse
 - locali tecnici (riscaldamento, serbatoio, ecc.)
 - rifugi PC
- Per le particelle entro i piani di quartiere Stampa Valle non vengono calcolati le cantine, i solai e le lavanderie.
- 4) **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.
- 5) Trasferimenti di utilizzazione nella stessa zona edilizia tra particelle confinanti o separate unicamente da strade o corsi d'acqua sono possibili, purché esista un contratto tra i proprietari.
- 6) Se da una particella edificata viene tolta una parte, le nuove particelle potranno essere sopra-edificate solo nella misura in cui l'IS misurato su tutta la particella preesistente verrà rispettato. L'Ufficio del Registro Fondiario può procedere a riparcellizzazioni solo dietro autorizzazione dell'autorità edilizia.
- 7) L'autorità edilizia tiene un catasto dello sfruttamento delle particelle e i trasferimenti di utilizzazione devono venir iscritti a Registro Fondiario.

Indice di edificabilità**Art. 50**

- 1) L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio (V) che sporge dal terreno naturale e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IE = \frac{\text{Volume dell'edificio (V)}}{\text{superficie edificabile netta (SEN)}}$$

Gli indici determinanti sono fissati nello schema delle zone.

- 2) Il **volume dell'edificio (V)** si calcola considerando le dimensioni esterne; sono escluse le pensiline.
- 3) **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.

Altezza dell'edificio**Art. 51**

- 1) Come altezza dell'edificio, vale l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale, calcolata dal terreno esistente fino al punto d'intersezione con la linea del tetto. Dove il terreno viene scavato l'altezza dell'edificio viene misurata partendo dalla nuova quota. In caso di costruzione contigua deve essere rispettata l'altezza massima per ogni singolo edificio.
- 2) In caso di costruzioni articolate l'altezza dell'edificio viene calcolata per ogni corpo. Quale articolazione è considerata solo una sporgenza o una parte retroposta di almeno 3 ml che parte dal terreno fino al tetto.

Distanza dal confine e dall'edificio**Art. 52**

- 1) ~~Tutte le costruzioni devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. Per costruzioni annesse e accessorie fino ad un'altezza di 2.50 ml senza SUL vale in ogni caso una distanza di 2.50 ml. Quale distanza dal confine vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine del fondo.~~
- 2) ~~Le distanze dal confine possono venire ridotte dai vicini mediante accordo scritto, se nessun interesse pubblico vi si oppone. L'accordo deve essere approvato dall'autorità edilizia e menzionato a Registro Fondiario.~~
- 3) ~~Tra edifici situati sullo stesso fondo senza costruzioni annesse e accessorie giusta il cpv. 1, quale distanza dall'edificio va rispettata la doppia distanza dal confine. Quale distanza dall'edificio vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra i muri esterni degli edifici. Distanze inferiori sono possibili, se non vi si oppongono interessi pubblici.~~
- 4) ~~Le parti dell'edificio sporgenti come balconi aperti, tettoie, scale esterne ecc., possono sporgere al massimo 1,50 ml verso l'arretramento dal confine e dall'edificio. La loro lunghezza totale non può superare i 2/5 della lunghezza della facciata.~~
- 5) Le costruzioni sotterranee senza nessuna apparizione esteriore dall'esistente terreno non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie e possono venir costruite al confine. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilito a 1.50 ml.

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

- 1 Nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine del fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.
- 2 Tra gli edifici si deve osservare una distanza 5,0 m, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.
- 3 Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti, possono sporgere al massimo 1,0 m verso la distanza dal confine e dall'edificio. Se la parte sporgente dell'edificio forma verso l'esterno una parete, questa viene considerata parte della parete perimetrale dell'edificio.

Art. 76 LPTC: Distanze: 2. Altre costruzioni ed impianti**Informazione**

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

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

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

Informazione

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

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

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

3.2 Altre zone

Zona di campeggio

Art. 53

- 1) La zona di campeggio è riservata ai posti di campeggio. Sono ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari all'esercizio, come impianti sanitari, chioschi e ristoranti.
- 2) Gli edifici e impianti devono ben inserirsi nel paesaggio.
- 3) Le aree per le diverse utilizzazioni vanno delimitate nel piano generale delle strutture.
- 4) La gestione di un campeggio richiede un permesso d'esercizio del Consiglio comunale. Tale permesso viene rilasciato solo se al momento dell'apertura del campeggio tutti gli impianti sanitari necessari sono stati installati. Per campeggi autorizzati deve essere redatto un regolamento del campeggio, il quale necessita dell'approvazione del Consiglio comunale.
- 5) Nella zona di campeggio è vietato lo stazionamento permanente di roulotte, autocaravan, tende e attrezzature analoghe. Per il resto valgono le prescrizioni del relativo regolamento del campeggio.
- 6) Attendamenti di durata limitata al di fuori della zona di campeggio possono essere autorizzati dal Consiglio comunale.

Zona d'estrazione inerti

Art. 54

- 1) Questa zona è riservata all'estrazione e alla lavorazione di inerti. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.
- 2) Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, 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 dopo la conclusione dell'estrazione e del deposito intermedio nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Essa può pretendere in particolar modo un'adeguata garanzia (deposito legato a questo scopo) alle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori.

- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio, nonché le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona di deposito materiale**Art. 55**

- 1) Nella zona di deposito materiale possono essere depositati solo materiali di scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e sassi.
- 2) Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, le misure necessarie per garantire un deposito 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 dopo la conclusione del deposito nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Essa può pretendere in particolar modo un'adeguata garanzia (deposito legato a questo scopo) alle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori.
- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio, nonché le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona per gli sport invernali**Art. 56**

- 1) La zona per gli sport invernali comprende il terreno necessario alla pratica degli sport invernali.
- 2) L'accesso alla zona per gli sport invernali è libero per la pratica di questi sport. Non sono ammessi edifici e impianti, modifiche del terreno, piantagioni e concimazioni che pregiudicano l'esercizio degli sport invernali. Le recinzioni e la concimazione nell'area delle piste da sci sono vietate per il periodo dal 15 novembre al 30 aprile.
- 3) Dove la zona è sovrapposta da una zona di protezione della natura rimane garantita in principio l'utilizzazione a scopo sportivo. La preparazione delle piste non può danneggiare il biotopo ed è ammesso solo con un'altezza minima della neve di 60 cm. L'innevamento artificiale è vietato.
- 4) Le spese, che insorgono per il Comune in seguito al fatto di riservare terreno per gli sport invernali, possono essere addossate interamente o parzialmente alle imprese e alle associazioni interessate (funivie, esercizi pubblici e alberghi, scuole di sci, enti turistici ecc.).

