



# Edifici e impianti fuori delle zone edificabili

Uno strumento di lavoro per  
l'elaborazione e la valutazione  
di domande EFZ

Maggio 2022



Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)  
Ringstrasse 10, 7001 Coira  
Tel. 081 257 23 23  
info@are.gr.ch | www.are.gr.ch

## Redazione/autori

Toni Broder  
David Otero

## Collaborazione

Federico Durband  
Silvia Merlo

## Layout

Markus Bär

## Grafici, tabelle e fotografie

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

## Foto esterne

Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz (copertina,  
pagine 5 e 44)  
Toni Grünenfelder, Schiers (pag. 23)  
Agroscope, Tänikon (pag. 24)  
Swisscom SA (pag. 41)  
Hans Stäbler, Festungsmuseum Crestawald (pag. 55)

## Documento disponibile online all'indirizzo:

[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)

**1ª edizione, novembre 2017**

**2ª edizione, maggio 2022**

## Osservazioni preliminari

Per agevolare la lettura del presente fascicolo in linea di principio si è evitato di indicare anche la forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a persone di entrambi i sessi.

Lo strumento di lavoro non ha alcuna pretesa di completezza. In via primaria esso fornisce una panoramica riguardo all'attività di costruzione al di fuori delle zone edificabili e alle condizioni di autorizzazione sostanziali di cui tenere conto a seconda dell'edificio o dell'impianto.

L'attualità e la correttezza del presente strumento di lavoro vengono verificate su base regolare. Se necessario quest'ultimo viene integrato e ulteriormente sviluppato.

# Indice

## Prefazione

«Lo strumento di lavoro EFZ fornisce chiarimenti e sostegno»	4
--	---

## Principi generali e spiegazioni

La procedura per il rilascio della licenza edilizia	6
Edifici e impianti conformi alla zona secondo l'art. 22 LPT	8
Edifici e impianti a ubicazione vincolata secondo l'art. 24 LPT	10
Modificare edifici e impianti esistenti secondo gli art. 24a-24e e 37a LPT	14

## Panoramica dei progetti edilizi e delle condizioni di autorizzazione

Esempi di progetti, possibilità (edilizie) e basi giuridiche	16
--	----

## Buona strutturazione e integrazione di edifici e impianti nel paesaggio

<b>Prescrizioni di carattere estetico</b>	<b>18</b>
art. 3 cpv. 2 lett. b LPT / art. 73 LPTC	

## Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

<b>Edifici abitativi agricoli</b>	<b>20</b>
Edifici abitativi a uso permanente	
Edifici abitativi a uso temporaneo	
art. 22 e 16a cpv. 1 LPT/ art. 34 cpv. 3 OPT / art. 38 e 39 OPTC	
<b>Edificio di economia rurale</b>	<b>24</b>
Stalle per bestiame grosso (bovini)	
Stalle per bestiame minuto (ovini, capre, suini, pollame)	
Edifici e impianti accessori (rimesse, depositi di insilati)	
art. 22 e 16a cpv. 1 LPT / art. 34 cpv. 1 e 2 OPT	

<b>Edifici di economia rurale: edifici e impianti per la tenuta di cavalli</b>	<b>26</b>
art. 22 e 16a <sup>bis</sup> LPT / art. 34b OPT	
<b>Edifici di economia rurale: edifici e impianti per l'ampliamento interno</b>	<b>28</b>
art. 22 e 16a cpv. 2 LPT / art. 36 e 37 OPT	
<b>Modifiche del terreno per miglioramenti del suolo o il miglioramento della gestione</b>	<b>30</b>
art. 22 e 16a cpv. 1 LPT / art. 34 cpv. 1 e 2 OPT	

## **Edifici e impianti a ubicazione vincolata**

<b>Infrastrutture pubbliche quali serbatoi, stazioni di misurazione, opere di arginatura</b>	<b>32</b>
art. 24 LPT	
<b>Locali di ristorazione in comprensori sciistici (esercizi di ristorazione: ristoranti di montagna, sci-bar)</b>	<b>34</b>
art. 24 LPT	
<b>Impianti turistici per il tempo libero (parchi giochi, percorsi tematici o parchi avventura)</b>	<b>36</b>
art. 24 LPT	
<b>Impianti per la telefonia mobile (nuove costruzioni e modifiche di impianti esistenti)</b>	<b>38</b>
art. 24 LPT	
<b>Apiari</b>	<b>42</b>
art. 24 LPT	
<b>Modifiche dell'utilizzazione di edifici abitativi con stalle in comprensori con insediamenti sparsi</b>	<b>44</b>
art. 24 LPT / art. 39 e art. 43a OPT	

## **Modifiche di costruzioni e impianti esistenti**

<b>Modifiche dell'utilizzazione di edifici inutilizzati senza lavori di trasformazione</b>	<b>46</b>
art. 24a LPT / art. 43a OPT	
<b>Aziende accessorie non agricole (AANA)</b>	<b>48</b>
art. 24b LPT / art. 40 e 43a OPT	



<b>Panoramica delle condizioni di autorizzazione</b>	<b>51</b>
<b>Edifici abitativi secondo il diritto anteriore ed edifici realizzati secondo il diritto speciale (anno di costruzione prima del 1972)</b>	<b>52</b>
art. 24c LPT / art. 41, 42 e 43a OPT	
<b>Edifici abitativi costruiti secondo il nuovo diritto per l'utilizzazione non conforme alla destinazione della zona (anno di costruzione successivo al 1972)</b>	<b>58</b>
t. 24d cpv. 1 LPT / art. 42, 42a e 43a OPT	
<b>Edifici e impianti degni di protezione o protetti (regolamentazione speciale)</b>	<b>60</b>
art. 24d cpv. 2 LPT / art. 43a OPT	
<b>Tenuta di animali a scopo di hobby</b>	<b>64</b>
art. 24e LPT/ art. 42b e 43a OPT	
<b>Edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali (aziende del settore produttivo, ristoranti, alberghi)</b>	<b>66</b>
art. 37a LPT / art. 43 e 43a OPT	

## **Altre basi e informazioni**

<b>Atti normativi importanti</b>	<b>68</b>
<b>Glossario / definizioni di concetti</b>	<b>70</b>
<b>Elenco delle abbreviazioni</b>	<b>76</b>
<b>Cosa devo allegare a una domanda EFZ?</b>	<b>78</b>
<b>Elenco delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento</b>	<b>79</b>
<b>Linee guida dell'ARE-GR e di altri uffici e servizi</b>	<b>80</b>
<b>Informazioni e istituzioni</b>	<b>81</b>

# Prefazione

## «Lo strumento di lavoro EFZ fornisce chiarimenti e sostegno»

Dall'entrata in vigore della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) nel 1980, le disposizioni concernenti gli edifici e gli impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) sono state costantemente adeguate e ampliate in base alle nuove esigenze e a interventi parlamentari. Anche la giurisprudenza all'incirca quarantennale produce effetti sull'applicazione pratica delle disposizioni in materia di EFZ. Pertanto nel corso del tempo il settore EFZ è divenuto sempre più «complesso».

È qui che il presente strumento di lavoro interviene. Esso crea trasparenza e fornisce sostegno a tutte le persone e istituzioni attive nel settore edilizio. Esso è indirizzato a richiedenti, sia per la pianificazione del loro progetto edilizio, sia per l'elaborazione della loro domanda EFZ. Per i comuni lo strumento di lavoro semplifica il lavoro di verifica a livello comunale e favorisce decisioni di qualità.

Lo strumento di lavoro fornisce una panoramica in merito alle molteplici possibilità edilizie e di utilizzazione nel settore EFZ. Esso mette in evidenza quali basi rilevanti per la decisione e quali condizioni di autorizzazione sono necessarie o vengono verificate dal comune in veste di autorità edilizia nonché dall'Ufficio per lo sviluppo del territorio in veste di autorità EFZ in sede di valutazione di domande EFZ.

Lo strumento di lavoro mira anche a velocizzare le procedure. Domande di qualità, chiare, complete e per le quali può essere rilasciata un'autorizzazione aumentano l'efficienza delle procedure di autorizzazione. In sede di esecuzione delle disposizioni EFZ l'Ufficio per lo sviluppo del territorio in veste di autorità EFZ cantonale cercherà di sfruttare sempre in maniera accurata e oggettivamente motivata i margini discrezionali previsti dalla legge.

Richard Atzmüller  
capoufficio, Ufficio per lo sviluppo del territorio







# Principi generali e spiegazioni

## La procedura per il rilascio della licenza edilizia

Conformemente all'art. 22 LPT, in Svizzera per edifici e impianti vige un **obbligo di autorizzazione edilizia** generale. Edifici e impianti sono opere di costruzione artificiali e durature, ben ancorate al terreno con effetti sul territorio, sull'ambiente e sull'urbanizzazione e possono essere realizzati o modificati solo con una licenza edilizia. Ciò comprende anche mere modifiche d'utilizzazione senza che vengano adottati provvedimenti edilizi alle opere di costruzione.

In virtù dell'art. 25 LPT il Cantone dei Grigioni ha emanato regolamentazioni legislative per il rilascio di licenze edilizie (art. 85 segg. LPTC). Secondo gli art. 85 e 86 LPTC la competenza per le costruzioni e per il **rilascio della licenza edilizia** spetta ai **comuni**. Al di fuori delle zone edificabili è il Cantone, segnatamente l'**ARE-GR**, a essere competente per il **rilascio del permesso EFZ** dapprima necessario (autorità EFZ, art. 87 LPTC).

## Contenuto della procedura per il rilascio della licenza edilizia e della procedura EFZ

Lo scopo principale della procedura per il rilascio della licenza edilizia consiste nella **verifica della compatibilità del progetto edilizio previsto** con le **prescrizioni di diritto pubblico in materia di pianificazione del territorio e di edilizia previste dalla legislazione comunale, cantonale e federale** (tra l'altro legge edilizia del comune, LPTC, LPT). Se il progetto edilizio è conforme a tali prescrizioni, la licenza edilizia o il permesso EFZ possono essere rilasciati. Le disposizioni di diritto civile tra privati a tale proposito sono irrilevanti.

Tra **gli scopi e i principi giuridici** rilevanti sotto il profilo territoriale e della valutazione nella procedura di rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ rientrano (art. 1 e 3 LPT):

- | **il principio della separazione** tra zona edificabile e zona non edificabile per impedire l'espansione disordinata degli insediamenti;
- | **il principio di concentrazione** per lo sfruttamento parsimonioso del suolo;
- | **la ponderazione degli interessi** con le esigenze importanti della pianificazione territoriale; e
- | **la considerazione di interessi preponderanti** derivanti da altre norme (conservazione del bosco, protezione della natura e del paesaggio ecc.).

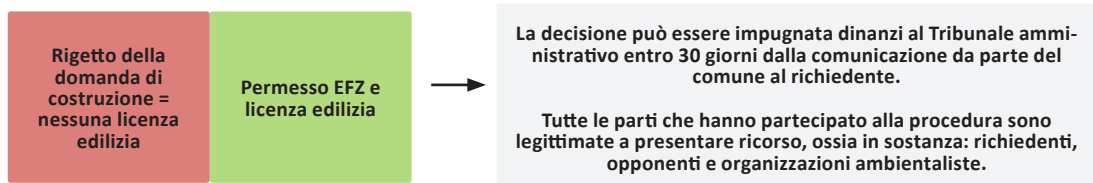
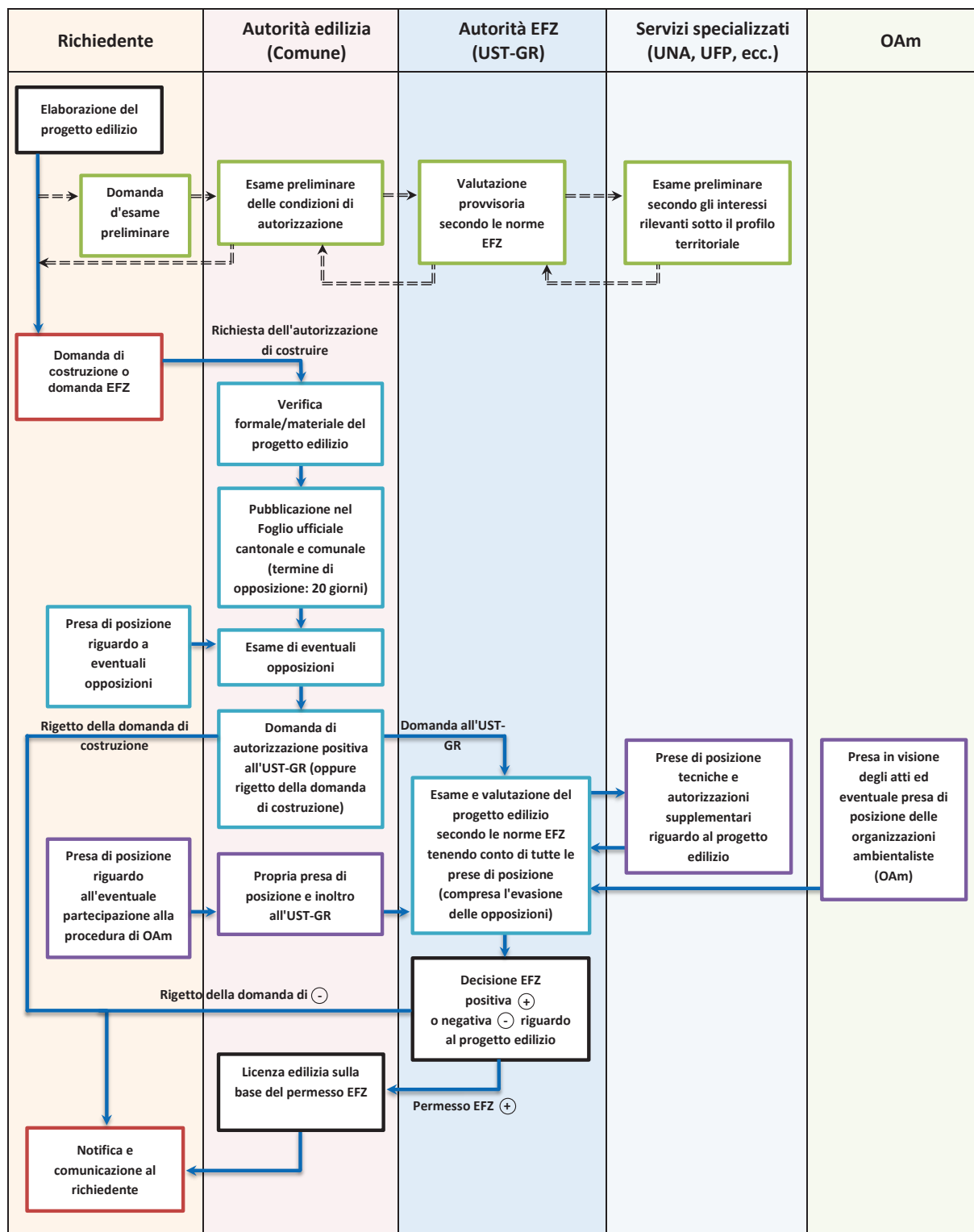
Inoltre devono essere salvaguardati i **principi giuridici generali**, quali il principio di legalità e dell'uguaglianza giuridica (parità di trattamento materiale e divieto d'arbitrio), l'interesse pubblico (salvaguardia delle esigenze della comunità statale), la proporzionalità (idoneità, necessità ed esigibilità dell'atto amministrativo nel caso singolo) e la buona fede (condotta affidabile nei rapporti giuridici).

## Progetti esenti dalla licenza edilizia

A titolo eccezionale, sono esenti dall'obbligo della licenza edilizia soltanto **progetti edilizi di piccole dimensioni**. Questi ultimi sono elencati in via esaustiva **dall'art. 40 cpv. 1 OPTC** e devono soddisfare i requisiti di cui all'art. 40 cpv. 2 OPTC (non interessati da zone di pericolo, corsi d'acqua e biotopi palustri) e quelli di cui all'art. 40 cpv. 3 OPTC (nessun indizio di violazione di prescrizioni materiali, nessuna interpretazione contraria di un servizio o indicazione di terzi).

All'interno della legge edilizia un comune può sottoporre singolarmente o in blocco i progetti edilizi esenti dall'obbligo di licenza edilizia alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia (art. 50 OPTC). In tal caso questi progetti edilizi devono essere autorizzati esclusivamente dal comune (non necessario permesso EFZ da parte dell'ARE-GR).

## Schema procedurale semplificato (procedura EFZ)



# Principi generali e spiegazioni

## Edifici e impianti conformi alla zona secondo l'art. 22 LPT

Di norma gli edifici e gli impianti devono essere conformi alla **funzione prevista per la zona d'utilizzazione** in cui si intende realizzarli (art. 22 LPT). Nella pianificazione dell'utilizzazione del comune ciascuna particella viene attribuita a una o a varie zone. Il diritto d'esecuzione corrispondente (legge edilizia del comune oppure LPTC/LPT) definisce che cosa è considerato conforme alla zona nella rispettiva zona. All'interno della LPT le varie zone vengono suddivise in zone edificabili e in zone non edificabili secondo il principio della separazione.

La **zona agricola**, determinate **zone di utilizzazione speciale al di fuori delle zone edificabili** oppure la **zona altro territorio comunale** rappresentano tipiche zone non edificabili. La maggioranza delle zone non edificabili è costituita dalle zone agricole.

In base all'art. 16a seg. LPT, all'interno della **zona agricola** i seguenti edifici e impianti sono considerati **conformi alla zona**:

- | **edifici abitativi per la famiglia che gestisce l'azienda**, le generazioni più anziane, gli apprendisti nonché i dipendenti necessari (**edifici abitativi agricoli a uso permanente**).
- | **edifici abitativi per la famiglia che gestisce l'azienda** in aree discoste (**edifici abitativi agricoli a uso temporaneo**).
- | **edifici di economia rurale per la coltivazione dipendente dal suolo** (stalle per la tenuta di animali, la conservazione di foraggi nonché edifici e impianti accessori necessari quali vasche del colaticcio, rimesse, ecc.).
- | **nuovi edifici per l'ampliamento interno non dipendente dal suolo** (tenuta di animali non dipendente dal suolo oppure coltivazione vegetale non dipendente dal suolo).

- | **edifici e impianti per miglioramenti del suolo o il miglioramento della gestione** del terreno coltivo, del terreno prativo e dei pascoli (**modifiche del terreno**).

Un'**autorizzazione** per edifici e impianti conformi alla zona all'interno della zona agricola può essere rilasciata se:

- | da un lato l'edificio o l'impianto è **necessario** per l'utilizzazione in questione e l'esistenza dell'impresa è prevedibile **a lungo termine** (ossia di norma 15 anni); e
- | d'altro lato all'edificio o all'impianto **non si oppongono interessi preponderanti** nell'ubicazione prevista (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, ecc.).