Zona agricola**Art. 57**

- 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 di abitazioni 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 nella zona agricola devono ben inserirsi nel paesaggio. Restano riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona forestale**Art. 58**

- 1) La zona forestale comprende il bosco esistente ai sensi della legislazione sulle foreste e le superfici destinate al rimboschimento. I limiti della foresta accertati nella procedura d'accertamento del carattere forestale devono essere inseriti nel piano delle zone.

- 2) L'ammissibilità di edifici e impianti si conforma alla legislazione forestale ed alle direttive di pianificazione forestale basate su di essa nonché alle disposizioni relative a edifici e impianti al di fuori delle zone edificabili.

Zona di rispetto**Art. 59**

- 1) La zona di rispetto comprende quelle superfici che sono gravate da un divieto permanente di costruzione alla scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio, di mantenere libere le viste panoramiche, le rive dei fiumi e laghi o i margini del bosco, di dividere le aree d'insediamento nonché di conservare aree di svago e superfici libere.
- 2) Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi come pure modifiche del terreno non possono contraddire lo scopo della zona di rispetto.

Zona archeologica**Art. 60**

- 1) La zona archeologica comprende quelle 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 del progetto. L'autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari dopo aver consultato il Servizio archeologico.

Zona di protezione della natura**Art. 61**

- 1) La zona di protezione della natura comprende biotopi e altri siti naturali, che si distinguono per la loro particolare molteplicità di specie o per l'esistenza di specie rare.
- 2) Nella zona di protezione della natura sono vietati edifici e impianti di qualsiasi genere, modifiche 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. Essa può in particolare emanare divieti di accesso. L'utilizzazione adeguata a scopo agricolo è ammessa nell'ambito delle misure di cura.
- 4) Per la coltivazione di bosco all'interno di zone di protezione della natura fanno stato le disposizioni della pianificazione forestale.
- 5) Limitazioni concernenti l'utilizzazione e la coltivazione, obblighi di mantenimento e di cura come pure prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente nell'ambito delle disposizioni legali.

Zona di protezione del paesaggio**Art. 62**

- 1) La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi naturali e culturali di particolare bellezza e singolarità.
- 2) Non sono ammesse la costruzione di edifici e impianti, le modifiche del terreno, l'estrazione e il deposito di materiali nonché altre disposizioni di natura edilizia, che sono in contrasto con lo scopo di protezione. Rimangono riservati gli edifici e impianti, se essi sono necessari per l'utilizzazione agricola o forestale del territorio e non si può pretendere un'ubicazione al di fuori della zona di protezione del paesaggio. Edifici e impianti esistenti possono essere rinnovati.

- 3) Patrimoni arborei di notevole valore come siepi, boschetti in terreni aperti e lungo le rive nonché colture ad alto fusto non possono essere ridotti nel loro effettivo all'interno della zona di protezione del paesaggio. L'allontanamento o il danneggiamento sostanziale di colture ad alto fusto necessita di un'autorizzazione da parte dell'autorità edilizia. Questa viene rilasciata solo se interessi preponderanti giustificano l'intervento e sullo stesso territorio viene fornito un risarcimento reale. Il rilascio di autorizzazioni per l'allontanamento o il danneggiamento sostanziale di siepi, boschetti in terreni aperti e lungo le rive si conforma alle disposizioni federali e cantonali.

Zona di protezione delle acque sorgive**Art. 63**

- 1) La zona di protezione delle acque sorgive comprende i territori che vengono protetti da perturbazioni onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile. All'interno della zona di protezione delle acque sorgive non sono ammessi edifici e impianti né utilizzazioni che potrebbero mettere in pericolo l'esistenza delle acque. Le utilizzazioni ammesse possono essere circoscritte in un regolamento.
- 2) Il Consiglio comunale emana, per le prese di acqua sotterranea e le sorgenti minerali come pure in caso di bisogno per le prese di sorgenti, piani dettagliati delle zone protette con le zone S I (zona di captazione), S II (zona di protezione adiacente) e S III (zona di protezione distante), unitamente ai relativi regolamenti conformemente alla legislazione sulla protezione delle acque. Le limitazioni di utilizzazione su parcelle situate entro le zone dettagliate di protezione vanno menzionate nel Registro Fondiario.
- 3) Edifici e impianti nelle zone di protezione delle acque sorgive possono essere autorizzati solo con l'imposizione di oneri. Essi vengono stabiliti consultando una persona specializzata e sono parte integrante della licenza edilizia.

Zona di pericolo**Art. 64**

- 1) La zona di pericolo definisce i territori minacciati da valanghe, frane, caduta di massi, alluvioni o altri fenomeni naturali.
- 2) Nella **zona di pericolo elevato I** non possono essere costruiti e 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 di pericolo limitato II** i progetti di costruzione (nuove costruzioni, ampliamenti, trasformazioni con notevole incremento del valore) necessitano dell'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce sotto forma di oneri le necessarie misure edilizie di protezione.

Art. 38 LPTC: Zone di pericolo**Informazione**

- ¹ Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).
- ² Nella zona di pericolo 1 non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti, destinati ad ospitare persone e animali. Edifici ed impianti esistenti destinati ad ospitare persone e animali possono solo essere rinnovati. Per costruzioni come dighe e simili, realizzate per proteggere insediamenti, sulla base di un concetto globale possono venire autorizzate utilizzazioni conformi alla zona o ad ubicazione vincolata.

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

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

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

Altro territorio comunale

Art. 65

- 1) L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici, la cui utilizzazione di base non è ancora stata definita che servono tuttavia all'agricoltura, alla pascolazione o allo svago.
- 2) Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano la futura destinazione di una zona. Il rilascio del permesso per progetti di costruzione ammissibili non deve causare spese al Comune. Non esiste alcun diritto di allacciarsi a impianti pubblici d'urbanizzazione.
- 3) Per eventuali progetti di costruzione restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

4. Urbanizzazione

4.1 Disposizioni generali

Urbanizzazione di base e generale

Art. 66

- 1) L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria preposta, le opere per l'approvvigionamento d'acqua e d'energia, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e per il trattamento dei rifiuti come pure gli impianti di trasporto fino agli impianti dell'urbanizzazione generale.
- 2) L'urbanizzazione generale comprende le strade collettrici come pure i condotti principali ed i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico e energetico, per il trattamento delle acque di scarico.
- 3) A seconda della loro importanza fanno parte degli impianti di urbanizzazione di base o generale le strade agricole, le piste ciclabili e riservate all'equitazione, i percorsi pedonali e i sentieri nonché i parcheggi e gli impianti di trasporto.
- 4) Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione di base e generale appartenenti al Comune fanno stato le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.

Urbanizzazione particolare

Art. 67

- 1) L'urbanizzazione particolare comprende le strade di servizio, come per esempio le strade di quartiere nonché piazze e zone pedonali come pure i raccordi dei singoli fondi ai tratti principali degli impianti pubblici di urbanizzazione. Fanno inoltre parte dell'urbanizzazione particolare gli impianti collettivi come i parcheggi, gli impianti di trasporto, gli impianti per l'approvvigionamento energetico, i posti di raccolta dei rifiuti e simili.

- 2) L'autorità edilizia può obbligare i proprietari fondiari di un quartiere e di fondi confinanti a costruire impianti collettivi privati. Per gli impianti collettivi più grandi vanno eseguite le procedure di piano di quartiere.
- 3) I proprietari di impianti viari o di servizi tecnologici privati possono venire obbligati dall'autorità edilizia a mettere a disposizione anche di terze persone i loro impianti contro adeguato indennizzo, nella misura in cui tale caso è di interesse pubblico. L'indennizzo è stabilito dall'autorità edilizia.
- 4) Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione particolare fanno stato del resto le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune nonché le disposizioni dei piani di quartiere.

4.2 Progettazione, esecuzione

Linee di allineamento, linee di livello

Art. 68

- 1) Le linee di allineamento servono a garantire impianti viari e servizi tecnologici esistenti o progettati. Il terreno situato nell'area delle linee d'allineamento non può essere edificato né in superficie né nel sottosuolo.
- 2) Singole sporgenze come spioventi, balconi, ecc. possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1,50 ml, purché esse si trovino ad un'altezza minima di 3 ml dal marciapiede e di 4,50 ml dal livello del campo stradale.
- 3) Le linee di livello stabiliscono le quote degli impianti viari progettati. Le entrate, gli accessi ecc. devono attenersi alle linee di livello.

Progetti generali e progetti di costruzione

Art. 69

- 1) La progettazione degli impianti di urbanizzazione pubblici spetta al Comune.
- 2) I progetti generali comprendono gli impianti principali degli acquedotti (PGA) e del trattamento delle acque di scarico (PGE; PGC), gli impianti viari dell'urbanizzazione generale nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e per la gestione dei rifiuti.
- 3) I progetti di costruzione determinano il genere, le dimensioni, la posizione e la struttura tecnico-edilizia degli impianti di urbanizzazione come pure altri dettagli.

Procedura

Art. 70

- ~~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 all'autorità edilizia opposizioni scritte e motivate.~~
- ~~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 deve essere resa nota per il tramite degli usuali mezzi di pubblicazione 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.~~

Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale**Informazione**

Le procedure sono disciplinate a livello cantonale in modo conclusivo e vincolante. Per linee di costruzione non tracciate in un piano dell'ordinamento base valgono le disposizioni procedurali per il piano di quartiere.

Linee di costruzione lungo le strade cantonali sono da tracciare in un piano dell'ordinamento base.

Esecuzione: a) Impianti di urbanizzazione pubblici**Art. 71**

- 1) L'esecuzione degli impianti comunali dell'urbanizzazione di base e generale spetta al Comune.
- 2) Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se questi servono ad un certo numero di fondi. Se il Comune si rifiuta di eseguire l'urbanizzazione particolare, i proprietari fondiari sono autorizzati ad erigere questi impianti quali opere di urbanizzazione privata secondo i piani del Comune.

Esecuzione: b) Impianti di urbanizzazione privati**Art. 72**

- 1) L'esecuzione di impianti di urbanizzazione privati spetta ai proprietari fondiari.
- 2) L'autorità edilizia su richiesta deve assumersi gli impianti di urbanizzazione privati che servono all'uso pubblico e che soddisfano i requisiti tecnici, nella misura in cui gli impianti vengano ceduti gratuitamente ed in buono stato. Rimane riservata l'assunzione di impianti di urbanizzazione privati sotto forma di espropriazione.

4.3 Finanziamento**Impianti di urbanizzazione pubblici****Art. 73**

- 1) Il Comune copre le sue spese di costruzione, gestione, manutenzione e rinnovo degli impianti di urbanizzazione pubblici con la riscossione di contributi dai proprietari fondiari, tasse di allacciamento e tasse di utenza. Nella misura in cui siano date circostanze particolari, il Comune si assume le spese residue ponendole a debito delle risorse comuni.
- 2) I contributi dei proprietari fondiari vengono riscossi per gli impianti viari nonché per i servizi tecnologici dell'urbanizzazione particolare (approvvigionamento idrico, trattamento delle acque di scarico, gestione dei rifiuti e corrente).
- 3) Le tasse di allacciamento vengono riscalate per i servizi tecnologici dell'urbanizzazione di base e generale (approvvigionamento idrico, trattamento delle acque di scarico e corrente).
- 4) Le tasse di utenza vengono riscalate per coprire le spese correnti del Comune per la gestione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti pubblici per l'approvvigionamento idrico ed energetico, il trattamento delle acque di scarico e la gestione dei rifiuti.

Contributi dei proprietari fondiari**Art. 74**

- 1) I proprietari fondiari devono contribuire alle spese degli impianti viari costruiti dal Comune come pure di servizi tecnologici dell'urbanizzazione particolare, nella misura in cui essi traggono un vantaggio economico particolare dalla costruzione, sistemazione o modifica di tali impianti.
- 2) In conformità all'interesse pubblico e privato l'autorità edilizia stabilisce la parte di spese degli impianti da pagarsi dalla collettività dei proprietari fondiari.

- ~~3) Se vengono costruite opere di urbanizzazione con obbligo di contributo nel quadro di una pianificazione di quartiere, i contributi dei proprietari fondiari vanno stabiliti nella procedura di piano di quartiere. Negli altri casi la riscossione dei contributi ha luogo conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.~~

Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale**Informazione**

La procedura per la riscossione di tasse è disciplinata a livello cantonale in modo conclusivo e vincolante negli art. 22 – 27 OPTC.

Tasse di allacciamento e di utenza**Art. 75**

- 1) Le tasse d'allacciamento e di utenza vengono stabilite e rimosse conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione.