Informazioni più dettagliate riguardo agli interessi preponderanti e alla ponderazione degli interessi sono contenute nel prossimo capitolo «Edifici e impianti a ubicazione vincolata secondo l'art. 24 LPT».



**All'interno delle zone di utilizzazione speciale menzionate all'inizio vige il medesimo principio.**

Ad esempio costruzioni e impianti facenti parte di un campeggio situati all'interno di una zona di campeggio delimitata quale zona non edificabile oppure edifici e impianti per progetti di estrazione in zone di estrazione di materiali – se il fabbisogno è dimostrato e non si oppongono interessi preponderanti – vanno considerati conformi alla zona e autorizzati.

Tale principio infine vale anche per **percorsi o impianti per mountain bike, piste ciclabili, sentieri o condotte di approvvigionamento e di smaltimento in base a un piano generale di urbanizzazione** del comune. Questi vengono valutati come **conformi alla pianificazione dell'utilizzazione** e autorizzati nel quadro della procedura per il rilascio della procedura edilizia o della procedura EFZ al fine di garantire la conformità alla zona (vedi anche: «Gestione di progetti edilizi soggetti all'obbligo di pianificazione» nel capitolo successivo «Edifici e impianti a ubicazione vincolata secondo l'art. 24 LPT»).

**Ulteriori informazioni** riguardo agli edifici e agli impianti conformi alla zona possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di far esaminare in via preliminare corrispondenti progetti al comune e al Cantone (ARE-GR oppure servizi interessati dal progetto, ossia il Servizio di consulenza del Plantahof CFCA, UAG, UNA, UFP, ecc.) prima di presentare la domanda di costruzione.



# Principi generali e spiegazioni

## Edifici e impianti a ubicazione vincolata secondo l'art. 24 LPT

L'art. 24 LPT disciplina le condizioni per edifici e impianti che **sono vincolati a un'ubicazione al di fuori delle zone edificabili**. Esso trova applicazione per tutti i progetti che non sono conformi alla zona oppure non sono soggetti alle norme relative alla protezione dello stato di fatto di cui all'art. 24a-24e e all'art. 37a LPT. L'ubicazione vincolata è un termine del diritto federale ed è risultato dalla condizione del «bisogno oggettivamente fondato» prevista dalla prima legge federale contro l'inquinamento delle acque del 1971 (LCIA).

### Condizioni

L'autorizzazione d'eccezione secondo l'art. 24 LPT viene rilasciata se:

- | a. **la destinazione degli edifici e degli impianti esige un'ubicazione fuori delle zone edificabili;** e
- | b. **non vi si oppongono interessi preponderanti.**

### Ubicazione vincolata in senso stretto (lett. a)

La destinazione dell'edificio o dell'impianto esige un'ubicazione al di fuori della zona edificabile se esso soddisfa le condizioni dell'ubicazione vincolata «in senso positivo» o «in senso negativo».

Inoltre, secondo la dottrina e la giurisprudenza un'ubicazione vincolata può essere derivata anche da un edificio o da un impianto a ubicazione vincolata costruiti legalmente (cosiddetta ubicazione vincolata «derivata»).

Un edificio o un impianto soddisfa la condizione dell'**ubicazione vincolata in senso positivo** se per **motivi tecnici o economici** o per le **caratteristiche**

**del suolo** dipende da un'ubicazione fuori della zona edificabile. In tale contesto risultano determinanti unicamente criteri oggettivi, però non può essere preteso che ogni altra ubicazione sia del tutto esclusa (nel senso di un'ubicazione vincolata «assoluta» non dimostrabile). Piuttosto è sufficiente se sussistono motivi importanti e oggettivi (esigenze in termini di estetica, protezione dell'ambiente, ecc.) che fanno apparire molto più vantaggiosa l'ubicazione prevista rispetto alle altre ubicazioni all'interno della zona edificabile (denominata anche **ubicazione vincolata in senso relativo**).

### Esempi di edifici e impianti a ubicazione vincolata in senso positivo (elenco non esaustivo):

- | stazioni a monte di impianti di risalita, ristoranti di montagna e capanne CAS;
- | sciovie e impianti a fune;
- | edifici e impianti per il traffico;
- | impianti di protezione contro le piene; o anche
- | strade forestali.

L'**ubicazione vincolata in senso negativo** è data quando un edificio o un impianto non può essere realizzato in una zona edificabile per motivi oggettivi. Ciò è dovuto in genere alle **immissioni** correlate all'edificio o all'impianto. Non qualsiasi immissione comporta un'ubicazione vincolata in senso negativo, piuttosto essa deve essere superiore in misura notevole a quanto consueto e tollerabile in zone edificabili.

### Esempi di edifici e impianti a ubicazione vincolata in senso negativo (elenco non esaustivo):

- | edifici per la tenuta di animali (se non conformi alla zona) come apiari o impianti per l'allevamento di cani;

- | discariche di rifiuti (se non conformi alla zona in base alla pianificazione dell'utilizzazione del comune);
- | impianti di tiro; o anche
- | campi di volo per aeromodelli.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza un'**ubicazione vincolata derivata** viene presunta quando è previsto che in aggiunta a un edificio o impianto esistente a ubicazione vincolata situato al di fuori della zona edificabile venga realizzato un **edificio supplementare strettamente correlato sotto il profilo operativo** con quest'ultimo. L'edificio o l'impianto supplementare deve però presentare un'ubicazione vincolata in senso positivo ed è esentato solamente dal requisito dell'esame di ubicazioni alternative.

**In ogni caso non è possibile entrare nel merito di criteri soggettivi come considerazioni di opportunità personale da parte del richiedente.** Ad es. una particella di proprietà del richiedente, considerazioni di mera natura finanziaria come spese di costruzione più convenienti, l'ammortamento di investimenti o addirittura la comodità di un'ubicazione non sono criteri idonei a giustificare un'ubicazione vincolata.

#### **Nessun interesse preponderante contrario (lett. b)**

Un edificio o impianto a ubicazione vincolata non può **porsi in contrasto con interessi preponderanti**. Pertanto è necessaria in ogni caso una **ponderazione completa** degli interessi. Se l'esito di tale ponderazione è sfavorevole all'edificio o all'impianto previsto, quest'ultimo non può essere realizzato benché si sia in presenza di un'ubicazione vincolata in senso positivo o negativo. In sede di ponderazione degli interessi è necessario tenere in considerazione tutti gli interessi pubblici esistenti.

**Esempi di interessi preponderanti contrari** da tenere in considerazione in sede di ponderazione degli interessi (elenco non esaustivo):

- | **protezione da pericoli naturali**, tenendo conto in particolare di zone di pericolo di qualsiasi livello (in sostanza: zona di pericolo 1 e 2);
- | **protezione delle acque sotterranee e protezione delle acque superficiali** (spazio riservato alle acque, zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti, zone di protezione delle acque sotterranee dettagliate S1-S3, ecc.);
- | **salvaguardia di spazi vitali, natura e paesaggio** (oggetti di importanza nazionale o regionale come paludi, zone golenali, prati e pascoli secchi, zone IFP e ISOS o zone di protezione contenute nella pianificazione dell'utilizzazione come zone di protezione del paesaggio, zone di protezione della natura, zone di protezione della selvaggina e zone di riposo, ecc.);
- | **protezione dai rumori, da immissioni di odori e da radiazione elettromagnetica** (direttive FAT, radioprotezione [ORNI] ecc.); oppure
- | **conservazione delle funzioni del bosco** (settore di diritto speciale).

#### **Gestione di determinate aree di interesse pubblico**

In singole aree di interesse pubblico è necessario tenere conto delle seguenti regolamentazioni (elenco di esigenze di protezione frequenti):

- | **Protezione da pericoli naturali:** all'interno della **zona di pericolo 1** non sono ammessi nuovi edifici e impianti destinati a ospitare persone e animali, edifici e impianti esistenti possono essere rinnovati. All'interno della **zona di pericolo 2** edifici e





impianti necessitano in ogni caso di particolari misure edilizie di protezione. Queste ultime vengono definite dall'ingegnere controllore competente dell'AFG (vedi anche l'art. 38 LPTC nonché le basi: «**linee guida**» e «**direttive**» riguardo alle zone di pericolo nei Grigioni).

| **Protezione delle acque superficiali:** all'interno dello **spazio riservato alle acque** (o delle zone con spazi riservati alle acque) in linea di principio sono ammessi solo edifici e impianti a ubicazione vincolata di interesse pubblico. In casi eccezionali – in presenza di determinate condizioni di cui all'art. 41c cpv. 1 lett. a-d OPAC – possono essere realizzati anche edifici e impianti conformi alla destinazione della zona oppure utili all'utilizzazione delle acque. Edifici e impianti esistenti nello spazio riservato alle acque godono della protezione dello stato di fatto secondo la LPT.

| **Protezione delle acque sotterranee:** all'interno delle **zone di protezione delle acque sotterranee dettagliate S1-S3** è necessario osservare quanto segue (secondo i regolamenti dei comuni e il «**promemoria dell'UNA**»):

- S1 = divieto di costruire (senza eccezioni);
- S2 = di principio divieto di costruire (con eccezioni a cui sono associate rigorose condizioni edilizie); e
- S3 = sono necessari requisiti (edilizi) a protezione delle acque sotterranee.

| **Salvaguardia di spazi vitali, natura e paesaggio:** progetti edilizi all'interno di **oggetti di importanza nazionale** (biotopi protetti, paesaggi e siti caratteristici) possono essere realizzati se non vengono pregiudicati obiettivi di protezione. In caso di pregiudizio lieve, edifici e impianti possono essere realizzati a titolo eccezionale con l'adozione di misure di compensazione. In linea di principio, in presenza di un pregiudizio grave i relativi progetti non sono ammessi.

| **Modifiche o spostamenti di terreno in caso di superfici situate all'interno del perimetro di verifica di deterioramenti chimici del suolo:** si tratta di interventi delicati che necessitano in ogni caso di rilevamenti pedologici e di misure corrispondenti nel quadro della pianificazione.

| **Conservazione di funzioni del bosco:** progetti nel bosco o nelle sue immediate vicinanze sono soggetti alla legislazione sulle foreste e devono essere chiariti in precedenza con l'ingegnere forestale regionale competente dell'UFP e con il guardiano della selvaggina competente dell'UCP.

#### **Possibilità di misure più lievi invece del rifiuto di un'autorizzazione (vincolo a oneri e condizioni)**

In osservanza del principio costituzionale di proporzionalità, dopo la ponderazione degli interessi è necessario verificare se il **rifiuto dell'autorizzazione** a protezione degli interessi corrispondenti è **effettivamente necessario**. Eventualmente possono essere sufficienti **misure più lievi come oneri e condizioni corrispondenti** (disposizioni accessorie). Ad es. in caso di un'elevata immissione fonica o di odori, congiuntamente alla licenza edilizia o al permesso EFZ può essere disposto un onere per limitarne l'immissione.

La possibilità di vincolare l'autorizzazione a oneri o condizioni sussiste **anche in caso di edifici e impianti conformi alla zona o per cui vige la protezione dello stato di fatto**.

#### **Gestione di progetti edilizi soggetti all'obbligo di pianificazione**

**Edifici e impianti soggetti all'obbligo di pianificazione** richiedono una **pianificazione dell'utilizzazione**. Un obbligo di pianificazione per edifici e impianti viene presunto se le conseguenze che ne risultano per gli spazi, l'ambiente e l'urbanizzazione raggiungono determinate dimensioni e una determinata entità. Di norma progetti controversi sotto il profilo politico oppure per cui vige l'obbligo di EIA sono soggetti all'obbligo di pianificazione. **La decisione riguardo all'obbligo di pianificazione viene presa caso per caso.**

**Esempi di edifici e impianti soggetti in linea di principio all'obbligo di pianificazione** (elenco non esaustivo):

- | impianti di innevamento;
- | campi da golf e campeggi;
- | impianti di estrazione, di scarica e di deposito di materiale; o anche
- | piazzali di raccolta e di cernita.

Edifici e impianti soggetti all'obbligo di pianificazione inclusi nella pianificazione dell'utilizzazione di un comune (di solito PZ con PGS e PGU) sono considerati **conformi alla zona** e devono essere verificati e autorizzati secondo le prescrizioni della pianificazione dell'utilizzazione.

#### **Procedure previste da leggi speciali**

**Infrastrutture di approvvigionamento elettrico** come linee dell'alta tensione (in linea di principio oltre 1'000 volt) oppure trasformatori sono soggetti alla legislazione in materia di elettricità e vengono valutate e autorizzate nel quadro della **procedura d'approvazione dei piani dall'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte (ESTI)**. Impianti a bassa tensione (meno di 1'000 volt) situati al di fuori di zone di protezione, a titolo eccezionale possono essere approvati come a ubicazione vincolata anche nel quadro della procedura EFZ.

**Centrali idroelettriche, progetti di sistemazione di un corso d'acqua, strade cantonali, impianti a fune e progetti di bonifiche fondiari** vengono valutati e autorizzati in base alla relativa **legislazione speciale** (senza procedura EFZ).

**Ulteriori informazioni** riguardo agli edifici e agli impianti a ubicazione vincolata possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di far esaminare in via preliminare corrispondenti progetti al comune e al Cantone (ARE-GR oppure presso i servizi interessati dal progetto, ossia UAG, UNA, UFP, ecc.) prima di presentare la domanda di costruzione.

# Principi generali e spiegazioni

## Modificare edifici e impianti esistenti secondo gli art. 24a-24e e 37a LPT

Lo scopo di **edifici e impianti realizzati legalmente e utilizzabili in base alla loro destinazione ma non conformi alla destinazione della zona** non corrisponde a quello della relativa zona di utilizzazione. Questi edifici e impianti godono della protezione dello stato di fatto (definita anche garanzia dello stato esistente) e possono essere autorizzati in via eccezionale (art. 24a-24e LPT e art. 37a LPT).

All'interno della zona agricola o di zone non edificabili, i seguenti edifici e impianti non conformi alla destinazione della zona possono essere realizzati o modificati grazie a un'autorizzazione eccezionale:

- | art. 24a LPT: **cambiamenti di destinazione di edifici esistenti senza lavori di trasformazione** (di solito stalle inutilizzate o vuote).
- | art. 24b LPT: **aziende accessorie non agricole, cosiddette «AANA»** in aziende agricole gestite quale attività principale o attività accessoria all'interno di edifici e impianti esistenti presso il centro dell'azienda (ad es. offerte di agriturismo).
- | art. 24c LPT: **cambiamenti di destinazione e ampliamenti (incluse demolizione e ricostruzione) di edifici e impianti realizzati in virtù del diritto anteriore non conformi alla destinazione della zona** (ad es. edifici abitativi a uso temporaneo non più utilizzati per scopi agricoli e magazzini realizzati prima del 1° luglio 1972 oppure edifici e impianti realizzati secondo il diritto speciale non più utilizzati, come ad es. edifici militari o forestali).
- | art. 24d LPT: **cambiamenti di destinazione e ampliamenti di edifici abitativi agricoli** realizzati successivamente al 1° luglio 1972 (art. 24d cpv. 1 LPT) nonché **cambiamenti di destinazione di edifici e impianti protetti** (art. 24d cpv. 2 LPT).
- | art. 24e LPT: **modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione di edifici e impianti per tenuta di animali a scopo di hobby** (agricoltura esercitata a titolo ricreativo).
- | art. 37a LPT: **cambiamenti di destinazione e ampliamenti di edifici e impianti non conformi alla destinazione della zona utilizzati a scopi commerciali** (ad es. ristorante).

Un'autorizzazione eccezionale per edifici e impianti esistenti non conformi alla destinazione della zona può essere concessa se le singole condizioni di autorizzazione riferite al progetto sono soddisfatte e non si oppongono interessi preponderanti. Informazioni più dettagliate riguardo agli interessi preponderanti e alla ponderazione degli interessi sono contenute nel capitolo precedente «Edifici e impianti a ubicazione vincolata secondo l'art. 24 LPT».

**Ulteriori informazioni** riguardo agli edifici e agli impianti per cui vige la protezione dello stato di fatto possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di far esaminare in via preliminare corrispondenti progetti al comune e al Cantone (ARE-GR oppure presso i servizi interessati dal progetto, ossia UAG, UNA, UFP, ecc.) prima di presentare la domanda di costruzione.







# Panoramica dei progetti edilizi e delle condizioni di autorizzazione

## Esempi di progetti, possibilità (edilizie) e basi giuridiche

### Conforme alla zona

#### Esempi di progetti

- | abitazione del responsabile di azienda o edificio abitativo agricolo a uso temporaneo **pagina 20**
- | stalla (con/senza bottega), rimessa e altri impianti accessori **pagina 24**
- | stalle per la tenuta di cavalli (per scopi agricoli) **pagina 26**
- | stalle per l'ampliamento interno (ad es. ingrasso di suini) **pagina 28**
- | modifiche del terreno **pagina 30**

#### Possibilità

- | edificio abitativo a uso permanente 165 m<sup>2</sup> SUL + 15 m<sup>2</sup> ufficio (in base alla necessità comprovata: + 90 m<sup>2</sup> alloggio per anziani I + 50 m<sup>2</sup> alloggio per anziani II + 20 m<sup>2</sup> per ciascun apprendista o dipendente)
- | edificio abitativo a uso temporaneo 50 m<sup>2</sup> di SUL
- | edifici di economia rurale, rimesse e impianti accessori nonché modifiche del terreno in base alla necessità comprovata

#### art. 16a LPT

#### Condizioni

- | azienda agricola
- | esistenza dell'azienda è garantita per i prossimi 15 anni

### Eccezioni per edifici e impianti al di fuori delle zone edificabili

#### Esempi di progetti

- | infrastrutture pubbliche quali serbatoi, stazioni di misurazione, opere di arginatura **pagina 32**
- | ristoranti di montagna, sci bar **pagina 34**
- | parchi giochi, percorsi tematici, parchi avventura **pagina 36**
- | impianti per la telefonia mobile **pagina 38**
- | apiari **pagina 42**
- | edifici abitativi con stalle in comprensori con insediamenti sparsi **pagina 44**

#### Possibilità

- | in base alla necessità comprovata
- | apiari solo al di sotto di 2'000 m s.l.m.
- | edifici abitativi con stalle in comprensori con insediamenti sparsi senza demolizione e ricostruzione

#### art. 24 LPT

#### Condizioni

- | la destinazione dell'edificio esige un'ubicazione fuori della zona edificabile

#### Esempi di progetti

- | cambiamento di destinazione da stalla a deposito di materiale
- | cambiamento di destinazione da stalla a rimessa per macchinari
- | cambiamento di destinazione di centri dell'azienda dopo l'abbandono dell'attività agricola

**pagina 46**

#### Possibilità

- | cambiamento di destinazione, ma non a destinazione abitativa
- | nessuna misura edilizia
- | sono ammessi meri lavori di manutenzione nonché di consolidamento delle fondamenta e di allargamento del cancello di accesso

#### art. 24a LPT

#### Condizioni

- | non comporta alcun edificio agricolo sostitutivo
- | nessuna nuova ripercussione su territorio, ambiente e urbanizzazione

#### Esempi di progetti

- | officina per macchine agricole
- | officine da fabbro ferraio o falegnameria
- | locali adibiti alla vendita
- | agriturismo (pernottamenti sulla paglia, camere, ristorazione in fattoria, ecc.)
- | offerte socio-terapeutiche e pedagogiche in relazione a un'azienda agricola

**pagina 48**

#### Possibilità

- | può essere modificata la destinazione di edifici esistenti
- | in presenza di uno stretto legame materiale con l'agricoltura sono ammesse a titolo eccezionale costruzioni annesse con + 100 m<sup>2</sup> di SUL

#### art. 24b LPT

#### Condizioni

- | azienda agricola
- | presso il centro dell'azienda o solo in fattoria
- | non può prevalere sulla gestione agricola classica

## Presupposti fondamentali

- L'edificio o l'impianto è stato realizzato legalmente, è utilizzabile in base alla sua destinazione o conformemente al suo scopo originario e al progetto previsto non si oppongono interessi preponderanti (zona di pericolo 1, restrizioni previste dal diritto in materia di protezione della natura e dell'ambiente, ecc.).
- L'edificio o l'impianto previsto garantisce una buona strutturazione e integrazione nel paesaggio (secondo le prescrizioni di carattere estetico e l'obbligo di integrazione secondo l'art. 3 LPT e l'art. 73 LPTC).