Impianti di urbanizzazione privati**Art. 76**

- 1) Il finanziamento degli impianti di urbanizzazione privati spetta ai proprietari fondiari.
- 2) Se degli impianti di urbanizzazione servono a più fondi, le spese di costruzione, manutenzione e rinnovo vanno ripartite dai privati stessi. Rimangono riservate regolamentazioni speciali in caso di pianificazioni di quartiere.
- 3) Se dei proprietari fondiari vengono obbligati dal Comune a costruire impianti d'urbanizzazione collettivi oppure, su ordine dell'autorità edilizia, un impianto esistente deve essere messo a disposizione anche di terze persone, l'autorità edilizia stabilisce la partecipazione alle spese di ogni fondo allacciato.
- 4) Il Comune può assumersi la manutenzione e la pulizia di impianti di urbanizzazione privati contro addebito delle spese se
 - a) la maggioranza dei proprietari fondiari interessati lo richiede, oppure
 - b) i proprietari fondiari non adempiono in modo soddisfacente il loro obbligo di manutenzione.Le spese vengono suddivise tra i proprietari fondiari dall'autorità edilizia secondo il principio del vantaggio.

IV. PIANIFICAZIONE DI QUARTIERE**Osservazioni in base al nuovo diritto cantonale****Informazione**

Lo strumento del piano di quartiere e la procedura del piano di quartiere vengono disciplinate a livello cantonale in modo conclusivo e vincolante (art. 51 – 54 LPTC e art. 15 – 20 OPTC).

Lo strumento della ricomposizione particellare e la rispettiva procedura vengono disciplinate a livello cantonale in modo conclusivo e vincolante (art. 65 – 71 LPTC e art. 27 – 34 OPTC).

Il capitolo IV. va perciò cancellato.

V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

Domanda di costruzione

Art. 98

- 1) I seguenti allegati sono da unire in **3 copie** alla domanda di costruzione:
 - a) **piano di situazione ufficiale 1:500 o 1:1'000** e dei dintorni con le seguenti indicazioni:
 - accessi,
 - distanze dai confini,
 - rete stradale, percorsi pedonali e sentieri previsti dal piano generale d'urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende costruire;
 - b) **piante di tutti i piani dell'edificio 1:100** con le seguenti indicazioni:
 - misure totali e parziali
 - spessore dei muri
 - superfici dei pavimenti indicando l'utilizzazione dei locali,
 - cantina e solaio,
 - in casi di riattazione devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione;
 - c) **piani di tutte le facciate in scala 1:100** compreso le quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
 - d) **sezione trasversale e longitudinale dell'edificio**, comprendente:
 - l'altezza dei locali,
 - indicazione delle quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
 - e) **piano dei servizi tecnologici 1:100;**
 - f) **situazione esterna** con le quote d'accessi, piazzali, muri, recinzioni, siepi, ecc.;
 - g) **relazione tecnica** sul formulario ufficiale con indicazioni dei materiali e dei colori impiegati;
 - h) **calcolo dell'indice di sfruttamento** o di edificabilità e il calcolo della cubatura SIA;
 - i) **calcolo energetico;**
 - j) costi preventivati di costruzione;
 - k) documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
 - l) documentazione per costruzioni della protezione civile a mente delle prescrizioni federali e cantonali
 - m) per i progetti edilizi in zona di pericolo la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.
 - n) Estratto del registro fondiario

L'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori allegati come calcoli, modelli, fotografie, ecc.
- ~~2) La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS/IE nonché il calcolo energetico devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente e del progettista.~~
- 3) Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 16 cpv.2 cifr. 2-19 sono da inoltrare gli allegati necessari per l'esame del progetto.

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

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

1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
5. edifici con un volume fino a 5 m³ (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m²;
6. edifici e impianti che non vengono eretti o installati per più di sei mesi all'anno, quali
 - banchi di ristorazione e di vendita,
 - punti di servizio per attrezzi per lo sport e il tempo libero,
 - stand, capanne, bancarelle, tende per feste, dimostrazioni, esposizioni ed eventi simili,
 - parchi giochi,
 - piccole sciovie, tappeti mobili per sciatori, piste di pattinaggio naturali,
 - impianti per percorsi di gara e discipline sportive alla moda,
 - pubblicità stradale,
 - pubblicità non luminose applicate ad infrastrutture turistiche con una superficie fino a 5 m²;
7. iglu, tipi e simili per pernottamenti in aree sciistiche durante la stagione invernale oppure in fattorie da maggio ad ottobre, qualora non vengano installati impianti sanitari fissi;
8. impianti per la strutturazione del giardino quali sentieri, posti in giardino, tende parasole, scale, focolari da giardino, biotopi, trogoli per piante, opere d'arte, aste, escluso al di fuori delle zone edificabili;
9. installazioni pubblicitarie come insegne di ditte, vetrine, pubblicità luminose e cartelli indicatori con una superficie fino a 1,5 m²;
10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m²;
11. cartelli e segnali come semafori, tavole di segnaletica stradale, segnaletica dei sentieri, segni di misurazione;
12. segni non luminosi come croci fino a 3,0 m d'altezza, opere d'arte;
13. impianti tecnici come impianti d'illuminazione stradale, centraline, idranti, dispositivi di misurazione, pali, stanghe, panchine;
14. dispositivi di sicurezza come
 - reti da neve lungo le vie di comunicazione,
 - recinzioni di sicurezza, reti, sbarramenti, imbottiture e simili per impianti sportivi e per il tempo libero;
 - ringhiere di sicurezza;
15. impianti di urbanizzazione, nella misura in cui siano stati profilati e stabiliti, nel quadro di una pianificazione, con l'esattezza di una domanda di costruzione;
16. pannelli o celle solari non riflettenti con una superficie assorbente massima di 6,0 m² per facciata o falda del tetto all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m² al di fuori delle zone edificabili;
17. trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 0,8 m e una cubatura modificata di 100 m³, escluso al di fuori delle zone edificabili;
18. recinzioni fino ad un'altezza di 1,0 m, nonché muri di sostegno e di controriva fino ad un'altezza di 1,0 m, escluso al di fuori delle zone edificabili;
19. steccati mobili durante il pascolo;
20. tettoie senza fondamenta e simili fino ad una superficie di base massima di 25 m² per animali da reddito, tunnel di plastica senza fondamenta e sale da mungitura, nonché simili impianti agricoli e orticoli come piccole bancarelle per la vendita di prodotti;
21. depositi di materiale che vengono eretti soltanto una volta all'anno per al massimo quattro mesi;
22. installazioni di cantiere eccetto alloggi di operai, purché non provochino immissioni rilevanti.

- 2 L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non vale per progetti di costruzione previsti in zone di pericolo destinati ad ospitare persone e animali, nonché in generale per progetti di costruzione che potrebbero minacciare corsi d'acqua e biotopi palustri.
- 3 L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni materiali e dalla richiesta di altre autorizzazioni. Qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni materiali, l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Servizio o su indicazione di terzi, la procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 4 Edifici e impianti ai sensi del capoverso 1 numeri 6, 7, 19, 21 e 22 devono essere eliminati dopo la scadenza della durata ammessa, quelli ai sensi del numero 14 dopo l'uso. La superficie utilizzata deve essere riportata allo stato originario. Le parti di edifici o di impianti eliminate devono essere smaltite o conservate in un posto autorizzato.

Art. 50 OPTC: Procedura di notifica: 1. casi d'applicazione**Informazione**

- 1 La procedura di notifica è una procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia. Essa viene applicata a progetti di costruzione subordinati per i quali non si attendono opposizioni, segnatamente in caso di
 1. modifiche minori di progetti di costruzione già autorizzati;
 2. misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.
- 2 La procedura di notifica si inoltre applica a progetti di costruzione che secondo l'articolo 40 sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia, ma che secondo la legge edilizia comunale sono sottoposti alla procedura di notifica.

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

- 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.

Procedura di notifica: Ordinanza del Consiglio comunale (pubblicata il 2.12.2005)

- 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 Stampa, adattata alla nuova Legge cantonale sulla pianificazione territoriale.

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

- 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. 92 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia**Informazione**

- 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. 42 OPTC: Domanda di costruzione, domanda EFZ**Informazione**

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

Modine**Art. 99**

- 1) ~~Con l'inoltro della domanda di costruzione devono essere posate le modine per le parti visibili del progetto di costruzione, in modo da indicare chiaramente l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 1 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.~~
- 2) ~~Le modine possono essere tolte prima dell'evasione definitiva della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia. 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.~~

Art. 43 OPTC: Modine**Informazione**

- 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.

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

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

Esposizione, pubblicazione e opposizione**Art. 100**

- ~~1) I progetti di costruzione vengono esposti pubblicamente nel Comune per la durata di 20 giorni.~~
- ~~2) L'esposizione deve essere resa nota tempestivamente in tutti gli albi comunali con l'indicazione del committente, del mappale, del progetto di costruzione e della possibilità d'opposizione. Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità edilizia.~~
- ~~3) Le opposizioni di diritto privato vengono deferite alla competente autorità civile.~~
- ~~4) E' possibile rinunciare all'esposizione e alla pubblicazione se è da escludere un pregiudizio a diritti di terzi.~~

Art. 92 cpv. 2 LPTC: Procedura per il rilascio della licenza edilizia**Informazione**

- 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.

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

- 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.

Licenza edilizia**Art. 101**

- 1) ~~Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la licenza e evade anche eventuali opposizioni inoltrate.~~
- 2) ~~Se viene respinta una domanda di costruzione oppure un'opposizione, la decisione deve essere motivata.~~
- 3) ~~La licenza edilizia viene rilasciata solo dopo l'esistenza di tutti i permessi necessari.~~

Art. 46 OPTC: Decisione edilizia**Informazione**

- 1 Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.
- 2 Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali opposenti. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.
- 3 Le decisioni edilizie vanno notificate entro due mesi dalla chiusura dell'esposizione pubblica. Per progetti di costruzione con opposizioni il termine per l'evacuazione è al massimo di tre, e per progetti di costruzione con EIA al massimo di cinque mesi.

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

- 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**Informazione**

- 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 **Informazione**

- 1** Una volta inoltrati tutti i documenti il Servizio decide in merito alla domanda EFZ e ad eventuali opposizioni e rilascia il permesso EFZ, a condizione che siano soddisfatti i presupposti legali. In caso contrario esso respinge la domanda EFZ.
- 2** In merito a domande EFZ il Servizio decide entro un mese e mezzo dall'inoltro della documentazione completa della domanda di costruzione. Per progetti di costruzione che richiedono una consultazione interna all'Amministrazione o un'autorizzazione supplementare il termine per l'evasione è al massimo di tre mesi. Per progetti di costruzione con opposizioni, EIA o bisogno di coordinamento particolarmente grande il termine per l'evasione è al massimo di cinque mesi.
- 3** Dopo la ricezione, l'autorità edilizia comunale notifica il più presto possibile ai richiedenti e agli opposenti permessi EFZ ed eventuali decisioni su opposizione, insieme alla licenza edilizia.
- 4** Le spese della procedura EFZ vengono fatturate con il permesso EFZ.

Coordinamento delle procedura secondo l'OPTC**Art. 52 OPTC: Domande per autorizzazioni suppl. che necessitano di coordinamento**
1. Preparazione **Informazione**

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

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

- 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.

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

- 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.

Coordinamento delle decisioni secondo l'OPTC

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

- 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 all'interno delle zone edificabili:

1. rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari Informazione

- 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: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:

2. Conciliazione, istanza arbitrale Informazione

- 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: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:**3. Notifica coordinata delle decisioni****Informazione**

- 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: Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili:**4. Decisione unica****Informazione**

- 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.

Decisione preliminare**Art. 102**

- ~~1) All'autorità edilizia si può chiedere 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 diritto al rilascio della licenza edilizia e non può essere impugnata.~~

Art. 41 OPTC: Valutazione provvisoria**Informazione**

- 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.

Inizio e termini dei lavori di costruzione**Art. 103**

- ~~1) Si può dare inizio ai lavori solo dopo che la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.~~
- ~~2) La licenza edilizia scade se l'istante non inizia i lavori entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza e se non esegue la costruzione in modo regolare e continuo senza troppe interruzioni dei lavori.~~
- ~~3) L'autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questo termine.~~

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

- 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 dei lavori, modifiche **Art. 104**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere eseguiti secondo i piani approvati.
- 2) Eventuali modifiche nei confronti dei piani approvati sottostanno all'approvazione dell'autorità edilizia prima della loro esecuzione.
- 3) Se a causa di una modifica del progetto possono essere pregiudicati diritti di terzi, in tal caso deve essere eseguita una nuova procedura d'esposizione.