### Esempi di progetti

- | edificio abitativo non agricolo a uso permanente o edificio abitativo non agricolo a uso temporaneo realizzato prima del 1972
  - | maggenghi
  - | capanne per cacciatori
- pagina 52**

### Possibilità

- | ampliamento della SUL al massimo del 60 % nel volume esistente
- | ampliamento a titolo eccezionale di al massimo +30 % della SUL/SAL verso l'esterno
- | impossibile modifica dell'utilizzazione da maggengo a edificio abitativo a uso permanente
- | solo ampliamenti di poco conto dell'urbanizzazione (spese a carico del proprietario)

### art. 24c LPT

#### Condizioni

- | data di costruzione precedente al 1° luglio 1972
- | vengono conservati l'identità dell'edificio e i dintorni
- | non comporta alcun edificio agricolo sostitutivo

### Esempi di progetti

- | edificio abitativo non agricolo a uso permanente o edificio abitativo a uso temporaneo realizzato dopo il 1972 (art. 24d cpv. 1 LPT) **pagina 58**
- | regolamentazione speciale: edifici e impianti degni di protezione e protetti (art. 24d cpv. 2 LPT) **pagina 60**

### Possibilità

- Solo per progetti secondo l'art. 24d cpv. 1 LPT:
- | ampliamento indispensabile SUL al massimo del 60 % nel volume esistente
  - | ricostruzione solo in seguito a distruzione a causa di forza maggiore
  - | solo ampliamenti di poco conto dell'urbanizzazione (spese a carico del proprietario)

### art. 24d LPT

#### Condizioni

- Solo per progetti secondo l'art. 24d cpv. 1 LPT:
- | costruzione successiva al 1° luglio 1972
  - | vengono conservati l'identità dell'edificio e i dintorni
  - | non comporta alcun edificio agricolo sostitutivo

### Esempi di progetti

- | tenuta di animali a scopo di hobby (pollame, ovini, capre, cavalli, ecc.) **pagina 64**

### Possibilità

- | trasformazioni alla stalla o rimessa esistente per la detenzione degli animali rispettosa delle esigenze della specie
- | aree di uscita con qualsiasi tempo, depositi di letame, recinti immediatamente attigui alla stalla o alla rimessa
- | solo ampliamenti di poco conto dell'urbanizzazione (spese a carico del proprietario)

### art. 24e LPT

#### Condizioni

- | stalla o rimessa si trovano nelle vicinanze della casa d'abitazione
- | < 0,2 unità standard di manodopera (USM)
- | non comporta alcun edificio agricolo sostitutivo

### Esempi di progetti

- | aziende del settore produttivo (officine da fabbro ferraio, falegnamerie, ecc.)
  - | ristoranti
  - | alberghi
- pagina 66**

### Possibilità

- | cambiamenti di destinazione se ciò non è inammissibile in base a un altro atto normativo federale
- | ampliamento della SUL al massimo del 60 % nel volume esistente
- | ampliamento SUL/SAL al massimo del 30 % verso l'esterno (in linea di principio fino a 100 m²)
- | ampliamenti di oltre 100 m² se ciò è indispensabile (necessari comprova o piano aziendale)

### art. 37a LPT

#### Condizioni

- | aziende realizzate in linea di principio prima del 1980
- | vengono conservati l'identità dell'edificio e i dintorni
- | nessuna nuova ripercussione sostanziale su territorio, ambiente e urbanizzazione



Malans

Buona strutturazione e integrazione di edifici e impianti nel paesaggio

## Prescrizioni di carattere estetico

art. 3 cpv. 2 lett. b LPT / art. 73 LPTC

### Campo d'applicazione

Il principio di estetica previsto dal diritto federale è ancorato nell'art. 3 cpv. 2 lett. b LPT, secondo cui il paesaggio deve essere rispettato ed **edifici e impianti** devono **integrarsi nel paesaggio**. L'art. 73 LPTC concretizza il principio di estetica per il Cantone dei Grigioni. Secondo tale concretizzazione costruzioni e impianti devono essere costruiti e inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un **buon effetto generale**.

Le prescrizioni di carattere estetico contenute nell'art. 73 LPTC vanno intese quali clausole generali positive a favore di una strutturazione architettonica convincente degli edifici e degli impianti e della loro buona integrazione nell'ambiente (**obbligo di integrazione**). L'obiettivo di strutturazione perseguito non si pone l'obiettivo di «assecondare il vecchio», bensì di ottenere un «buon effetto generale»: insediamenti, edifici e impianti devono essere strutturati per sé e nel loro contesto con l'ambiente edilizio e

paesaggistico in modo tale da ottenere una buona strutturazione e un buon effetto generale. Stabilendo l'obiettivo positivo di strutturazione del «buon effetto generale», all'interno della LPTC sono state gettate le basi per la conservazione e la promozione di una «buona architettura» che tra l'altro intende rendere possibili anche nuove forme in vecchie strutture nonché accentuazioni.



## Particolarità

Da un lato l'obbligo di integrazione evita deturpazioni e pregiudizi, d'altro lato richiede di tenere adeguatamente conto del modo di costruire locale nonché un assetto architettonico che comporti un'integrazione positiva. A tale scopo è necessario tenere conto di **elementi tipici** e delle **strutture territoriali** presenti nei dintorni e ottenere una **buona impressione generale dell'insediamento**. La parola «buona» significa che i requisiti, nonostante la formulazione positiva, non devono essere elevati come sarebbe il caso se venisse richiesta un'integrazione «ottimale».

Pertanto la pianificazione di edifici e impianti deve essere preceduta da uno studio di massima del modo di costruire tramandato, tipico del luogo e del tipo di insediamento esistente. In sostanza devono essere osservati i seguenti quattro punti:

- | **studio dell'ubicazione e dei dintorni** (rilevamento delle caratteristiche, delle forme del terreno, delle relazioni e delle dipendenze territoriali e di utilizzazione).
- | **integrazione accurata di nuove costruzioni e ampliamenti nel paesaggio** (tenendo conto delle qualità del territorio quali peculiarità topografiche e spazi visivi, siepi e boschetti campestri nonché per quanto possibile la conservazione del tracciato naturale del terreno).
- | **utilizzo di forme semplici e chiare di edifici e cubature nonché di materiali e colori naturali** (rispetto della tradizione edilizia, delle forme e delle inclinazioni dei tetti, materiali e colori tipici del luogo).
- | **creazione di un legame con i dintorni e il paesaggio** (strutturazione naturale dei dintorni e passaggi verso il paesaggio, spostamenti di terreno solo di poco conto, piantagioni tipiche del luogo/ adeguate).

L'applicazione delle prescrizioni di carattere estetico richiede sforzi considerevoli alle autorità edilizie (comuni e ARE-GR). A tale scopo è necessaria una **documentazione inerente la domanda di costruzione sufficientemente ampia e di qualità** (piani, fotografie, ecc.). Possono essere consultati stru-

menti di valutazione generalmente accessibili quali ad esempio la **guida «Sistemazione degli ambienti circostanti EFZ»** (2017), la **«Guida per impianti solari»** (2021) oppure ad esempio l'**opuscolo «Edilizia agricola nei Grigioni»** (2007) con dieci passaggi per una buona integrazione di edifici nel loro ambiente circostante. In caso di necessità, ossia se gli edifici e gli impianti previsti dovessero necessitare di una gestione particolare nella strutturazione, le autorità edilizie possono richiedere analisi dell'insediamento e di integrazione e/o il coinvolgimento di specialisti in questioni inerenti la strutturazione edilizia (**consulenza in materia di strutturazione**).

I **comuni** dispongono di un **ampio margine discrezionale** per quanto concerne la valutazione dell'integrazione di edifici nell'insediamento e nel paesaggio. Che cosa si intenda per «buon effetto generale» va valutato nel caso specifico in base alle circostanze concrete e salvaguardando adeguatamente gli interessi della creatività architettonica e della libertà d'azione del richiedente. È necessario adottare misure volte al miglioramento se edifici e impianti deturpano l'insediamento e il paesaggio. Ciò può avvenire su iniziativa del proprietario/del richiedente oppure su disposizione dell'autorità edilizia.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema della strutturazione e dell'integrazione di edifici e impianti nel paesaggio possono essere richieste all'ARE-GR. In alternativa tali informazioni sono disponibili anche in formato digitale sul sito web **«[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch), Temi/Progetti, panoramica»**.



Ems, Plarenga

Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

## Edifici abitativi agricoli

Edifici abitativi a uso permanente

art. 22 e 16a cpv. 1 LPT/ art. 34 cpv. 3 OPT / art. 38 OPTC

Edifici abitativi a uso temporaneo

art. 22 e 16a cpv. 1 LPT/ art. 34 cpv. 3 OPT / art. 39 OPTC

### Campo d'applicazione

Il diritto di abitare al di fuori delle zone edificabili in un **edificio abitativo agricolo a uso permanente (abitazione del responsabile di azienda)** è riservato a una cerchia ristretta di persone. Vi rientrano la famiglia che gestisce l'azienda e il personale ausiliario attivo direttamente nel settore agricolo e in fattoria, nonché in linea di principio anche la generazione che si ritira dalla vita attiva che in passato aveva gestito l'azienda ed era attiva nel settore agricolo.

**Edifici abitativi agricoli a uso temporaneo (maggengo, capanna per i falciatori, locale nelle stalle)** servono alla famiglia che gestisce l'azienda – a differenza dell'edificio abitativo a uso permanente – in zone discoste per la gestione di un maggengo e dei prati di montagna esistenti. La gestione tradizionale dei maggenghi comprende sia la fienagione, sia il foraggiamento degli animali. Tra gli edifici abitativi agricoli a uso temporaneo rientrano anche **capanne d'alpe e dei pastori**.

Le condizioni per il rilascio della licenza edilizia indicate di seguito valgono sia per **nuovi edifici**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici abitativi agricoli già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione da edifici abitativi agricoli a scopi non agricoli vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a segg. LPT.

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

In linea di principio edifici abitativi agricoli sono conformi alla zona all'interno della zona agricola se:

- | sono funzionali a un'**azienda agricola** ai sensi dell'art. 7 LDFR (azienda gestita quale attività principale con almeno **1,0 unità standard di**

**manodopera** [USM], constatata dall'IRFRC attraverso una decisione ai sensi dell'art. 84 lett. a LDFR);

| **l'esistenza dell'azienda agricola è garantita** in un'ottica di lungo termine, ossia di norma **per i prossimi 15 anni** (di norma la base è costituita da un piano aziendale elaborato dal Servizio di consulenza agricola del CFCA Plantahof con programma degli spazi e una prova di sostenibilità e redditività dell'investimento, ivi compresa una previsione per garantire l'esistenza dell'azienda [ad es. disciplinando contestualmente la successione]); e

| **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio, ecc.).

#### Condizioni supplementari per il rilascio della licenza edilizia per edifici abitativi agricoli a uso permanente

Edifici abitativi agricoli a uso permanente in una zona agricola possono essere autorizzati se:

| **l'edificio abitativo a uso permanente è necessario** sotto il profilo economico in base alla valutazione complessiva del volume di lavoro in azienda o se a ciò sono correlati vantaggi operativi sostanziali e la presenza continua del responsabile di azienda è **indispensabile** (ad es. la tenuta di animali richiede una sorveglianza continua); e

| vengono rispettate le seguenti **misure massime** (art. 38 OPTC):

- di norma: **abitazione del responsabile di azienda (165 m<sup>2</sup> SUL) con ufficio (15 m<sup>2</sup> SUL).**
- in caso di fabbisogno comprovato: per la **generazione che si ritira dalla vita attiva** che vive nella fattoria (**alloggio per anziani I: 90 m<sup>2</sup> SUL**), la **terza generazione** che vive nella fattoria (**alloggio per anziani II: 50 m<sup>2</sup> SUL**) e per **apprendisti o dipendenti (20 m<sup>2</sup> SUL ciascuno).**

#### Condizioni supplementari per il rilascio della licenza edilizia per edifici abitativi agricoli a uso temporaneo

Edifici abitativi agricoli a uso temporaneo in una zona agricola possono essere autorizzati se:

| è comprovata la **necessità di un soggiorno prolungato nella regione montana** od ogni anno di norma vengono coltivati secondo l'uso locale (fienagione, pascolo) **almeno 3,0 ettari di superfici agricole utili (SAU)** che non sono ancora stati attribuiti a un altro edificio abitativo a uso temporaneo (basi: panoramica delle SAU e della forma di gestione nonché una prova riguardo alla mancanza di alternative e alla distanza non ragionevolmente esigibile dal centro dell'azienda; e

| vengono rispettate le seguenti **misure massime** (art. 39 OPTC):

- **maggengo (50 m<sup>2</sup> SUL).**
- **capanna per i falciatori o locale nelle stalle (15 m<sup>2</sup> SUL).**
- **capanne d'alpe e dei pastori (SUL a seconda del fabbisogno).**

Per quanto riguarda le condizioni per il rilascio della licenza edilizia in caso del **trasferimento** di edifici utilizzati a scopo di sfruttamento agricolo e di edifici abitativi agricoli al di **fuori dalla zona edificabile** si rimanda alle seguenti guide: «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten – Bauzonenprüfprogramm» e «Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten».

#### Particolarità

In caso di **nuovi edifici** la pianificazione di un edificio abitativo di norma richiede in precedenza un **accertamento relativo all'ubicazione** (in caso di progetti sovvenzionati tramite l'UAG, altrimenti tramite il comune). **In caso di trasferimenti o nuovi insediamenti** in aree delicate come zone di protezione del paesaggio, aree IFP o anche aree ISOS di norma deve essere effettuata anche una **valutazione dell'ubica-**



**zione.** La posizione degli edifici e degli impianti deve essere scelta in modo tale che siano in grado di adempiere le loro funzioni tenendo conto degli aspetti urbanistici, naturalistici e paesaggistici. È in ogni caso raccomandabile consultare l'**opuscolo «Edilizia agricola nei Grigioni»** (2007) e la **guida «Sistemazione degli ambienti circostanti EFZ»** (2017).

Il soggiorno necessario nonché il fabbisogno necessario in termini di superficie del relativo edificio abitativo devono essere indicati nella documentazione relativa alla domanda di costruzione. Per il **calcolo di SUL e SAL** è determinante la **guida «Calcolo delle superfici di piano»** (2014).

Se l'allacciamento di un edificio abitativo alle canalizzazioni risulta poco opportuno (distanza eccessiva, lavori di costruzione onerosi, esistenza di ostacoli insormontabili) o non ragionevolmente esigibile (spese di allacciamento sproporzionate in rapporto alle spese di edificazione complessive), le **acque di scarico domestiche** possono essere mischiate e utilizzate insieme al colaticcio o devono essere **eliminate in un altro modo conforme alla legislazione sulla protezione delle acque** (mini impianto di depurazione, accumulo in fossa stagna con occasionale rimozione, toilette da campeggio in caso di edifici abitativi agricoli discosti a uso temporaneo). In caso di valorizzazione con il colaticcio, la capacità di deposito della fossa del colaticcio deve essere aumentata in base alle esigenze. Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «Pianificazione di impianti per la depurazione delle acque»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UAG o l'UNA riguardo allo smaltimento delle acque di scarico conforme alla protezione delle acque.

I presenti requisiti per edifici abitativi agricoli valgono allo stesso modo per edifici di economia rurale a ubicazione vincolata situati nella **zona altro territorio comunale** secondo l'art. 41 LPTC.

#### Particolarità di edifici abitativi agricoli a uso permanente

In caso di **edifici abitativi a uso permanente** in casi particolari è possibile scostarsi dalle singole misure massime, se non viene superata nel complesso la somma delle misure massime rilevanti. In ogni caso

l'edificio abitativo a uso permanente deve **costituire una fattoria (principio di concentrazione)** in un gruppo edilizio con le stalle e gli edifici accessori. Un edificio abitativo agricolo a uso permanente isolato e non attribuito alla fattoria situato al di fuori del centro dell'azienda non può essere approvato.

#### Particolarità di edifici abitativi agricoli a uso temporaneo

Un **maggengo** conforme alla zona può essere realizzato (nuova costruzione) se sia la fienagione, sia il foraggiamento degli animali avvengono in una stalla. Se viene solamente raccolto il fieno può essere realizzata una **capanna per i falciatori** di dimensioni più ridotte. Se viene gestita una superficie inferiore a 3,0 ettari di SAU nella regione montana, in casi eccezionali all'interno di una stalla esistente può essere realizzata una **camera**.

Le dimensioni delle **capanne d'alpe e delle capanne dei pastori** si conformano al fabbisogno comprovato dell'economia alpestre e all'orientamento aziendale (la base è costituita da un piano di gestione contenente tra l'altro indicazioni riguardo alla mole di lavoro, al numero di animali estivi, all'entità delle superfici dei pascoli alpestri, alla situazione attuale degli alloggi).