Controlli dei lavori, collaudo **Art. 105**

- 1) L'esecuzione dei lavori viene controllata dall'autorità edilizia o dal suo delegato su incarico dell'autorità stessa.
- 2) Nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia il committente verrà informato in quale stadio della costruzione dovrà avvertire l'autorità edilizia per permettere i relativi controlli. Per ogni costruzione il tracciamento deve essere verificato in contraddittorio dall'autorità edilizia prima dell'inizio della costruzione.
- 3) Alle persone incaricate del controllo indicate dall'autorità edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.
- 4) Al termine dei lavori l'autorità edilizia collauda la costruzione. Il termine della costruzione deve essere comunicata all'autorità edilizia in forma scritta.

Art. 60 OPTC: Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo **Informazione**

- 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. 106**

~~1) Per l'esame delle domande di costruzione, il rilascio della licenza edilizia, il controllo e il collaudo dei lavori, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese. Le spese di ricorsi inoltrati palesemente senza motivi, possono venir addebitate al ricorrente.~~

~~2) A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.~~

~~3) Eventuali perizie sono a carico del richiedente, il quale deve essere informato antecedentemente.~~

Art. 96 LPTC: Spese di procedura**Informazione**

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

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

3 I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.

4 Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.

5 Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.

VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

Responsabilità

Art. 107

- 1) ~~Il committente, il progettista, la direzione dei lavori e gli impresari sono solidalmente responsabili dell'esecuzione dei lavori conformemente ai piani approvati e dell'osservanza delle condizioni vincolante alla licenza edilizia.~~
- 2) ~~Il Comune declina ogni responsabilità relativa alla costruzione e ai controlli che si riferiscono alla costruzione, consistenza, conformità dei materiali e alla sicurezza dell'edificio.~~

Art. 93 LPTC: Competenza, responsabilità

Informazione

- 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. 108

- 1) ~~Chi viola intenzionalmente o per negligenza la presente legge oppure atti legislativi e decisioni emanati in base alla stessa, viene punito dall'autorità edilizia con multa fino a 30'000.- franchi. Se il contravventore agisce a scopo di lucro, l'autorità edilizia non è tenuta ad attenersi a detto limite massimo.~~
- 2) ~~Se una contravvenzione viene commessa nell'evadere un affare di una persona giuridica o altrimenti nello sbrigare un'operazione d'affari o d'ufficio per terzi, le disposizioni penali sono applicabili alle persone che hanno agito o avrebbero dovuto agire a nome degli stessi. La persona giuridica, la società o la collettività risponde solidalmente delle multe e delle spese.~~
- 3) ~~L'autorità edilizia accerta la fattispecie e la situazione personale degli interessati. Costoro devono essere sentiti prima che venga inflitta la multa.~~

Art. 95 LPTC: Multa

Informazione

- 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. 109**

- 1) Il committente deve ripristinare lo stato a norma di legge indipendentemente se è stato punito o no. Se non ossequia l'intimazione entro il termine comminato, l'autorità edilizia può far eseguire i provvedimenti da terzi a spese del reinitente.
- 2) Per le spese dei provvedimenti sostitutivi spetta al Comune un'ipoteca legale nei confronti del proprietario fondiario.

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

- 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.

Rimedi legali**Art. 110**

- 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 d'urbanizzazione possono essere impugnate entro 20 giorni dall'avviso pubblico con gravame presso il Governo.
- 2) Le decisioni e i decreti dell'autorità edilizia in base alla presente legge oppure ad atti legislativi fondati su di essa possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione con ricorso presso il Tribunale amministrativo.

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

- 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**Informazione**

- 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**Informazione**

- 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**Informazione**

- 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**Informazione**

- 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. 111**

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte dell'Assemblea comunale 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 concesse risp. approvate.
- 3) Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa.

Schema delle zone

Tipo di zona	N	AN3	AN2	R3	R2	R2 La Motta	RPQ Valle	M / A	ZEIP
Indice di sfruttamento	–	0.9	0.7	0.8	0.6	0.5	0.7	–	–
Indice di edificabilità	–	–	–	–	–	–	–	3.0	–
Altezza massima del fabbricato	–	10.50	8.00	10.50	8.00	8.00	10.00	12.00	–
Distanza minima dal confine	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Distanza minima tra edifici	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Emissioni	b)	b)	b)	a)	a)	a)	a)	b)	a)
Gradi di sensibilità fonica	III	III	III	II	II	II	II	III	II

N = zona nucleo
 AN3 = zona ampliamento nucleo 3
 AN2 = zona ampliamento nucleo 2
 R3 = zona residenziale 3
 R2 = zona residenziale 2

R2 La Motta = zona residenziale piano di quartiere La Motta
 RPQ = zona residenziale piani di quartiere Stampa-Valle
 M / A = zona mista / zona artigianale
 ZEIP = zona per edifici ed impianti pubblici

Emissioni:
 a) = non moleste
 b) = poco moleste

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

Pianificazione locale

Revisione parziale

(completamenti e aggiornamenti in base all'approvazione governativa 2004)

Legge edilizia

Articolo 57^{bis}

DECISO DALL'ASSEMBLEA COMUNALE IL 20 NOVEMBRE 2007

IL PRESIDENTE:

L'ATTUARIO:



APPROVATO DAL GOVERNO CANTONALE

CON IL DECRETO NO.

987

DEL

6.10.2009

IL PRESIDENTE:

IL CANCELLIERE:



Zona terreni aridi

(nuovo articolo)

Art. 57^{bis}

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

CANTONE DEI GRIGIONI
COMUNE DI STAMPA



Pianificazione locale

Revisione parziale 2008 / 2009

Legge edilizia: art. 37 cpv. 3

Zona ampliamento nucleo 2:

Nuovo cpv. 3 con la determinazione dell'obbligo di abitazioni primarie

DECISO DALL'ASSEMBLEA COMUNALE IL 22 GENNAIO 2009

IL PRESIDENTE:



L'ATTUARIO:



APPROVATO DAL GOVERNO CANTONALE

CON IL DECRETO NO. 321 DEL 19.4.2010

IL PRESIDENTE:



IL CANCELLIERE:



Zona ampliamento nucleo (AN)

(nuovo cpv. 3)

Art. 37

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
- 3) **Le aree particolarmente designate nel piano delle zone possono essere utilizzate solo per abitazioni primarie. Si considerano abitazioni primarie le superfici abitabili che possono essere utilizzate solo da persone con domicilio fiscale e civile nel Comune. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.**
- 4) Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale.
- 5) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 6) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Information: Artikel 37 (Uebersetzung)**Kernerweiterungszone (AN)**