**Nuovi edifici abitativi a uso temporaneo** non possono essere utilizzati in modo diverso rispetto al loro scopo principale. Nel quadro dell'autorizzazione questi vengono provvisti di un **divieto di cambiare la destinazione** menzionato a registro fondiario.

**Capanne per i falciatori e camere nelle stalle** devono essere rimosse entro tre anni dal momento in cui non vengono più utilizzate o da quando le condizioni per il rilascio della licenza edilizia sono venute meno (ciò è garantito nell'autorizzazione attraverso una **clausola di eliminazione** menzionata a registro fondiario).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli edifici abitativi agricoli possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG.









Churwalden, stalla comunitaria

Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

## Edificio di economia rurale

Stalle per bestiame grosso (bovini)

Stalle per bestiame minuto (ovini, capre, suini, pollame)

Edifici e impianti accessori (rimesse, depositi di insilati)

art. 22 e 16a cpv. 1 LPT / art. 34 cpv. 1 e 2 OPT

### Campo d'applicazione

**Gli edifici di economia rurale per la tenuta dipendente dal suolo di bestiame grosso e di bestiame minuto con i corrispondenti edifici e impianti accessori** rappresentano edifici e impianti che nella loro configurazione concreta sono necessari nell'ubicazione prevista per una gestione adeguata del terreno e non sono sovradimensionati. Tra questi rientrano anche edifici e impianti necessari per il trattamento, lo stoccaggio o la vendita di prodotti derivanti dalla tenuta di animali.

Le condizioni per il rilascio della licenza edilizia indicate di seguito valgono sia per **nuovi edifici**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici di economia rurale già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione da edifici di economia rurale a scopi non agricoli vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a segg. LPT.



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

In una zona agricola, edifici di economia rurale (stalle per bestiame grosso e per bestiame minuto nonché edifici e impianti accessori) sono conformi alla zona e possono essere autorizzati se:

- | sono funzionali almeno a un'**azienda agricola** (azienda gestita a scopo di reddito principale o quale attività accessoria con almeno **0,20 unità standard di manodopera** [USM]) e questa azienda di norma **ha diritto a percepire pagamenti diretti** o in linea di principio gestisce **almeno 3,0 ettari di superfici agricole utili** (SAU);
- | l'**esistenza dell'azienda agricola** è garantita in un'ottica di lungo termine attraverso la realizzazione dell'edificio di economia rurale, ossia di norma **per i prossimi 15 anni** (di norma la base è costituita da un piano aziendale elaborato dal Servizio di consulenza agricola del CFCA Plantahof con programma degli spazi e una prova di sostenibilità e redditività dell'investimento, ivi compresa una previsione per garantire l'esistenza dell'azienda [ad es. disciplinando contestualmente la successione]);
- | sono **concentrati presso il centro dell'azienda, ben collocati** e integrati nel territorio e nel paesaggio e **dimensionati in base al reddito atteso** (secondo il programma degli spazi e delle funzioni o della base foraggera calcolata); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione dell'aria [FAT]; protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio ecc.).

## Particolarità

In caso di **nuovi edifici** la pianificazione di una stalla per bestiame grosso e/o per bestiame minuto di norma richiede in precedenza un **accertamento relativo all'ubicazione** (in caso di progetti sovvenzionati tramite l'UAG, altrimenti tramite il comune). **In caso**

**di trasferimenti o nuovi insediamenti** in aree delicate come zone di protezione del paesaggio, aree IFP o anche aree ISOS di norma deve essere effettuata anche una **valutazione dell'ubicazione**. La posizione degli edifici e degli impianti deve essere scelta in modo tale che siano in grado di adempiere le loro funzioni tenendo conto degli aspetti urbanistici, naturalistici e paesaggistici. Tutti gli edifici e gli impianti devono essere collocati in modo tale da costituire un **gruppo edilizio** intorno al **centro principale o al centro accessorio dell'azienda**. È in ogni caso raccomandabile consultare l'**opuscolo «Edilizia agricola nei Grigioni»** (2007).

Gli **impianti di deposito di concimi aziendali** (vasca del colaticcio, piattaforme per il letame ecc.) devono essere adattati e dimensionati secondo la specie e il numero di animali tenendo conto delle possibilità di svuotamento (valorizzazione dei concimi).

Devono essere osservate e rispettate le **direttive FAT** relative alla valutazione delle immissioni di odori della Stazione federale di ricerche in economia e tecnologia agricola di Tänikon (ora: Agroscope) applicabili alle stalle.

Le stalle devono essere conformi alle pertinenti **prescrizioni in materia di protezione degli animali** previste dalla legislazione federale e cantonale sulla protezione degli animali. Per quanto riguarda le misure precise delle stalle e di altri impianti è determinante il **promemoria «Misure per sistemi di stabulazione»** di Agroscope (2008).

Stalle con una capacità complessiva **superiore a 125 unità di bestiame grosso** (UBG) nel quadro della procedura EFZ di norma necessitano di un **esame dell'impatto sull'ambiente** (EIA).

I presenti requisiti per edifici di economia rurale valgono allo stesso modo per edifici di economia rurale a ubicazione vincolata situati nella **zona altro territorio comunale** secondo l'art. 41 LPTC.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli edifici di economia rurale possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG.



Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

## Edifici di economia rurale: edifici e impianti per la tenuta di cavalli

art. 22 e 16a<sup>bis</sup> LPT / art. 34b OPT

### Campo d'applicazione

Gli edifici di economia rurale per la tenuta dipendente dal suolo di cavalli (cavalli da lavoro, cavalli di allevamento, cavalli a pensione), **asini e muli** con le relative nuove costruzioni, trasformazioni e costruzioni annesse sono edifici e impianti che nella loro configurazione concreta non sono sovradimensionati e secondo il principio di concentrazione devono essere collocati nel nucleo esistente della fattoria.

Le condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuovi edifici**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici di economia rurale già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione da edifici di economia rurale a scopi non agricoli vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a segg. LPT.

La seguente panoramica illustra le condizioni di autorizzazione e le particolarità in base all'**esempio della tenuta di cavalli** (in rappresentanza per tutte le specie).

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

**Costruzioni annesse e nuove** facenti parte di un edificio di economia rurale funzionale alla tenuta di cavalli sono conformi alla zona di destinazione di un'azienda agricola se:

- | sono funzionali ad almeno un'**azienda agricola** secondo l'art. 7 LDFR (azienda gestita quale attività principale con almeno **1,0 unità standard di manodopera** [USM], constatata dall'IRFRC attraverso una decisione ai sensi dell'art. 84 lett. a LDFR) e quest'ultima dispone di una base foraggera prevalentemente propria e di pascoli che coprono il fabbisogno di foraggio grezzo dei cavalli almeno per il 70 %.

Nella zona agricola, la **modifica dell'utilizzazione** (senza costruzioni annesse) di un edificio di economia rurale per la tenuta di cavalli è conforme alla destinazione della zona se:

- | è funzionale almeno a un'**azienda agricola** (azienda gestita a tempo pieno/quale fonte di reddito principale o quale attività accessoria con almeno **0,20 unità standard di manodopera** [USM]) e questa azienda di norma **ha diritto a percepire pagamenti diretti** o quest'ultima dispone di una base foraggera prevalentemente propria e di pascoli che coprono il fabbisogno di foraggio grezzo dei cavalli in misura pari a circa il 70 %.

In ogni caso devono essere soddisfatte le seguenti condizioni di autorizzazione. Progetti possono essere autorizzati se:

- | l'**esistenza dell'azienda agricola** è garantita in un'ottica di lungo termine attraverso la realizzazione dell'edificio di economia rurale, ossia di norma **per i prossimi 15 anni** (di norma la base è costituita da un piano aziendale elaborato dal Servizio di consulenza agricola del CFCA Plantahof con programma degli spazi e una prova di sostenibilità e redditività dell'investimento, ivi compresa una previsione per garantire l'esistenza dell'azienda [ad es. disciplinando contestualmente la successione]);
- | sono **concentrati presso il centro dell'azienda, ben collocati** e integrati nel territorio e nel paesaggio e **dimensionati in base al reddito atteso** (secondo il programma degli spazi e delle funzioni o della base foraggera calcolata); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione dell'aria [FAT]; protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio ecc.).

## Particolarità

In aziende agricole (da 0,20 USM) possono essere realizzati **impianti esterni per la tenuta adeguata dei cavalli**. Tra questi rientrano tra l'altro aree di uscita con qualsiasi tempo o paddock in linea di principio adiacenti alla stalla e che rispettano la superficie raccomandata dalle disposizioni in materia di protezione degli animali. Per **aree di uscita con qualsiasi tempo** può essere fatta valere una superficie di **150 m<sup>2</sup> per cavallo, fino a un massimo ammesso di 800 m<sup>2</sup>**.

**Per aziende agricole (1,0 USM e oltre)** possono essere autorizzati anche altri impianti per l'utilizzazione di cavalli, ad esempio **maneggi, tondini e giostre**. Questi possono essere utilizzati per i cavalli tenuti nell'azienda e in linea di principio devono essere realizzati in adiacenza agli edifici di economia rurale. Tali impianti non possono avere né tettoie né pareti (eccezione: nel caso delle giostre è ammessa una tettoia per coprire la pista).

**Non sono ammessi maneggi coperti, percorsi a ostacoli o piste circolari**. Inoltre non sono ammessi edifici e impianti per lo **sport equestre e per la tenuta di cavalli a scopi commerciali** (tra l'altro centri di equitazione, commercio di cavalli, imprese che gestiscono carrozze trainate da cavalli) che devono essere realizzati nella **zona edificabile** o in una **zona speciale** secondo l'art. 18 LPT (di norma in una zona per sport equestri).

Le **condizioni particolari per edifici di economia rurale** (vedi peculiarità alla voce «Stalle per bestiame grosso e per bestiame minuto con i corrispondenti edifici e impianti accessori») valgono anche per gli edifici destinati alla tenuta di cavalli.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema della tenuta di cavalli in agricoltura sono descritte nella **guida «Cavallo e pianificazione del territorio»** dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (2011/2015) o possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG.





Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

## Edifici di economia rurale: edifici e impianti per l'ampliamento interno

art. 22 e 16a cpv. 2 LPT / art. 36 e 37 OPT

### Campo d'applicazione

**Edifici di economia rurale per la tenuta di animali non dipendente dal suolo** oppure per **l'orticoltura e il giardinaggio non dipendenti dal suolo** intese come settore subordinato dell'azienda (ampliamento interno) sono edifici e impianti che nella loro configurazione concreta sono necessari nell'ubicazione prevista, non sono sovradimensionati e secondo il principio di concentrazione devono essere collocati nel nucleo esistente dell'azienda (esempio più noto: tenuta non dipendente dal suolo di suini da ingrasso).

Le seguenti condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuovi edifici**, sia per **progetti di modifica dell'utilizzazione, di rinnovo e di ampliamento** di edifici di economia rurale già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione da edifici di economia rurale a scopi non agricoli vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a segg. LPT.

## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Nella zona agricola, edifici di economia rurale per la coltivazione non dipendente dal suolo sono conformi alla zona e possono essere autorizzati se:

- | sono funzionali almeno a un'**azienda agricola** (azienda gestita a scopo di reddito principale o quale attività accessoria con almeno **0,20 unità standard di manodopera** [USM]) e questa azienda di norma **ha diritto a percepire pagamenti diretti** o in linea di principio gestisce **almeno 3,0 ettari di superfici agricole utili** (SAU);
- | il **settore dell'azienda non dipendente dal suolo** previsto rimane **subordinato** rispetto al settore dell'azienda esistente dipendente dal suolo (per accertare tale circostanza vi sono le seguenti possibilità aritmetiche: il contributo di copertura della produzione non dipendente dal suolo deve essere inferiore al 50 %.
  - Ciò significa che meno della metà del reddito viene speso per la produzione non dipendente dal suolo [criterio del contributo di copertura]
  - oppure
  - almeno il 70 % del fabbisogno di sostanza secca dell'effettivo di animali deve essere coltivato nella propria azienda [criterio della sostanza secca].
  - Per l'ampliamento interno nel quadro di aziende di orticoltura e di giardinaggio, a livello aritmetico vale quante segue: la superficie coltivata in modo indipendente dal suolo non deve superare il 35 % della superficie coltivata dall'azienda e non può essere superiore a 5'000 m<sup>2</sup>);
- | l'**esistenza dell'azienda agricola** è garantita in un'ottica di lungo termine attraverso la realizzazione dell'edificio di economia rurale, ossia di norma **per i prossimi 15 anni** (di norma la base è costituita da un piano aziendale elaborato

dal Servizio di consulenza agricola del CFCA Plantahof con programma degli spazi e una prova di sostenibilità e redditività dell'investimento, ivi compresa una previsione per garantire l'esistenza dell'azienda [ad es. disciplinando contestualmente la successione]);

- | sono **concentrati presso il centro dell'azienda, ben collocati** e integrati nel territorio e nel paesaggio e **dimensionati in base al reddito atteso** (secondo il programma degli spazi e delle funzioni o della base foraggera calcolata); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione dell'aria [FAT]; protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio ecc.).

## Particolarità

Se il criterio che si fonda sul contributo di copertura in caso di ampliamento interno nel settore della tenuta di animali sfocia in un potenziale d'ampliamento interno più alto rispetto al criterio che si fonda sulla sostanza secca, almeno il 50 % del fabbisogno di sostanza secca dell'effettivo di animali va coperto in ogni caso con la coltivazione dipendente dal suolo della propria azienda. La soddisfazione dei criteri per un ampliamento interno viene valutata a seconda della situazione concreta in base a un **piano aziendale con il calcolo del contributo di copertura e della sostanza secca**.

Le **condizioni particolari per edifici di economia rurale** (vedi peculiarità alla voce «Stalle per bestiame grosso e per bestiame minuto con i corrispondenti edifici e impianti accessori») valgono anche per gli edifici destinati all'ampliamento interno.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema dell'ampliamento interno possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG.



Edifici e impianti agricoli conformi alla zona

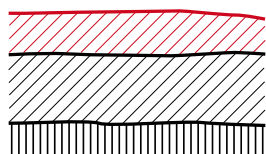
## Modifiche del terreno per miglioramenti del suolo o il miglioramento della gestione

art. 22 e 16a cpv. 1 LPT / art. 34 cpv. 1 e 2 OPT

### Campo d'applicazione

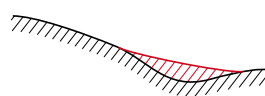
Nella zona agricola, **depositi o lavori di sterro** utili a migliorare la gestibilità del terreno agricolo sono conformi alla zona. **Miglioramenti del suolo** comportano un aumento dello spessore del terreno attraverso l'apporto di materiale adeguato e quindi un aumento della resa. Con **miglioramenti della gestione** viene ottenuta una migliore gestione attraverso un accesso migliore alle superfici procedendo ad appianamenti di abbassamenti e conche nonché a livellamenti di scarpate ripide.

**Miglioramenti del suolo (incremento dello spessore del terreno al fine di aumentare il potenziale di resa)**



orizzonte A (strato attivo)  
orizzonte B (orizzonte d'alterazione della terra minerale)  
orizzonte C (sottosuolo)

**Miglioramenti della gestione (appianamenti di abbassamenti/conche e livellamenti di scarpate ripide)**



appianamento di conche

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Nella zona agricola, modifiche del terreno per migliorare le superfici agricole sono conformi alla zona e possono essere autorizzate se:

- | sono funzionali almeno a un'**azienda agricola** (azienda gestita a scopo di reddito principale o



quale attività accessoria con almeno **0,20 unità standard di manodopera** [USM]) e questa azienda di norma **ha diritto a percepire pagamenti diretti** o in linea di principio gestisce **almeno 3,0 ettari di superfici agricole utili** (SAU);

| l'**esistenza dell'azienda agricola** è garantita in un'ottica di lungo termine, ossia di norma **per i prossimi 15 anni** (di norma la base è costituita da un piano aziendale o da dati d'esercizio disponibili dell'UAG);

| la **modifica del terreno è motivata oggettivamente**, ossia quando è provato oggettivamente che le modifiche di terreno e il materiale utilizzato sono utili o al miglioramento del suolo (incremento del potenziale di resa) oppure al miglioramento della gestione (migliore accessibilità per la lavorazione meccanica);

| è disponibile la **prova di un'attuazione dei lavori a regola d'arte e rispettosa del suolo** (di norma è necessario un accompagnamento pedologico [supervisione pedologica] oppure anche un accompagnamento ambientale durante al fase di costruzione [AAC]; e

| **non vi si oppongono interessi preponderanti** (protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio ecc.).

- Un'altezza di riversamento massima di 0,80 m (sono ammessi rialzamenti puntuali a titolo eccezionale).
- Un'altezza massima di al massimo 2,0 m nel caso di fosse o abbassamenti (sono ammessi rialzamenti puntuali a titolo eccezionale).

Le misure massime devono essere rispettate. Se queste ultime vengono superate, in linea di principio è necessario svolgere una pianificazione comunale dell'utilizzazione (di solito PGS) e la modifica di terreno prevista non può più essere autorizzata in una mera procedura EFZ. Una volta decorsi dieci anni, modifiche di terreno sono considerate quale tracciato naturale del terreno.

Sia nel caso di miglioramenti del suolo, sia nel caso di miglioramenti della gestione è necessario provare l'**idoneità** del materiale apportato. Miglioramenti della gestione possono essere realizzati solo in caso di **complicazioni gestionali inusuali per il luogo**. Una modifica del terreno a beneficio del miglioramento della gestione in linea di principio non deve comportare la distruzione o la scomparsa di strutture che caratterizzano il terreno e di elementi che caratterizzano il paesaggio.

Alla **documentazione inerente la domanda di costruzione** devono in ogni caso essere allegati un piano della situazione con delimitazioni delle superfici interessate dalla modifica del terreno nonché sezioni longitudinali e trasversali della superficie del terreno presente e futura.

In caso di modifiche del terreno superiori a 50 m<sup>3</sup> o a 200 m<sup>2</sup>, alla documentazione inerente la domanda di costruzione deve essere allegato il **modulo di notifica per modifiche del terreno dell'UNA** debitamente compilato. In caso di modifiche del terreno superiori a 2'000 m<sup>2</sup> ai fini della verifica e della valutazione è necessaria una **perizia pedologica** da parte di un accompagnamento pedologico (supervisione pedologica).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema modifiche del terreno sono contenute nel **promemoria «Modifiche del terreno agricolo»** (2020) o possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA, all'UAG o all'UNA.

## Particolarità

Secondo l'art. 40 cpv. 1 n. 17 OPTC trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 1,0 m e una cubatura die 100 m<sup>3</sup> **non necessitano di una licenza edilizia** (osserva però le **eccezioni** giusta l'art. 40 cpv. 2 e cpv. 3 OPTC). Questi progetti edilizi devono tuttavia essere **annunciati per iscritto all'autorità edilizia comunale** prima dell'esecuzione (art. 40a OPTC).

Per modifiche del terreno valgono le seguenti **misure massime**:

- Riciclaggio di materiale per un massimo di 10'000 m<sup>3</sup>.



Mesocco, Pian San Giacomo

Edifici e impianti a ubicazione vincolata

## Infrastrutture pubbliche quali serbatoi, stazioni di misurazione, opere di arginatura

art. 24 LPT

### Campo d'applicazione

In linea di principio **serbatoi, stazioni di misurazione, opere di arginatura** e altri impianti infrastrutturali come **impianti tecnici di approvvigionamento e di smaltimento (condotte) non contenuti nella pianificazione delle utilizzazioni** del comune sono considerati a ubicazione vincolata e vengono autorizzati secondo l'art. 24 LPT.

Le seguenti condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuovi edifici**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di infrastrutture già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione di edifici e impianti verso altri scopi vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a segg. LPT.



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Edifici e impianti per infrastrutture pubbliche soddisfano le condizioni per un'ubicazione vincolata e possono essere autorizzati se:

- | in linea di principio possono essere confermate una **comprova sufficiente della necessità** nonché la **prova dell'ubicazione vincolata**;
- | in aggiunta, per ragioni **tecniche** e per motivi legati alle **caratteristiche del suolo**, devono essere realizzati dove la natura dell'impianto e il piano di gestione aziendale lo richiedono (ad es. opere di arginatura devono essere realizzate nel luogo in cui si trova il terreno da mettere in sicurezza); e
- | a favore della nuova utilizzazione infine possono essere **ponderati anche i presupposti dell'ubicazione e gli interessi esistenti riguardo all'utilizzazione del territorio** (a tale proposito vanno tenuti in considerazione tutti gli interessi rilevanti: concentrazione migliore possibile di edifici e impianti in loco; zona di pericolo 1; interessi inerenti la protezione della natura, la protezione del paesaggio, la protezione della selvaggina e delle foreste; prescrizioni di carattere estetico ecc.; in linea di principio l'impianto infrastrutturale può essere autorizzato solo se questi non sono preponderanti rispetto al progetto).

## Particolarità

Per quanto riguarda l'**ubicazione vincolata** devono essere tenuti in considerazione **unicamente motivi oggettivi** e non motivi soggettivi del richiedente. Ad esempio un'ubicazione vincolata non risulta automaticamente perché la particella è di proprietà del richiedente o perché questi può acquistarla a un prezzo più conveniente.

La **questione dell'ubicazione** in caso di un'infrastruttura prevista (ad es. serbatoi, impianti di approvvigionamento e di smaltimento) deve essere chiarita **caso per caso** di norma in base a una valutazione dell'ubicazione.

**Progetti nel bosco** o nelle sue immediate vicinanze sono soggetti alla legislazione sulle foreste e devono essere chiariti in precedenza con l'ingegnere forestale regionale competente dell'UFP e con il guardiano della selvaggina competente dell'UCP.

Se infrastrutture corrispondenti sono contenute nella **pianificazione dell'utilizzazione** del comune, queste ultime vengono valutate e autorizzate in base alle condizioni della **conformità alla zona**.

In linea di principio le **condotte degli impianti di innevamento** sono soggette all'obbligo di pianificazione e richiedono iscrizioni nella pianificazione dell'utilizzazione (PZ e PGU) e devono essere valutate secondo la conformità alla zona. Ulteriori informazioni riguardo alla gestione di impianti d'innevamento sono contenute nella **guida «Impianti di innevamento»** (2007/2008).

## Procedure previste da leggi speciali

**Infrastrutture di approvvigionamento elettrico** come linee dell'alta tensione (in linea di principio oltre 1'000 volt) oppure trasformatori sono soggetti alla legislazione in materia di elettricità e vengono valutate e autorizzate nel quadro della **procedura d'approvazione dei piani dall'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte (ESTI)**. Impianti a bassa tensione (meno di 1'000 volt) situati al di fuori di zone di protezione, a titolo eccezionale possono essere approvati come a ubicazione vincolata anche nel quadro della procedura EFZ.

**Centrali idroelettriche, progetti di sistemazione di un corso d'acqua, strade cantonali, impianti a fune e progetti di bonifiche fondiari** vengono valutati e autorizzati in base alla relativa **legislazione speciale** in materia (senza procedura EFZ).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema delle infrastrutture possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di far esaminare in via preliminare corrispondenti progetti al comune e al Cantone (ARE-GR oppure presso i servizi interessati dal progetto, ossia UFP, UNA, UEnTr, UT, ecc.) prima di presentare la domanda di costruzione.



Corvatsch, Engadina Alta

Edifici e impianti a ubicazione vincolata

## Locali di ristorazione in comprensori sciistici (esercizi di ristorazione: ristoranti di montagna, sci-bar)

art. 24 LPT

### Campo d'applicazione

Per locali di ristorazione in comprensori sciistici si intendono **esercizi di ristorazione come ristoranti di montagna, bar sulla neve e strutture analoghe**. Secondo il piano direttore cantonale e la pianificazione dell'utilizzazione del comune questi di norma si trovano **all'interno di un'area di svago intensivo** o di **una zona per gli sport invernali**.

Le seguenti condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuove costruzioni**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici e impianti già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione da locali di ristorazione ad altri scopi vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a, 24c o 37a LPT.

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Locali di ristorazione situati in comprensori sciistici soddisfano le condizioni dell'ubicazione vincolata e possono essere autorizzati se:

- | il locale di ristorazione è situato **all'interno di una zona per gli sport invernali** oppure **di un'area di svago intensivo** e il più vicino possibile a **impianti sportivi invernali** (preferibilmente stazioni a valle, stazioni intermedie e stazioni a monte nonché punti di intreccio tra piste);
- | per il locale di ristorazione previsto è disponibile una **comprova sufficiente della necessità** (piano aziendale, integrazione nell'offerta dell'area sciistica [non deve venire a crearsi un eccesso di offerta], ecc.); e



| **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio, ecc.).

## Particolarità

Per quanto riguarda l'**ubicazione vincolata** devono essere tenuti in considerazione **unicamente motivi oggettivi** e non motivi soggettivi del richiedente. Ad esempio un'ubicazione vincolata non risulta automaticamente perché la particella è di proprietà del richiedente o perché questi può acquistarla a un prezzo più conveniente.

La **questione dell'ubicazione** in caso di un locale di ristorazione previsto deve essere **chiarita nel caso specifico** di norma in base a una valutazione dell'ubicazione. In caso di ristoranti di montagna classici è necessario calcolare in aggiunta il fabbisogno di posti a sedere in rapporto all'intera offerta nel comprensorio sciistico e all'afflusso di ospiti. Il calcolo delle capacità nonché la comprova concreta del fabbisogno in caso di ristoranti di montagna di norma vengono effettuati insieme ai gestori degli impianti di risalita.

Se locali di ristorazione corrispondenti sono compresi nella **pianificazione dell'utilizzazione** del comune, questi vengono valutati e autorizzati in base alle condizioni della **conformità alla zona**.

In linea di principio un locale di ristorazione necessita di uno **smaltimento delle acque di scarico conforme alla protezione delle acque** (di norma di un piccolo impianto di depurazione, una fossa senza scarico, impianti mobili o simili). Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «Pianificazione di impianti per la depurazione delle acque»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UNA.

## Caso particolare alloggio per il personale

In linea di principio alloggi per il personale in locali di ristorazione (in particolare ristoranti di montagna) non possono essere approvati. Sono possibili eccezioni se:

- **gli alloggi sono necessari oggettivamente** durante la fase di inattività prima o dopo la chiusura (impossibile fare avanti e indietro tutti i giorni); oppure
- una **presenza continua di personale è oggettivamente necessaria** (l'offerta è aperta anche oltre gli orari d'apertura degli impianti di risalita).

Il numero massimo di letti che può essere approvato ammonta a 2/3 del personale necessario.

## Caso particolare bar sulla neve/sulla pista

Un **bar sulla neve o sulla pista** è una struttura libera e limitata nel tempo per la vendita di spuntini e la miscita di bevande che in linea di principio è ammessa solo per l'esercizio invernale. Il bar **deve essere rimosso completamente dopo la conclusione della stagione invernale**. Bar soggetti all'obbligo della licenza edilizia vengono autorizzati a tempo determinato e attraverso una clausola di eliminazione annotata a registro fondiario.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema dei locali di ristorazione e degli esercizi di ristorazione sono disponibili nella **«Lista di controllo ristorazione nelle zone turistiche»** (2015) o possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.



Malans

Edifici e impianti a ubicazione vincolata

## Impianti turistici per il tempo libero (parchi giochi, percorsi tematici o parchi avventura)

art. 24 LPT

### Campo d'applicazione

Gli impianti turistici per il tempo libero in oggetto come **parchi giochi pubblici, percorsi tematici o parchi avventura** sono impianti che per via delle loro **conseguenze esigue sul territorio, sull'ambiente e sull'urbanizzazione** in linea di principio non necessitano di determinazioni nella pianificazione comunale delle utilizzazioni.

Le seguenti condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuove costruzioni**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici e impianti già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione di costruzioni accessorie agli impianti per il tempo libero verso altri scopi vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a e 24c LPT.

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Impianti turistici per il tempo libero soddisfano le condizioni per un'ubicazione vincolata e possono essere autorizzati se:

- | in linea di principio possono essere confermate una **comprova sufficiente della necessità** nonché la **prova dell'ubicazione vincolata**;
- | in aggiunta, per ragioni **tecniche** e per motivi legati alle **caratteristiche del suolo**, devono essere realizzati dove la natura dell'impianto e il piano di gestione aziendale lo richiedono (ad es. di norma parchi avventura necessitano di un'ubicazione nel bosco); e
- | a favore della nuova utilizzazione infine possono essere **ponderati anche i presupposti dell'ubicazione e gli interessi esistenti riguardo all'utilizzazione del territorio** (a tale



proposito vanno tenuti in considerazione tutti gli interessi rilevanti: concentrazione migliore possibile di edifici e impianti in loco; zona di pericolo 1; interessi inerenti la protezione della natura, la protezione del paesaggio, la protezione della selvaggina e delle foreste; protezione contro l'inquinamento fonico; prescrizioni di carattere estetico ecc.; in linea di principio l'impianto per il tempo libero può essere autorizzato solo se questi non sono preponderanti rispetto al progetto).

## Particolarità

La prova del fabbisogno e dell'ubicazione vincolata di impianti turistici per il tempo libero viene fornita in base a un concetto generale che di norma comprende una valutazione dell'ubicazione, un **piano aziendale** nonché una rappresentazione dell'**integrazione dell'offerta nel contesto locale e regionale**. Inoltre devono essere tenuti in considerazione unicamente motivi oggettivi e non soggettivi del richiedente. Ad esempio un'ubicazione vincolata non risulta automaticamente perché la particella è di proprietà del richiedente o perché questi può acquistarla a un prezzo più conveniente.

L'**autorizzazione** per impianti turistici per il tempo libero – se vi è necessità sotto il profilo oggettivo – può essere rilasciata **per un periodo limitato**. Di norma viene disposto che per il mantenimento dell'impianto oltre il termine stabilito, oppure se adeguamenti o integrazioni soggetti all'obbligo di licenza edilizia all'impianto sono necessari prima del decorso del termine, sarà necessario effettuare una verifica delle condizioni di autorizzazione per l'impianto complessivo nel quadro di una nuova procedura EFZ.

Impianti turistici per il tempo libero devono essere realizzati e gestiti **secondo quanto previsto dalle norme vigenti**. Di norma, prima della messa in esercizio l'impianto deve essere sottoposto a un **collaudo da parte di un esperto (specialista)**. Eventuali adeguamenti e integrazioni all'impianto richiesti nel rapporto dello specialista devono essere attuati. **Ispezioni su base regolare** devono essere tollerate e deve essere garantita una **manutenzione sufficiente** dell'impianto.

**Progetti nel bosco** o nelle sue immediate vicinanze sono soggetti alla legislazione sulle foreste e devono essere chiariti in precedenza con l'ingegnere forestale regionale competente dell'UFP e con il guardiano della selvaggina competente dell'UCP.

## Impianti per il tempo libero conformi alle zone

Se impianti per il tempo libero corrispondenti sono compresi nella **pianificazione dell'utilizzazione** del comune, questi vengono valutati in base alle condizioni della **conformità alla zona**.

In linea di principio **impianti o percorsi per mountain bike** non rappresentano impianti turistici per il tempo libero a ubicazione vincolata e secondo la prassi necessitano di iscrizioni nella pianificazione dell'utilizzazione del comune (di norma PGU). Essi vengono valutati e autorizzati come conformi alla pianificazione delle utilizzazioni sulla base di un PGU. Ulteriori informazioni riguardo alla gestione di impianti e percorsi per mountain bike sono contenute nel **manuale «Mountain bike e pianificazione del territorio»** (2015).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli impianti turistici per il tempo libero, in particolare riguardo a parchi avventura, possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di far esaminare in via preliminare corrispondenti progetti al comune e al Cantone (ARE-GR oppure presso i servizi interessati dal progetto, ossia UFP, UNA, ecc.) prima di presentare la domanda di costruzione.



Edifici e impianti a ubicazione vincolata

## Impianti per la telefonia mobile (nuove costruzioni e modifiche di impianti esistenti)

art. 24 LPT

### Campo d'applicazione

**Impianti per la telefonia mobile (ITM) servono a garantire la copertura radio degli insediamenti e della campagna.** A seconda delle esigenze in termini di copertura e di capacità devono essere realizzati nuovi impianti per la telefonia mobile oppure devono essere potenziati impianti esistenti.

Impianti per la telefonia mobile possono richiedere un'ubicazione sia al di fuori, sia all'interno delle zone edificabili. All'interno della zona edificabile l'autorizzazione è di competenza dei comuni, al di fuori in aggiunta è di competenza dell'ARE-GR (permesso EFZ).

Impianti per la telefonia mobile comprendono vari elementi, sia le **antenne** in sé con il **pilone dell'antenna** e il corrispondente equipaggiamento, sia **condotte, scavi per condotte, accessi e costruzioni per le apparecchiature tecniche.**



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Riguardo alle condizioni di autorizzazione per impianti per la telefonia mobile in linea di principio è necessario distinguere tra la nuova costruzione di un impianto e il suo mero rinnovo e ampliamento. Tale distinzione è importante dato che per nuove costruzioni vigono condizioni più rigorose per quanto riguarda l'ubicazione vincolata. In caso di rinnovi e ampliamenti vale un'ubicazione vincolata dedotta, dato che l'impianto per la telefonia mobile esiste già e l'ubicazione è stata verificata già in passato in occasione della nuova costruzione.

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia per nuovi impianti per la telefonia mobile (nuove costruzioni)

**Nuove costruzioni di impianti per la telefonia mobile** (pilone, costruzioni accessorie e allacciamenti) soddisfano le condizioni dell'ubicazione vincolata e possono essere autorizzate al di fuori della zona edificabile se:

- | il nuovo impianto è utile a **eliminare** una **lacuna di copertura o di capacità** radiotecnica comprovata con carte di copertura;
- | è stato svolto un **esame di ubicazioni alternative (valutazione dell'ubicazione)** da cui è risultato quanto segue:
  - non è possibile procedere a un potenziamento di un impianto già esistente nel raggio di fino a 1,0 km;
  - è accertato che la lacuna di copertura o di capacità non può essere eliminata in modo soddisfacente con una o più ubicazioni all'interno della zona edificabile oppure se ciò comporterebbe un'interferenza non sostenibile delle frequenze; e
  - complessivamente l'ubicazione prevista al di fuori delle zone edificabili offre un vantaggio in termini di copertura talmente importante da apparire molto più vantaggiosa rispetto alle ubicazioni situate all'interno della zona edificabile;

e

- | **non vi si contrappongono interessi preponderanti** (prescrizioni inerenti le immissioni secondo l'art. 13 e l'allegato 2 ORNI, zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, interessi forestali, ecc.).

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia per rinnovi o ampliamenti di piloni esistenti

Il **rinnovo o l'ampliamento** di impianti per la telefonia mobile al di fuori della zona edificabile soddisfano le condizioni dell'ubicazione vincolata e possono essere autorizzati se:

- | le parti dell'impianto rinnovate o ampliate sono utili o a **eliminare** una **lacuna di copertura o di capacità** radiotecnica oppure al **mero ammodernamento tecnico** (attualmente tecnologia 5G);
- | **non vi si contrappongono interessi preponderanti** (prescrizioni inerenti le immissioni secondo l'art. 13 e l'allegato 2 ORNI, protezione dei siti caratteristici, ecc.).

## Particolarità

Per adempiere le condizioni di autorizzazione si deve presentare una domanda di costruzione completa comprendente tutta la documentazione necessaria. Risulta determinante allegare una **scheda dei dati sul sito secondo l'art. 11 ORNI** aggiornata e completa. La scheda dei dati sul sito deve indicare i dati tecnici e dell'esercizio, attuali e pianificati, relativi agli impianti nella misura in cui essi sono determinanti per la produzione di radiazioni, nonché lo stato di esercizio (art. 11 cpv. 2 lett. a e b ORNI). La scheda dei dati sul sito deve inoltre contenere indicazioni sulle radiazioni prodotte dall'impianto (cfr. art. 11 cpv. 2 lett. c ORNI).

In sostanza, sono considerati **interessi pubblici** rilevanti riguardo a impianti per la telefonia mobile e che devono essere tenuti in considerazione ai fini della procedura EFZ:

- **Telecomunicazioni secondo la legge sulle telecomunicazioni (LTC)**

Al fine di realizzare e di gestire un impianto per la telefonia mobile, gli operatori di telefonia mobile necessitano di una concessione per la telefonia mobile rilasciata dalla Commissione federale delle comunicazioni (ComCom). Una concessione non dà diritto a una licenza edilizia, però essa viene considerata nella ponderazione degli interessi, se i gestori pianificano un impianto per la frequenza obbligatoria secondo la concessione.

- **Interessi di protezione dell'ambiente**

Devono essere rispettate le disposizioni pertinenti dell'ORNI relative ai valori limite dell'impianto e ai valori limite d'immissione. Sono considerati luoghi a utilizzazione sensibile (LAUS) spazi abitativi, aule scolastiche e scuole dell'infanzia, ospedali, case per anziani e di cura nonché posti di lavoro permanenti. Terrazzi, balconi e simili non sono LAUS, bensì luoghi di soggiorno di breve durata (LSBD).