(neuer Absatz 3)

Art. 37

- 1) Die Kernerweiterungszone umfasst die an die Kernzonen angrenzenden Bauzonen und ist vor allem für den Bau von Wohnhäusern bestimmt. Bauten für Handels- und mässig störende Gewerbebetriebe sind gestattet. Bestehenden landwirtschaftliche Betriebe dürfen ihre Tätigkeit im derzeitigen Umfang weiterführen.
- 2) Neubauten und Erweiterungen müssen sich hinsichtlich ihrer Ausmasse harmonisch in den angrenzenden Dorfkern einfügen. Die geschlossene Bauweise ist vorzusehen und kann von der Baubehörde vorgeschrieben werden.
- 3) **Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche dürfen nur als Erstwohnungen genutzt werden. Erstwohnungen sind Wohnflächen, welche nur von Personen mit steuerrechtlichem und zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen. In den Baubewilligungen sind entsprechende Auflagen aufzunehmen, welche im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken sind.**
- 4) Gebiete mit Steinplattendachpflicht im traditionellen Stil sind in den entsprechenden Generellen Gestaltungsplänen ausgeschieden. Die Pflicht besteht nur für das Hauptgebäude. Für Anbauten und kleinere Bauten wie Holzschuppen, Kaninchen- und Hühnerställe und dergleichen ist die Verwendung anderer Bedachungsmaterialien gestattet. Das zu verwendende Material wird in Absprache mit dem Gemeindebauamt bestimmt.
- 5) Insbesondere für Gebiete um bedeutende historische und architektonische Bauten kann die Baubehörde Quartiergestaltungspläne erlassen.
- 6) Die Bauberatung ist obligatorisch und geht zu Lasten der Bauherrschaft. Es wird empfohlen, das Gemeindebauamt vor der Einreichung des Baugesuches zu Rate zu ziehen.

CANTONE DEI GRIGIONI
COMUNE DI STAMPA



Pianificazione locale

Revisione parziale Ligazun
"Kieswerk Casaccia"

Legge edilizia

Art. 54^{bis}: Zona per la lavorazione di materiali

Deciso dall'Assemblea comunale il 3 dicembre 2009

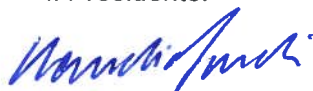
Il Presidente:

L'Attuario:

Approvato dal Governo con decreto no. 564 del 14.6.2010

Il Presidente:

Il Cancelliere:



- 1) La zona per la lavorazione di materiali è destinata per edifici, impianti e depositi intermedi in connesso con la lavorazione di materiali naturali, come sassi, ghiaia, sabbia, terra argillosa ed altre materie prime di origine minerale, con la raccolta e la cernita di rifiuti edili, con la lavorazione di rifiuti edili minerali - come calcestruzzo di demolizione, materiale di demolizione misto, asfalto di ricupero, materiali di scavo provenienti da lavori stradali.
- 2) Sono ammessi locali per l'amministrazione e l'esposizione, nella misura in cui essi stanno in connesso con un'utilizzazione conforme alla zona. Non è permesso l'erezione di spazio abitativo.
- 3) Le aree utilizzate per la lavorazione dei materiali vanno ristrutturate e ricoltivate entro tre anni dalla cessazione dell'esercizio in funzione della futura utilizzazione del terreno. L'autorità edilizia dispone i provvedimenti necessari nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Essa può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per la ricoltivazione.
- 4) Nel piano generale delle strutture vengono delimitate le seguenti aree:
 - a) L'area edifici è destinata per i necessari edifici per l'esercizio dell'impianto (uffici, officina, capannoni, ecc.).
 - b) L'area di lavorazione è destinata agli impianti di lavorazione (frantoi e simili).
 - c) L'area raccolta e cernita rifiuti edili: Il piazzale va dotato di un rivestimento resistente e le acque di rifiuto devono essere evaquate conformemente al diritto superiore.
 - d) L'area deposito intermedio è riservata per il deposito intermedio di materiali da lavorare e la riserva di materiali lavorati.
 - e) L'area estrazione sabbia è riservata per l'impianto di prelievo della sabbia speciale.
 - f) L'area verde serve per la protezione visiva lungo la strada cantonale. Restano inoltre riservate le disposizioni della legge e dell'ordinanza stradale cantonale.
 - g) Area di revitalizzazione: La revitalizzazione dell'area avviene in stretta collaborazione con l'Ufficio per la natura e l'ambiente.

CANTONE DEI GRIGIONI
COMUNE DI STAMPA



Pianificazione locale

Revisione parziale Nucleo Maloja

Legge edilizia

Art. 13 cpv. 4 lett. i):	Piano generale delle strutture
Art. 36 ^{bis} :	Zona villaggio Maloja
Art. 37 cpv. 4:	Zona ampliamento nucleo
Art. 48:	Schema delle zone
Art. 49:	Indice di sfruttamento
Art. 49 ^{bis} :	Trasferimento di utilizzazione
Annesso:	Definizioni secondo le norme SIA 416/421

Deciso dall'Assemblea comunale il 3 dicembre 2009

Il Presidente:

L'Attuario:

Approvato dal Governo con decreto no. 565 del 14.6.2010

Il Presidente:

Il Cancelliere:



Piano generale delle strutture(definizione dell'area di rispetto nel cpv. 4 lett. i) **Art. 13**

- 4) Nel piano generale delle strutture possono essere delimitate le seguenti aree:

.....

i) L'area di rispetto comprende gli spazi esterni come i giardini, gli assi panoramici e gli spazi liberi di particolare importanza per le caratteristiche locali.

Nell'area di rispetto non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti (divieto di costruzioni di soprastruttura).

Eventuali interventi sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dal consulente architettonico.