- **Diritto forestale in caso di possibili dissodamenti**

Per realizzare impianti per la telefonia mobile su suolo boschivo è necessario un dissodamento. Un permesso di dissodamento viene concesso se l'interesse alla conservazione del bosco non è preponderante rispetto all'impianto per la telefonia mobile.

- **Interessi di protezione della natura, del paesaggio e di protezione dei siti**

È necessario tenere conto di esigenze inerenti la protezione della natura, del paesaggio e dei siti. In linea di principio corrispondenti oggetti da proteggere nel complesso non devono subire conseguenze negative.

Anche **interessi privati** hanno rilevanza e devono essere tenuti debitamente in considerazione in sede di pianificazione di impianti per la telefonia mobile. Di norma vengono formulati i seguenti interessi privati:

- **Riduzione del valore**

Se la riduzione del valore di fondi situati nelle vicinanze di impianti d'antenna si verifica in seguito all'esercizio legittimo del diritto di proprietà da parte degli operatori di telefonia mobile, questa va accettata senza che sia dovuto un indennizzo. Nel caso di impianti per la telefonia mobile ciò significa che se un impianto rispetta i valori limite d'immissione previsti dall'ORNI, rivendicazioni a seguito di riduzioni del valore non costituiscono interessi contrapposti e in linea di principio non impediscono la realizzazione di un impianto di telefonia mobile. Rivendicazioni a seguito di riduzioni di valore di diritto privato devono essere fatte valere dinanzi al giudice civile e non vengono trattate nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

- **Immissioni ideali**

Nemmeno sensazioni e timori soggettivi costituiscono in linea di principio un argomento contrario a un impianto per la telefonia mobile. Di norma, se le prescrizioni pertinenti contenute dall'ORNI sono rispettate prevale l'interesse pubblico alla realizzazione di impianti infrastrutturali. Ciononostante in sede di pianificazione di impianti per la telefonia mobile è necessario tenere debitamente conto di immissioni ideali e sono raccomandabili corrispondenti misure di sensibilizzazione (ad es. attività di informazione sugli effetti di impianti di telefonia mobile e radiazioni elettromagnetiche).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema impianti per la telefonia mobile sono disponibili nella guida **«Telefonia mobile: Guida per Comuni e Città»** dell'UFAM e altri (2010) oppure possono essere richieste all'ARE-GR e all'UNA o all'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) e all'Ufficio federale delle comunicazioni (UFCOM).







Edifici e impianti a ubicazione vincolata

## Apiari

art. 24 LPT

### Campo d'applicazione

In linea di principio gli **apiari** possono essere realizzati al di fuori delle zone edificabili e di norma consistono in uno spazio per le arnie e in un locale per la lavorazione (locale per la smielatura e ripostiglio con gli impianti corrispondenti). Dato che colonie di api possono causare immissioni quali rumore e pericolo di puntura, gli apiari sono considerati a ubicazione vincolata in senso negativo.

Le seguenti condizioni per il rilascio della licenza edilizia valgono sia per **nuove costruzioni**, sia per **progetti di rinnovo e di ampliamento** di edifici e impianti già esistenti. Modifiche dell'utilizzazione di apiari esistenti verso altri scopi vengono valutate in base alle disposizioni derogatorie di cui all'art. 24a e 24c LPT.



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Apiari soddisfano le condizioni per un'ubicazione vincolata e possono essere autorizzati se:

- | **si integrano bene nel paesaggio** (strutturazione adeguata al luogo, niente container);
- | l'apicoltore dispone di una **formazione per la detenzione di api**;
- | sono pianificati **a un'altitudine inferiore a 2'000 m s.l.m.** (oltre i 2'000 m s.l.m. una detenzione adeguata di api non è più possibile);
- | nell'ubicazione prevista le colonie di api **non vengono disturbate da influenze esterne** (in particolare in inverno, il che esclude la realizzazione nei pressi di piste da sci e simili) e ricevono **luce a sufficienza** da tutte le direzioni; e
- | **non vi si oppongono interessi** preponderanti (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, interessi forestali, ecc.).

## Particolarità

Per quanto riguarda l'**ubicazione vincolata** devono essere tenuti in considerazione **unicamente motivi oggettivi** e non motivi soggettivi del richiedente. Ad esempio un'ubicazione vincolata non risulta automaticamente perché la particella è di proprietà del richiedente o perché questi può acquistarla a un prezzo più conveniente.

Le dimensioni dello spazio destinato alle api devono essere definite in base al numero delle colonie di api tenute (una colonia per arnia). Per lo spazio destinato alle api vale il seguente valore indicativo: **fino a 12 colonie, 1,0 m<sup>2</sup> di superficie di base per ciascuna colonia (in caso di un numero superiore di colonie: secondo necessità).**

L'estensione massima dei locali per la smielatura e i ripostigli ammonta a **8,0 m<sup>2</sup> di superficie di base**. Questi ultimi sono ammessi solo se la lavorazione del miele nel luogo di domicilio dell'apicoltore non è esigibile (quando non sono disponibili locali idonei o la distanza dal luogo di domicilio è eccessiva).

**Isolamenti, impianti di riscaldamento nonché allacciamenti alla rete idrica ed elettrica non possono essere autorizzati** per ragioni preventive (cambiamento di destinazione illegale, ad es. in casa di vacanza e per il fine settimana). Secondo la prassi, l'autorizzazione viene rilasciata con un **divieto di cambiare la destinazione** e una **clausola di eliminazione** per la rimozione dell'apiario entro tre anni dalla cessazione della detenzione di api.

**Progetti nel bosco** o nelle sue immediate vicinanze sono soggetti alla legislazione sulle foreste e devono essere chiariti in precedenza con l'ingegnere forestale regionale competente dell'UFP e con il guardiano della selvaggina competente dell'UCP.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli apiari e della detenzione di api possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.



Prettigovia, St. Antönien

Costruzioni e impianti a ubicazione vincolata

## Modifiche dell'utilizzazione di edifici abitativi con stalle in comprensori con insediamenti sparsi

art. 24 LPT / art. 39 e art. 43a OPT

### Campo d'applicazione

Comprensori con insediamenti sparsi tradizionali si trovano all'interno della regione permanentemente abitata e dispongono di una determinazione territoriale nel Piano direttore cantonale dei Grigioni (PDC). Comprensori con insediamenti sparsi si trovano ad esempio in Prettigovia o nella Valle di Safien.

All'interno di comprensori con insediamenti sparsi è possibile **modificare la destinazione di edifici abitativi con stalle ed edifici annessi nonché impianti accessori (gruppi di edifici) per l'uso abitativo non rurale o per il piccolo artigianato locale** (ad es. caseificio, falegnameria, officina da fabbro ferraio, ristorante, ecc.), **rinnovarli** e ampliarli all'interno oppure **trasformarli completamente**.

## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Modifiche dell'utilizzazione di edifici esistenti e relative trasformazioni in comprensori con insediamenti sparsi soddisfano i presupposti per un'ubicazione vincolata e possono essere autorizzate se:

- | l'edificio **non è più necessario per il precedente scopo agricolo** e dal cambiamento di destinazione non risulta **alcun edificio sostitutivo**;
- | la **gestione agricola dei fondi circostanti non viene compromessa**;
- | l'**aspetto esterno e la struttura edilizia basilare** rimangono sostanzialmente **immutati** e dopo la realizzazione l'edificio abitativo è **abitato tutto l'anno** e l'eventuale parte riservata all'esercizio del commercio occupa **non più della metà** dell'edificio o del complesso di edifici esistenti;
- | è necessario al massimo **un ampliamento di scarsa entità dell'urbanizzazione esistente** (tutti i costi infrastrutturali in relazione alla modifica degli edifici sono a carico del proprietario); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, interessi relativi alla protezione degli edifici, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, interessi forestali, ecc.).

## Particolarità

La **possibilità di modifica dell'utilizzazione e di trasformazione completa** secondo l'art. 39 OPT è riservata esclusivamente a costruzioni **in comprensori con insediamenti sparsi tradizionali**. L'art. 39 OPT è finalizzato alla conservazione e al consolidamento di queste regioni permanentemente abitate tradizionali, ragione per cui nei comprensori con insediamenti sparsi **non sono** di principio **ammessi nuovi edifici abitativi e commerciali** nonché in generale **demolizioni e ricostruzioni**.

Secondo la prassi, la licenza edilizia viene rilasciata con un **divieto di cambiare la destinazione** (tutte le unità abitative devono essere abitate tutto l'anno/permanentemente) e, se necessario, in singoli casi anche con un **divieto di frazionamento** all'interno del gruppo di edifici.

In caso di **sistemazione degli ambienti circostanti** è **dovuta la massima moderazione**. In linea di principio entra in considerazione il livellamento di una superficie limitata destinata ad un posto a sedere mediante una modifica del terreno di scarsa entità. Qualora per la conservazione di un edificio abitativo risultino indispensabili muri di sostegno, questi devono di norma essere realizzati quali muri a secco, eventualmente sostenuti per motivi statici da calcestruzzo o cemento, con sassi tipici del luogo. Nella **guida «Sistemazione degli ambienti circostanti EFZ»** (2017) sono descritte e illustrate delle raccomandazioni per la sistemazione degli ambienti circostanti.

Se l'allacciamento di un edificio alle canalizzazioni risulta poco opportuno (distanza eccessiva, lavori di costruzione onerosi, esistenza di ostacoli insormontabili) o non ragionevolmente esigibile (spese di urbanizzazione sproporzionate in rapporto alle spese di edificazione complessive), le **acque di scarico domestiche** devono essere eliminate in un altro modo **conforme alla legislazione sulla protezione delle acque** (mini impianto di depurazione, accumulo in fossa stagna con occasionale rimozione). Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UNA.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema delle costruzioni all'interno di comprensori con insediamenti sparsi, in particolare riguardo a progetti di modifica dell'utilizzazione concreti, possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.





Duvin

Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

## Modifiche dell'utilizzazione di edifici inutilizzati senza lavori di trasformazione

art. 24a LPT / art. 43a OPT

### Campo d'applicazione

L'art. 24a LPT vale per **cambiamenti di destinazione di edifici esistenti per i quali vige la protezione dello stato di fatto** e per i quali **non sono necessari lavori di trasformazione**. Gli edifici per i quali si procede al cambiamento di destinazione devono essere stati autorizzati e costruiti legalmente e la loro utilizzazione conforme alla zona o a ubicazione vincolata deve essere stata abbandonata. Sovente sono oggetto di modifiche dell'utilizzazione edifici rurali non più necessari in agricoltura, che dopo la cessazione dell'attività sono vuoti e per i quali sono previsti la liberazione dal diritto fondiario rurale (LDFR) e il frazionamento.

Alcuni esempi di **tipiche modifiche dell'utilizzazione senza lavori di trasformazione**:

- **stalla isolata** da convertire in deposito di materiale e macchinari;
- **stalla isolata** da convertire in rimessa di veicoli (automobili, camper, ecc.); oppure
- **centro dell'azienda con edificio abitativo, stalla, rimessa e impianti accessori** da destinare ad altra utilizzazione dopo la cessazione dell'attività dell'azienda agricola.

## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Modifiche dell'utilizzazione senza lavori di trasformazione possono essere autorizzate se:

- | l'edificio **non è più necessario per il precedente scopo** e la modifica dell'utilizzazione non comporta **alcun edificio sostitutivo**;
- | ciò **non ha ripercussioni** sul territorio, sull'urbanizzazione e sull'ambiente, vale a dire se l'intensità della nuova utilizzazione è **paragonabile a quella precedente**;
- | la **gestione agricola dei fondi circostanti non viene compromessa**; e
- | il cambiamento di destinazione è **per il resto compatibile con il diritto** e al progetto **non si oppongono interessi preponderanti**, ossia non vi sono disposizioni di tenore diverso secondo il diritto in materia di pianificazione territoriale, edilizia e ambientale (zona di pericolo 1, norme relative ai rumori e alle emissioni, norme di polizia del fuoco, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, ecc.) in contrasto con il progetto.

## Particolarità

Una modifica dell'utilizzazione è ammissibile se l'**urbanizzazione non risulta sollecitata in misura superiore** a seguito di tale modifica (più arrivi e partenze) o se l'**ambiente circostante all'edificio non viene sfruttato in misura maggiore**. Non è determinante se si tratti di ripercussioni considerevoli oppure di scarsa entità. Appena vi è un carico supplementare per il territorio, l'urbanizzazione o l'ambiente, secondo l'art. 24a LPT non è di principio più possibile rilasciare un'autorizzazione per la modifica dell'utilizzazione.

**Lavori di trasformazione nei limiti della manutenzione** che avrebbero potuto essere realizzati per lo scopo precedente sono permessi e possono essere approvati – se soggetti all'obbligo della licenza edilizia – secondo l'art. 24a LPT. Si tratta ad esempio del consolidamento delle fondamenta o dell'allargamento di un portone d'accesso.

**Lavori di trasformazione più ampi** la cui realizzazione è prevista soltanto dopo il cambiamento di destinazione (dapprima modificare l'utilizzazione, in seguito trasformare o ampliare) devono essere esaminati e valutati **in una nuova procedura EFZ**. Autorizzazioni per modifiche dell'utilizzazione secondo l'art. 24a LPT vengono quindi rilasciate facendo salve condizioni mutate (esigenze di costruzione o di utilizzazione nuove emerse in un secondo tempo) e alla condizione secondo la quale in caso l'utilizzazione autorizzata venga meno si procederà d'ufficio a una nuova decisione.

In presenza di un'**autorizzazione** secondo l'art. 24a LPT, l'edificio agricolo in questione può essere destinato allo scopo autorizzato nonché essere **liberato dal campo d'applicazione del diritto fondiario rurale (LDFR) e frazionato** tramite una domanda all'IRFRC.

Anche gli edifici abitativi agricoli a uso permanente o temporaneo con stalla e impianti accessori (**centri dell'azienda principali o accessori; maggenghi**) possono essere destinati ad altro scopo e liberati dal campo d'applicazione della LDFR nel loro insieme. Se gli edifici e gli impianti non sono più necessari per la gestione agricola o se (sulla base di una valutazione tecnica dell'UAG) l'azienda non è considerata meritevole di essere conservata, la trasformazione ad altro scopo del **gruppo di edifici** è ammessa di regola **solo nel suo insieme**. In questo modo è possibile evitare i conflitti di utilizzazione che si presenterebbero qualora venissero mantenuti singoli edifici agricoli nonché presentate richieste di realizzare nuovi edifici agricoli sostitutivi.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema dei progetti di modifica dell'utilizzazione senza lavori di trasformazione possono essere richieste all'ARE-GR e all'UAG. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.



Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

## Aziende accessorie non agricole (AANA)

art. 24b LPT / art. 40 e 43a OPT

### Campo d'applicazione

La norma relativa alla protezione dello stato di fatto di cui all'art. 24b LPT permette alle aziende agricole di gestire un'**azienda accessoria non agricola (AANA)**, al fine di poter **conseguire un reddito che ne garantisca la sussistenza**. Contrariamente all'ampliamento interno, tale piccola attività commerciale deve essere realizzata in edifici già esistenti, vuoti e inutilizzati, e per i quali vige la protezione dello stato di fatto.

In caso di AANA con uno stretto legame materiale con l'agricoltura (art. 24b cpv. 1<sup>bis</sup> LPT) possono eccezionalmente essere autorizzate costruzioni annesse fino a una superficie di 100 m<sup>2</sup> (art. 40 cpv. 4 OPT).

Alcuni esempi di AANA **senza uno stretto legame materiale con l'agricoltura**:

- officina per macchine agricole;
- officine da fabbro ferraio;
- falegnamerie;
- saloni di parrucchiere; oppure
- locali adibiti alla vendita.

Alcuni esempi di AANA **con uno stretto legame materiale con l'agricoltura**:

- agriturismo (pernottamenti sulla paglia, camere, ristorazione in fattoria, ecc.); oppure
- offerte socioterapeutiche e pedagogiche in relazione a lavori e all'assistenza in fattoria.



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

AANA possono essere autorizzate:

- | in presenza di un'**azienda agricola** ai sensi dell'art. 7 LDFR (azienda gestita quale attività principale con almeno **1,0 unità standard di manodopera** [USM], accertata dall'IRFRC mediante una decisione ai sensi dell'art. 84 lett. a LDFR);
- | se l'azienda agricola e la famiglia che gestisce l'azienda **dipendono da un reddito supplementare** e l'AANA permette di **garantire l'esistenza dell'azienda** in un'ottica di lungo termine, di norma **per i prossimi 15 anni** (di solito la base è costituita da un piano aziendale elaborato dal Servizio di consulenza agricola del CFCA Planthof con programma degli spazi e una prova di sostenibilità e redditività dell'investimento, ivi compresa una previsione avente a oggetto la garanzia della sussistenza dell'azienda [ad es. disciplinando contestualmente la successione]);
- | se vengono realizzate presso il **centro dell'azienda**; il **carattere di fattoria** deve rimanere immutato (la correlazione deve essere garantita principalmente sul piano degli spazi, vale a dire che l'edificio nel quale sarà inserita l'AANA deve essere parte integrante della fattoria e non deve essere discosto rispetto a essa, in un luogo magari più facilmente accessibile);
- | se l'AANA viene **gestita dal responsabile di azienda o dal coniuge (coppia di responsabili di azienda) in possesso di corrispondenti qualifiche professionali** (i figli non sono autorizzati ad assumere la direzione e la gestione dell'AANA nemmeno se dispongono della necessaria formazione e delle necessarie qualifiche per una determinata azienda accessoria); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione della natura, protezione del paesaggio, ecc.).

## Particolarità

La famiglia che gestisce l'azienda ha bisogno di un corrispondente **reddito supplementare** se tale reddito supplementare è necessario e idoneo a permetterle di disporre di un reddito che ne garantisca la sussistenza. Quale **regola di massima** viene considerato sufficiente per garantire la sussistenza un reddito annuo (salario) di 70 000 franchi per 2'500 ore lavorative per una famiglia contadina di quattro persone (padre, madre e due figli).

La **gestione primaria dell'agricoltura deve essere garantita**. Il reddito e l'onere di lavoro dell'AANA non possono superare quelli della gestione agricola.

Per l'AANA è necessario un sistema di **smaltimento delle acque di scarico conforme alla protezione delle acque**, se possibile tramite gli impianti per il deposito dei concimi aziendali (vasca del colaticcio). Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UAG o l'UNA.

L'AANA continua a costituire parte integrante dell'azienda agricola ed è **soggetta al divieto di divisione materiale e di frazionamento conformemente alla LDFR**. L'esistenza di un'AANA presso l'azienda viene menzionata a registro fondiario.