Zona villaggio Maloja (VM)

(articolo nuovo)

Art. 36^{bis}

- 1) La zona villaggio Maloja comprende le zone edificabili del nucleo lungo la strada cantonale ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione, di edifici a scopo commerciale e alberghiero e ad aziende artigianali poco moleste.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto all'esistente. Edifici e spazi liberi devono creare un insieme unitario disposto a definizione del corso della strada.
- 3) L'intensità di utilizzazione (SPc) e le altezze massime e minime dell'edificio sono stabilite per ogni singola particella nel piano generale delle strutture. Edifici ed impianti costruiti a norma di legge, che non soddisfano più le prescrizioni in vigore, possono essere mantenuti e rinnovati.
- 4) La superficie di piano computabile (SPc) per attività commerciali e alberghiere non è calcolata. L'altezza massima dell'edificio, su particelle in cui l'altezza massima è fissata a 10.50 m, può essere aumentata a 12.00 m se la superficie di piano computabile destinata a scopo commerciale e alberghiero, ubicata sopra il livello del terreno, ammonta almeno al 20% della superficie di piano computabile dell'edificio.
L'utilizzazione a questo scopo è vincolante. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.
- 5) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento nucleo (AN)

(nuovo cpv. 4 valido solo per la AN3)

Art. 37

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
- 3) Le aree particolarmente designate nel piano delle zone possono essere utilizzate solo per abitazioni primarie. Si considerano abitazioni primarie le superfici abitabili che possono essere utilizzate solo da persone con domicilio fiscale e civile nel Comune. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.
- 4) ***Nella zona ampliamento nucleo 3 (AN3) la superficie di piano computabile per attività commerciali e alberghiere non è calcolata fino ad un massimo del 30% della superficie di piano computabile totale dell'edificio.***
L'utilizzazione a questo scopo è vincolante. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.

- 5) Le aree con l'obbligo della copertura in pioda in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale.
- 6) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 7) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Schema della zona (completamento con le disposizioni zona villaggio Maloja) **Art. 49**

Per la nuova **zona villaggio Maloja** sono definite le seguenti disposizioni:

- Altezza massima del fabbricato: vedi Piano generale delle strutture
- Altezza minima del fabbricato 9.00 m
- Distanza minima dal confine: 2.50 m
- Distanza minima tra edifici: 5.00 m
- Grado di sensibilità fonica: III

Indice di sfruttamento (nuova definizione in base al MLE-GRit) **Art. 49**

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

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

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

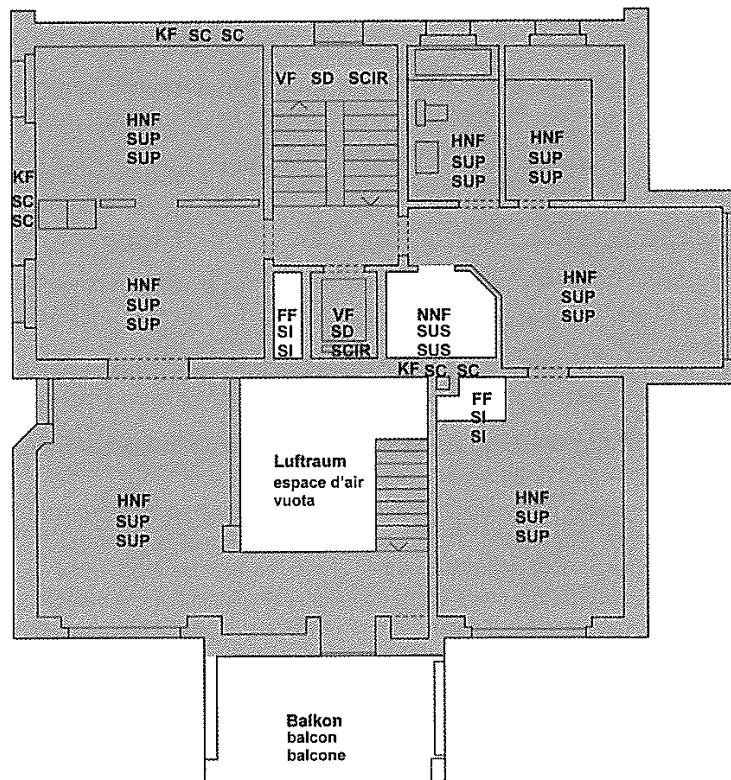
Trasferimento di utilizzazione (completamento dell'art. 49 in base al MLE-GRit) **Art. 49^{bis}**

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

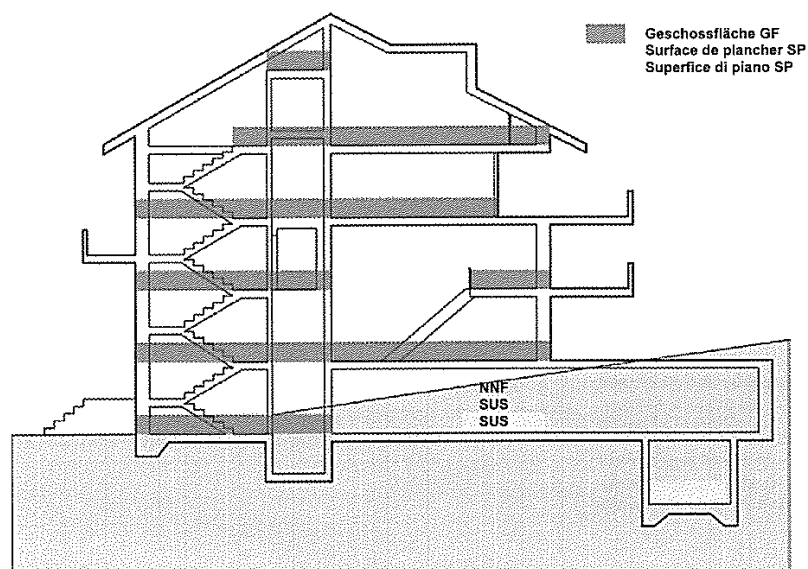
ANNESSO:**Indice di sfruttamento** (definizione secondo la norma SIA 421)

Figur 6 Anrechenbare Geschossflächen

Grundriss 1. Obergeschoss:



Figur 7 Anrechenbare Geschossflächen



Definizioni secondo la norma SIA 416

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

Superficie di costruzione SC

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

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

Parti d'opera quali pareti mobili o armadi divisori non vengono considerati quali elementi costruttivi dalla presente norma.

La superficie di costruzione SC si suddivide in

- superficie di costruzione portante SCP,
- superficie di costruzione non portante SCN.

Superficie del fondo SF

Il fondo considerato può comprendere

- un'unica particella,
- più particelle,
- parti di una o più particelle.

La superficie del fondo SF si suddivide in

- superficie edificata SE,
- superficie libera esterna SLE.

Superficie libera esterna SLE

La superficie libera esterna SLE è la superficie del fondo non occupata da edifici o da parti di essi. Lo stato al termine dei lavori è determinante.

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

La superficie libera esterna SLE si suddivide in

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