Se a seguito di cambiamenti dell'attività agricola (cessione dell'azienda, modifica della produzione, dimensioni, ecc.) una o più delle **condizioni di autorizzazione non risultano più essere soddisfatte, la licenza edilizia decade**. L'autorità edilizia verifica occasionalmente l'adempimento delle condizioni per il rilascio della licenza edilizia. Se in una nuova procedura per il rilascio della licenza edilizia l'AANA non può essere di nuovo autorizzata, gli edifici e gli impianti costruiti in relazione all'AANA devono essere rimossi.

## Caso particolare AANA con uno stretto legame materiale con l'agricoltura

L'AANA con uno stretto legame materiale con l'agricoltura gode di un regime privilegiato. Un tale legame è dato se l'AANA in questione dipende dall'attività agricola. Un determinato prodotto agricolo da solo non è sufficiente; l'AANA deve essere associata all'intera «esistenza agricola» dell'azienda. In caso di AANA con uno stretto legame materiale con l'agricoltura si

può rinunciare al requisito del reddito supplementare. Inoltre sono consentite **costruzioni annesse fino a una superficie di 100 m<sup>2</sup>** nonché l'**assunzione di personale**. All'assunzione di personale sono posti dei limiti. La maggior parte del lavoro legato all'AANA deve in ogni caso essere svolto dalla famiglia che gestisce l'azienda.

### Esempio «caso normale»

#### | Officina per macchine agricole (caso normale)

Non è dato uno stretto legame materiale con l'agricoltura. Devono essere soddisfatte tutte le condizioni per il rilascio della licenza edilizia.

- |1 È data l'esistenza di un'azienda agricola secondo l'art. 7 LDFR.
- |2 L'azienda dipende dal reddito supplementare. L'officina non può generare un reddito superiore al reddito agricolo.
- |3 L'officina deve essere inserita in un edificio esistente presso il centro dell'azienda.
- |4 Il responsabile di azienda deve gestire personalmente l'officina e non può assumere nessuno. Deve disporre della formazione e delle qualifiche professionali corrispondenti.
- |5 Al progetto non devono contrapporsi interessi preponderanti (ad es. zona di pericolo 1).

### Esempio «caso privilegiato»

#### | Pernottamenti sulla paglia (agriturismo)

È dato uno stretto legame materiale con l'agricoltura. Si può rinunciare al criterio della dipendenza dal reddito supplementare.

- |1 È data l'esistenza di un'azienda agricola secondo l'art. 7 LDFR.
- |2 L'offerta agrituristica non può generare un reddito superiore al reddito agricolo.
- |3 In linea di principio gli ospiti devono essere alloggiati in un edificio esistente presso il centro dell'azienda, in casi eccezionali è possibile realizzare costruzioni annesse per una superficie massima di 100 m<sup>2</sup>.
- |4 Il responsabile di azienda gestisce personalmente l'offerta agrituristica. A tale scopo può in aggiunta assumere personale per svolgere fino al 50 % del lavoro imputabile all'AANA.
- |5 Al progetto non devono contrapporsi interessi preponderanti (ad es. zona di pericolo 1).

## Panoramica delle condizioni di autorizzazione

Delimitazione	Caso normale (senza stretto legame con l'agricoltura)	Caso privilegiato (con stretto legame con l'agricoltura)
Esempi	Officina per macchine agricole (art. 40 cpv. 2 OPT)	Pernottamenti sulla paglia, agriturismo (art. 40 cpv. 3 OPT)
Condizioni di autorizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>Azienda agricola accertata (1,0 USM).</li> <li>Da realizzare presso il centro dell'azienda.</li> </ul>	
	<p>Necessaria la prova della dipendenza da un reddito supplementare.</p> <p>AANA deve essere gestita presso il centro dell'azienda e non può essere preponderante rispetto alla precedente gestione agricola.</p> <p>Non può essere assunto personale supplementare.</p>	<p>Non necessaria la prova della dipendenza da un reddito supplementare.</p> <p>AANA deve essere gestita presso il centro dell'azienda e non può essere preponderante rispetto alla precedente gestione agricola.</p> <p>Può essere assunto personale supplementare (almeno il 50 % della mole di lavoro deve essere svolto dalla famiglia che gestisce l'azienda).</p>
Lavori di trasformazione ammessi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cambiamenti di destinazione parziali e completi possibili.</li> <li>Lavori di trasformazione interni necessari per l'AANA.</li> </ul>	
		<p>Qualora negli edifici e negli impianti esistenti lo spazio a disposizione sia scarso o assente, possono essere autorizzate costruzioni annesse o mobiliari fino a una superficie di 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eccezionalmente possono anche essere realizzate costruzioni libere quali ad es. tende, PODhouse, purché non siano ancorate in modo permanente al terreno.</p>
Osservazioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>AANA è soggetta al divieto di divisione materiale e di frazionamento conformemente alla LDFR.</li> <li>Necessaria la menzione a registro fondiario.</li> <li>L'autorità edilizia verifica occasionalmente l'adempimento delle condizioni per il rilascio della licenza edilizia.</li> </ul>	

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema AANA sono disponibili nella guida «Agriturismo nei Grigioni» (2012) e nel promemoria «Agriturismo» (2012) o possono essere richieste all'ARE-GR oppure al centro di consulenza del Plantahof CFCA e all'UAG. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.





Maggengo nello Schamsenberg

## Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

# Edifici abitativi secondo il diritto anteriore ed edifici realizzati secondo il diritto speciale (anno di costruzione prima del 1972)

art. 24c LPT / art. 41, 42 e 43a OPT

## Campo d'applicazione

La norma relativa alla protezione dello stato di fatto secondo l'art. 24c LPT disciplina il rinnovo, il cambiamento di destinazione e l'ampliamento moderato rispettivamente la demolizione e ricostruzione (protezione dello stato di fatto ampliata) di edifici e impianti non conformi alla destinazione della zona e ancora utilizzabili secondo la destinazione. Tra questi rientrano gli edifici e gli impianti che:

- sono stati realizzati o modificati legalmente prima del 1° luglio 1972 (prima distinzione tra zona edificabile e zona non edificabile a seguito della legge sulla protezione delle acque del 1971 [LCIA]);
- sono stati autorizzati prima del 1° luglio 1972 sulla base del diritto speciale (ad es. costruzioni militari o forestali);

- sono stati autorizzati e realizzati tra il 1° luglio 1972 e il 1° gennaio 1980 in una zona interessata da un progetto generale delle canalizzazioni (PGC) o corrispondente alle direttive del decreto federale del 17 marzo 1972 su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio (DMU); oppure
- sono stati attribuiti per la prima volta a una zona non edificabile nel quadro di una successiva modifica della pianificazione dell'utilizzazione.

Rientrano nel campo d'applicazione dell'art. 24c LPT **soprattutto edifici abitativi a uso permanente non più utilizzati a scopi agricoli oppure edifici abitativi a uso temporaneo e maggenghi**. Non rientrano per contro nel campo d'applicazione dell'art. 24c LPT edifici e impianti agricoli isolati non abitati (edifici rurali vuoti secondo l'art. 41 cpv. 2 LPT).

## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

A progetti secondo tale articolo può essere rilasciata una licenza edilizia se sono soddisfatte le condizioni seguenti:

- | Gli edifici devono essere stati **realizzati o modificati legalmente**, vale a dire che devono essere stati realizzati o modificati a suo tempo in conformità al diritto materiale (e formale). La protezione dello stato di fatto ampliata rimane preclusa a edifici e impianti realizzati o modificati illecitamente. Questi ultimi, se sono legalmente tollerati (art. 94 cpv. 4 LPTC), possono soltanto essere conservati, vale a dire sistemati e mantenuti, nei limiti della loro durata di vita ordinaria.
- | Gli edifici e gli impianti devono essere **utilizzabili conformemente alla loro destinazione**. È determinante il fatto che siano ancora utilizzabili conformemente al loro scopo originale. Un indizio a tale riguardo è rappresentato dalla costante manutenzione dell'edificio o dell'impianto, cosa che dimostra l'interesse alla conservazione dell'edificio o dell'impianto. Almeno la struttura portante dell'edificio o dell'impianto deve essere perlopiù intatta (nel caso di edifici abitativi inoltre: tetto, pavimento, telai di porte e finestre nonché cucina e angoli cottura).
- | L'**identità** dell'edificio o impianto, incluso l'ambiente circostante, deve rimanere **preservata nei suoi tratti essenziali**. Tenendo conto di tutte le circostanze, deve essere valutata l'identità sostanziale di quanto esiste e di quanto è progettato con riguardo agli aspetti legati all'oggetto e all'ambiente circostante rilevanti dal punto di vista della pianificazione territoriale (ampliamento delle superfici utili e dei volumi, aspetto esterno, costi di trasformazione, ecc.).

Sono interessate essenzialmente modifiche dell'utilizzazione, trasformazioni o misure di incremento del comfort attuate all'interno dell'edificio, ampliamenti della superficie utile (in generale modifiche del volume),

altre modifiche dell'aspetto esterno relative a tetto, facciate e ambienti circostanti che comportano nuovi effetti sul regime di utilizzazione, l'urbanizzazione e l'ambiente.

In sede di **pianificazione e realizzazione** di edifici e impianti si devono sostanzialmente **osservare i tre punti** seguenti:

- **La salvaguardia dell'identità con riguardo alle dimensioni della superficie utilizzabile (ampliamento di modeste dimensioni)**

In caso di ampliamento **all'interno dell'edificio**, la SUL esistente alla data di riferimento (di norma il 1° luglio 1972) non può essere ampliata oltre il **60 %** (art. 42 cpv. 3 lett. a OPT). In **casi eccezionali**, ad esempio per raggiungere un **uso abitativo conforme agli standard attuali** (criterio: possibilità oggettiva di affittare o alienare, niente lusso), per un **risanamento energetico** (ad es. isolamenti, impianti solari) oppure per **migliorare l'integrazione degli edifici e degli impianti nel paesaggio** (ad es. eliminazione di elementi di disturbo) l'ampliamento può avvenire anche **all'esterno del volume dell'edificio** (art. 24c cpv. 4 LPT). In questo caso, l'ampliamento per quanto riguarda la somma di SUL e SAL non può superare il **30 %** o i 100 m<sup>2</sup>; ampliamenti contemporanei all'interno del volume esistente sono computati solo per metà (art. 42 cpv. 3 lett. b OPT).

- **La salvaguardia dell'identità per quanto riguarda il tipo di utilizzazione**

Non entrano in considerazione cambiamenti di destinazione da una delle categorie di utilizzazione principali (abitazione, agricoltura, artigianato) a un'altra. Le **rispettive utilizzazioni (prima e dopo)** devono essere **paragonabili** per quanto riguarda il tipo e l'intensità dell'utilizzazione e sotto l'aspetto delle immissioni provocate (prima abitazione, dopo abitazione; prima deposito agricolo, dopo deposito non agricolo, ecc.).

Una restrizione particolare sussiste con riguardo alla modifica dell'utilizzazione di edifici abitativi a uso temporaneo abitati soltanto saltuariamente che si trovano in regioni abitate temporaneamente (maggenghi). La modifica dell'utilizzazione di un **maggengo in edificio abitativo a uso permanente non è ammessa**; in questo caso il tipo e l'intensità dell'utilizzazione non sono più paragonabili.

- **La salvaguardia dell'identità per quanto riguarda l'aspetto esterno e gli effetti sul regime di utilizzazione, sull'urbanizzazione e sull'ambiente**

La forma base dell'edificio nonché l'aspetto del tetto, delle facciate e dei dintorni caratterizzano in modo sostanziale l'aspetto esterno di un edificio. L'aspetto esterno si contraddistingue inoltre per la struttura architettonica e la scelta dei materiali (inclusa la scelta del colore), le aperture nonché le particolarità quali ad es. balconi, pergolati nonché costruzioni annesse o accessorie (legnaie o simili). Per soddisfare il requisito dell'identità, i **lavori di trasformazione** devono orientarsi a questi **elementi e caratteristiche tipici per l'edificio**. Sono permessi interventi che hanno effetti positivi sull'aspetto dell'edificio o dell'impianto.

| L'edificio o l'impianto non deve inoltre più risultare necessario per lo scopo originario conforme alla zona. Il progetto **non deve comportare** la realizzazione di un **edificio sostitutivo**. **Ampliamenti dell'urbanizzazione** possono essere effettuati soltanto in misura moderata e la **gestione agricola** dei fondi circostanti **non** deve essere **compromessa**.

| Al progetto di costruzione **non devono** infine **opporsi interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, interessi forestali, ecc.).

## Particolarità

Sono considerati **rinnovi** i provvedimenti edilizi finalizzati alla sistemazione o alla manutenzione (riparazioni puntuali, manutenzione al fine di conservare il valore) oppure alla modernizzazione (adeguamento alle esigenze del tempo, al fine di incrementare il valore) di una costruzione, senza modificarne sostanzialmente le dimensioni, l'aspetto o la destinazione.

**Ampliamenti di modeste dimensioni** delle superfici utili (all'interno o all'esterno del volume esistente) devono avvenire nei limiti della norma del 60/30 %. Va precisato che **non esiste un diritto assoluto al pieno sfruttamento**, poiché il requisito dell'identità deve essere soddisfatto nel suo insieme (tipo di utilizzazione, aspetto esterno ed effetti). La **demolizione e la ricostruzione** del volume dell'edificio possono avvenire soltanto nella misura in cui essa comprende la superficie precedente più un ampliamento di al massimo il 30 % (oppure di al massimo 100 m<sup>2</sup>). Per ragioni oggettive può anche essere autorizzato un lieve spostamento dell'ubicazione (ad es. nuova ubicazione al di fuori di zone di pericolo).

Nella documentazione allegata alla domanda di costruzione deve essere indicato il fabbisogno necessario per l'intero progetto di costruzione e per i singoli elementi (utilizzazione, urbanizzazione). Per il **calcolo di SUL e SAL** è determinante la **guida «Calcolo delle superfici di piano»** (2014).

Non esiste un diritto di principio a un accesso carrabile e a un'un'urbanizzazione al passo con i tempi. Le **opere di urbanizzazione** esistenti quali strade, sentieri, impianti di approvvigionamento idrico e per le acque di scarico nonché impianti elettrici possono essere **rinnovati** e di norma **ampliati con moderazione**. Per ampliamento moderato si intendono integrazioni all'urbanizzazione consentite in casi eccezionali (ad es. ampliamenti su **distanze brevi**, **non vengono prodotti effetti di rilievo** sul territorio e sull'ambiente). In ogni caso, tutti i **costi infrastrutturali sono a carico del proprietario**.

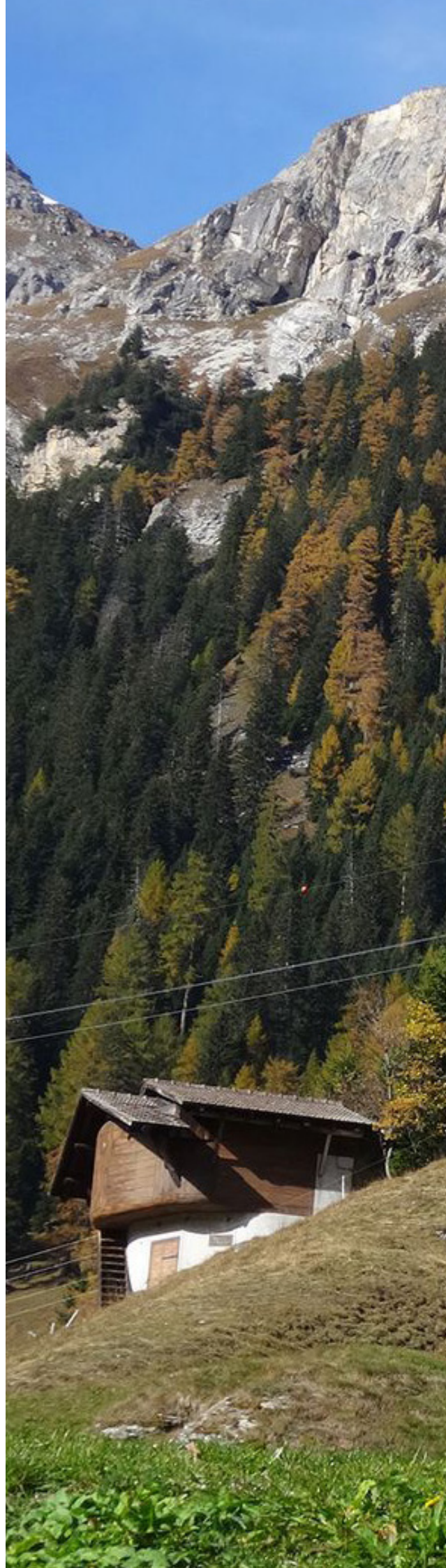
In caso di **sistemazione degli ambienti circostanti** è **dovuta la massima moderazione**. In linea di principio entra in considerazione il livellamento di una



superficie limitata destinata ad un posto a sedere mediante una modifica del terreno di scarsa entità. Qualora per la conservazione di un edificio o impianto risultino indispensabili muri di sostegno, questi devono di norma essere realizzati quali muri a secco, eventualmente sostenuti per motivi statici da calcestruzzo o cemento, con sassi tipici del luogo. Nella **guida «Sistemazione degli ambienti circostanti EFZ»** (2017) sono descritte e illustrate in immagine delle raccomandazioni per la sistemazione degli ambienti circostanti.

Se l'allacciamento di un edificio abitativo alle canalizzazioni risulta poco opportuno (distanza eccessiva, lavori di costruzione onerosi, esistenza di ostacoli insormontabili) o non ragionevolmente esigibile (spese di urbanizzazione sproporzionate in rapporto alle spese di edificazione complessive), le **acque di scarico domestiche** devono essere eliminate in un altro modo **conforme alla legislazione sulla protezione delle acque** (mini impianto di depurazione, accumulo in fossa stagna con occasionale rimozione, toilette da campeggio in caso di edifici abitativi a uso temporaneo molto discosti). Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UNA.

**Progetti nel bosco** o nelle sue immediate vicinanze (in particolare in caso di ex edifici forestali) sono soggetti alla legislazione sulle foreste e devono essere chiariti in precedenza con l'ingegnere forestale regionale dell'UFP e con il guardiano della selvaggina competente dell'UCP.



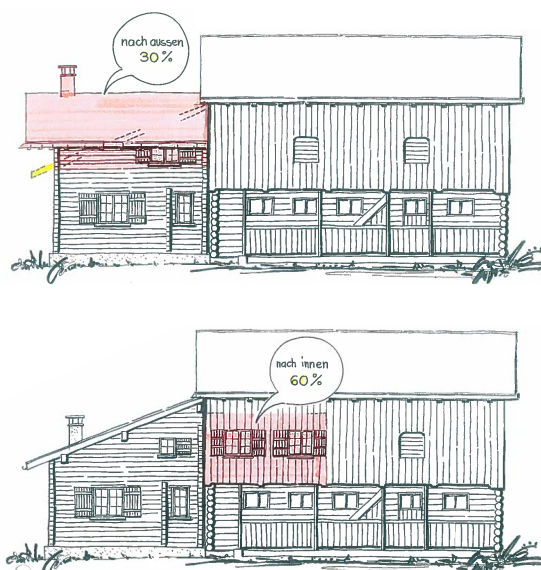




## Panoramica delle condizioni sulla base dell'esempio «edificio abitativo» (vedi tabella a destra)

Affinché un edificio abitativo non conforme alla destinazione della zona possa essere rinnovato, destinato ad altro scopo, ampliato in misura modesta oppure demolito e ricostruito, sostanzialmente devono essere soddisfatte le condizioni di autorizzazione indicate qui a lato.

## Schizzo illustrativo ampliamenti verso l'esterno/interno



## Schizzo illustrativo lieve spostamento dell'ubicazione



**Ulteriori informazioni** riguardo all'art. 24c LPT possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.

Cambiamenti di destinazione e provvedimenti edilizi sulla base dell'esempio «edificio abitativo»		
<p><b>Condizioni di base</b></p> <p>  Per l'edificio abitativo vale la protezione dello stato di fatto, vale a dire che è dato un edificio abitativo secondo il diritto anteriore realizzato o modificato <b>legalmente</b> (è noto l'anno di costruzione e/o sono disponibili autorizzazioni precedenti [stato di riferimento di norma prima del 1° luglio 1972]).</p> <p>  L'<b>interesse ininterrotto</b> all'esistenza è documentato (la manutenzione e l'utilizzazione sono avvenute con regolarità e in modo credibile) e al momento della presentazione della domanda di costruzione l'edificio abitativo è <b>utilizzabile conformemente alla destinazione</b> (la struttura portante, il tetto, il pavimento, i telai di porte e finestre nonché la cucina e gli angoli cottura sono perlopiù intatti).</p>		
Progetto:	Possibilità (di edificazione):	Per tutti i progetti vale:
<b>Rinnovi</b>	<p>  Sono consentiti: <b>sistemazione/manutenzione</b> (riparazioni puntuali, manutenzione al fine di conservare il valore) e <b>modernizzazione</b> (adeguamento alle esigenze del tempo, al fine di incrementare il valore).</p> <p>  Sono inoltre permessi: la <b>demolizione parziale e la ricostruzione</b> (se viene sostituito soltanto circa 1/3 della sostanza edilizia esistente) e lo <b>smontaggio e il rimontaggio</b> (asportazione e ricostruzione della struttura in legno con sostituzione di singoli elementi).</p>	<p>  L'<b>identità</b> dell'edificio esistente, incluso l'ambiente circostante, deve rimanere <b>preservata nei suoi tratti essenziali</b>. La salvaguardia dell'identità viene valutata tenendo conto di tutte le circostanze (ampliamento delle superfici utili e dei volumi, aspetto esterno, costi di trasformazione, ecc.).</p> <p>  <b>Modifiche all'aspetto esterno</b> devono orientarsi a elementi e caratteristiche tipici per l'edificio. Le modifiche possono essere effettuate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>raggiungere un uso abitativo conforme agli standard attuali</b> (criterio: possibilità oggettiva di affittare o alienare, niente lusso); oppure</li> <li>• <b>risanamento energetico</b> (ad es. isolamenti, impianti solari); oppure</li> <li>• <b>migliorare l'integrazione degli edifici e degli impianti nel paesaggio</b> (ad es. eliminazione di elementi di disturbo).</li> </ul> <p>  La conseguenza non deve essere la realizzazione di un <b>edificio agricolo sostitutivo</b>.</p>
<b>Cambiamenti di destinazione</b>	<p>  Le <b>rispettive utilizzazioni (prima/dopo)</b> devono essere <b>paragonabili</b> per quanto riguarda tipo e intensità dell'utilizzazione sotto l'aspetto delle immissioni causate. Esempi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da edificio abitativo a uso permanente a edificio abitativo a uso temporaneo (casa di vacanza): permesso.</li> <li>• Da edificio abitativo agricolo a uso temporaneo a edificio abitativo non agricolo a uso temporaneo (casa di vacanza): permesso.</li> <li>• Da maggengo a edificio abitativo a uso permanente: non permesso!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>raggiungere un uso abitativo conforme agli standard attuali</b> (criterio: possibilità oggettiva di affittare o alienare, niente lusso); oppure</li> <li>• <b>risanamento energetico</b> (ad es. isolamenti, impianti solari); oppure</li> <li>• <b>migliorare l'integrazione degli edifici e degli impianti nel paesaggio</b> (ad es. eliminazione di elementi di disturbo).</li> </ul>
<b>Ampliamento all'interno del volume esistente</b>	<p>  Ampliamento della SUL fino a <b>max. + 60 %</b>: in linea di principio permesso (stato di riferimento di norma 1° luglio 1972).</p> <p>  La posa di un isolamento esterno è considerata quale ampliamento all'interno del volume esistente.</p>	<p>  Sono ammessi solo <b>ampliamenti di poco conto dell'urbanizzazione</b> (spese a carico del proprietario).</p> <p>  La <b>gestione agricola</b> dei fondi circostanti <b>non deve risultare compromessa</b>.</p> <p>  Non devono opporvisi <b>interessi preponderanti</b> (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, interessi forestali, ecc.).</p>
<b>Ampliamento al di fuori del volume esistente</b>	<p>  Ampliamento della SUL e SAL (somma delle due) fino a <b>max. + 30 % oppure max. 100 m²</b> è in linea di principio permesso (stato di riferimento di norma 1° luglio 1972).</p> <p>  Ampliamenti contemporanei all'interno del volume esistente vengono computati solo per metà.</p>	
<b>Demolizione/ricostruzione</b>	<p>  Ricostruzione della SUL e SAL fino a <b>max. + 30 % oppure max. 100 m²</b> è in linea di principio permessa (stato di riferimento di norma 1° luglio 1972).</p> <p>  <b>Lieve spostamento dell'ubicazione</b> solo per ragioni oggettive (ad es. nuova ubicazione al di fuori di zone di pericolo).</p> <p>  Al <b>momento della demolizione</b> o al <b>momento in cui è stato distrutto</b> l'edificio abitativo poteva ancora <b>essere utilizzato in modo conforme alla destinazione</b>.</p>	





Trimmis

## Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

# Edifici abitativi costruiti secondo il nuovo diritto per l'utilizzazione non conforme alla destinazione della zona (anno di costruzione successivo al 1972)

t. 24d cpv. 1 LPT / art. 42, 42a e 43a OPT

### Campo d'applicazione

La norma relativa alla protezione dello stato di fatto secondo l'art. 24d cpv. 1 LPT disciplina il **rinnovo**, il **cambiamento di destinazione** e l' **ampliamento di modeste dimensioni all'interno di edifici abitativi agricoli costruiti secondo il nuovo diritto** e ancora utilizzabili conformemente alla destinazione con i relativi impianti accessori per i quali è prevista un'utilizzazione estranea all'agricoltura.

Nel campo d'applicazione rientrano esclusivamente edifici abitativi agricoli (a uso permanente e temporaneo) costruiti legalmente soltanto dopo la modifica determinante del diritto (di norma 1° luglio 1972). Secondo il **principio «abitazione rimane abitazione»**, in tali edifici abitativi costruiti secondo il nuovo diritto con protezione dello stato di fatto possono essere ammesse utilizzazioni abitative estranee all'agricoltura, se la sostanza degli edifici abitativi è conservata.

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Progetti di costruzione concernenti edifici abitativi agricoli secondo il nuovo diritto possono essere autorizzati se:

- | oggettivamente l'edificio abitativo e gli impianti accessori **non sono più necessari per il precedente scopo agricolo** (necessaria la prova dell'avvenuta valutazione agricola), vale a dire che l'**utilizzazione non conforme alla destinazione della zona** dell'edificio abitativo in futuro non deve comportare la realizzazione di **un edificio sostitutivo** (un altro edificio abitativo agricolo);
- | l'**aspetto esterno** e la **struttura edilizia** rimangono sostanzialmente **invariati** (sono permessi soltanto adeguamenti di lieve entità o miglioramenti dell'aspetto esterno e della struttura edilizia);

- | è necessario al massimo **un ampliamento di scarsa entità dell'urbanizzazione esistente** (tutti i costi infrastrutturali in relazione alla modifica dell'edificio abitativo sono a carico del proprietario);
- | **la gestione agricola** del fondo circostante **non viene compromessa** (recinzioni fisse, impianti esterni come piscine e simili nonché piante non autoctone non sono possibili); e
- | **non vi si oppongono interessi** preponderanti (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, ecc.).

## Particolarità

In caso di modifiche dell'utilizzazione di edifici abitativi agricoli costruiti secondo il - sono ammessi, oltre ai lavori di rinnovo, anche ampliamenti e trasformazioni indispensabili. Gli **ampliamenti** devono di principio essere realizzati **all'interno del volume esistente**; il potenziale di ampliamento massimo è limitato dalla **norma del 60 %** secondo l'art. 42 cpv. 3 lett. a OPT.

**Eccezionalmente** possono essere ammessi **edifici annessi** di minime dimensioni indispensabili per un uso abitativo conforme agli standard attuali (ad es. una tromba delle scale per ragioni di polizia del fuoco oppure impianti sanitari o di riscaldamento per ragioni igieniche rispettivamente energetiche). La **demolizione e ricostruzione** è ammessa **a seguito di una distruzione causata da forza maggiore**. Non è possibile una demolizione e ricostruzione volontaria.

**Tutti i lavori di trasformazione** concernenti l'edificio, gli ambienti circostanti e l'urbanizzazione si orientano **a una rigida interpretazione delle normative concernenti l'identità e le particolarità secondo l'art. 24c LPT e l'art. 42 OPT** (cfr. le condizioni per il rilascio della licenza edilizia relative all'identità e le particolarità sotto «Edifici abitativi secondo il diritto anteriore ed edifici realizzati secondo il diritto speciale (anno di costruzione prima del 1972)»). Si tratta di:

- **salvaguardare l'identità con riguardo alle dimensioni** della superficie utilizzabile (in linea di principio senza ampliamento verso l'esterno).
- **salvaguardare l'identità con riguardo al tipo di utilizzazione** (solo abitazione, nessun'altra utilizzazione possibile).
- **salvaguardare l'identità per quanto riguarda l'aspetto esterno e gli effetti** sul regime di utilizzazione, sull'urbanizzazione e sull'ambiente (tra l'altro urbanizzazione al passo coi tempi e smaltimento delle acque di scarico conforme alla protezione delle acque, organizzazione dell'ambiente circostante adeguata all'ubicazione).

Nella documentazione allegata alla domanda di costruzione deve essere indicato il fabbisogno necessario per l'intero progetto di costruzione e per i singoli elementi (utilizzazione, urbanizzazione). Per il **calcolo di SUL e SAL** è determinante la **guida «Calcolo delle superfici di piano»** (2014).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli edifici abitativi costruiti secondo il nuovo diritto secondo l'art. 24d cpv. 1 LPT possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.





Frunt, Vals

Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

## Edifici e impianti degni di protezione o protetti (regolamentazione speciale)

art. 24d cpv. 2 LPT / art. 43a OPT

### Campo d'applicazione

La norma relativa alla protezione dello stato di fatto secondo l'art. 24d cpv. 2 LPT disciplina il **cambiamento totale di destinazione (modifica dell'utilizzazione) di edifici e impianti con protezione dello stato di fatto i quali sono stati sottoposti a protezione** e devono essere conservati.

Lavori di trasformazione sono permessi in misura limitata, se compatibili con gli obiettivi di protezione e le disposizioni di protezione necessari nel quadro della messa sotto protezione.



## Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Modifiche dell'utilizzazione e progetti di costruzione riguardanti edifici e impianti protetti possono essere autorizzati se:

- | l'**edificio o l'impianto, sulla base del valore proprio** (tipologia della costruzione, età, rarità, stato, ecc.), è stato riconosciuto come **degno di protezione** e **posto sotto protezione** da un'autorità competente (tramite la pianificazione locale o la procedura EFZ; per ulteriori dettagli in merito alla messa sotto protezione vedi di seguito sotto «Particolarità»);
- | la **conservazione permanente** dell'edificio può essere **garantita soltanto mediante la modifica dell'utilizzazione** (in particolare per quanto riguarda il finanziamento della conservazione dell'edificio o dell'impianto esistente);
- | l'edificio o l'impianto oggettivamente non viene più utilizzato per lo scopo precedente (prova necessaria), vale a dire che la **nuova utilizzazione** non deve comportare successivamente la necessità di **un edificio sostitutivo** (di un altro edificio o impianto dello stesso tipo);
- | l'**aspetto esterno** e la **struttura edilizia** rimangono sostanzialmente **invariati** (sono permessi soltanto adeguamenti di lieve entità o miglioramenti dell'aspetto esterno e della struttura edilizia nel quadro degli obiettivi e delle disposizioni di protezione);
- | è necessario al massimo **un ampliamento di scarsa entità dell'urbanizzazione esistente** (tutti i costi infrastrutturali in relazione alla modifica dell'edificio o dell'impianto sono a carico del proprietario);
- | la **gestione agricola** del fondo circostante **non viene compromessa** (recinzioni fisse, impianti esterni nonché piante non autoctone non sono possibili); e
- | **non vi si oppongono interessi preponderanti** (zona di pericolo 1, interessi relativi alla protezione degli edifici, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, ecc.).

## Particolarità

Per la messa sotto protezione è determinante il valore proprio degno di protezione dell'edificio o dell'impianto. L'applicazione dell'art. 24d cpv. 2 LPT si limita quindi esclusivamente a **monumenti storici di provata rarità**.

Nella maggior parte dei casi gli edifici protetti vengono trasformati e la loro utilizzazione modificata verso un uso abitativo. **In linea di principio gli ampliamenti verso l'esterno non sono possibili**. L'intera utilizzazione deve trovare spazio all'interno del volume dell'edificio esistente. Il limite dei lavori di trasformazione è rappresentato dal punto a partire dal quale essi si pongono in contrasto con il merito e lo scopo di protezione dell'edificio o dell'impianto. In ogni caso deve essere coinvolta la **consulenza cantonale in materia edilizia e di strutturazione**. La **demolizione e ricostruzione è esclusa** (fatte salve ricostruzioni parziali necessarie).

Nella documentazione allegata alla domanda di costruzione deve essere indicato il fabbisogno necessario per l'intero progetto di costruzione e per i singoli elementi (utilizzazione, urbanizzazione). Per un eventuale **calcolo di SUL e SAL** ci si può basare sulla **guida «Calcolo delle superfici di piano»** (2014).

Se l'allacciamento di un edificio abitativo protetto alle canalizzazioni risulta poco opportuno (distanza eccessiva, lavori di costruzione onerosi, esistenza di ostacoli insormontabili) o non ragionevolmente esigibile (spese di urbanizzazione sproporzionate in rapporto alle spese di edificazione complessive), le **acque di scarico domestiche** devono essere eliminate in un altro modo **conforme alla legislazione sulla protezione delle acque** (mini impianto di depurazione, accumulo in fossa stagna con occasionale rimozione). Indicazioni relative allo smaltimento delle acque di scarico sono contenute nel **promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile»** dell'UNA (2014). È raccomandato lo svolgimento di accertamenti preliminari presso l'UNA.

## Possibilità per mettere sotto protezione un edificio o un impianto

La messa sotto protezione deve essere effettuata dall'autorità competente. Questo significa che l'edificio in questione non deve essere soltanto materialmente degno di protezione, bensì deve anche essere stato posto sotto protezione dall'autorità cantonale competente mediante una procedura formale. La protezione dei monumenti compete ai Cantoni, ragione per cui per la messa sotto protezione formale fa stato il diritto cantonale. Nel Cantone dei Grigioni esistono due possibilità per una messa sotto protezione formale:

- **Messa sotto protezione nella procedura per il piano di utilizzazione (caso normale)**

Nel quadro della loro **pianificazione locale (piano generale delle strutture)**, i comuni possono inserire quali oggetti protetti gli edifici e gli impianti degni di protezione dentro e fuori le zone edificabili determinati mediante un'analisi dell'insediamento e un inventario degli edifici. La messa sotto protezione di un oggetto in questo caso viene effettuata dal Governo, autorità competente per l'approvazione di pianificazioni locali. Simili oggetti devono essere conservati e possono essere modificati nel quadro di una procedura per il rilascio della licenza edilizia (al di fuori delle zone edificabili: procedura EFZ) soltanto in conformità agli obiettivi di protezione e alle disposizioni di protezione dell'autorità competente (Servizio monumenti cantonale).

- **Messa sotto protezione nella procedura EFZ (caso eccezionale)**

Nel quadro di una **domanda EFZ** e di una procedura EFZ il proprietario può chiedere all'ARE-GR una modifica dell'utilizzazione e una messa sotto protezione dell'oggetto. L'ARE-GR inoltra la domanda EFZ al Servizio monumenti cantonale (SM), che valuta il merito di protezione dell'edificio e formula gli obiettivi di protezione e le disposizioni di protezione. Per la messa sotto protezione viene in seguito stipulato un **accordo di diritto pubblico per la messa sotto protezione** tra ARE-GR, SM, comune e proprietario. Su questa base viene rilasciato il permesso EFZ da parte dell'ARE-GR oppure

la licenza edilizia da parte del comune. Successivamente il Governo pone l'oggetto sotto protezione mediante decreto governativo. La messa sotto protezione viene menzionata nel registro fondiario quale **restrizione di diritto pubblico della proprietà**. Anche simili oggetti devono essere conservati e possono essere modificati soltanto in conformità agli obiettivi di protezione e alle disposizioni di protezione dell'autorità competente (SM).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema delle modifiche dell'utilizzazione e della messa sotto protezione secondo l'art. 24d cpv. 2 LPT possono essere richieste all'ARE-GR o al Servizio monumenti cantonale (SM). Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.









Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

## Tenuta di animali a scopo di hobby

art. 24e LPT/ art. 42b e 43a OPT

### Campo d'applicazione

Si è in presenza di una tenuta di animali a scopo di hobby se gli animali vengono tenuti nel quadro di **un'attività agricola esercitata a titolo ricreativo senza scopi commerciali (< 0,20 unità standard di manodopera [USM])**. Nuovi edifici e impianti in linea di principio non sono ammessi; possono essere autorizzati soltanto lavori di trasformazione di lieve entità all'interno e negli ambienti circostanti di edifici con protezione dello stato di fatto o di loro parti (**stalle vuote**).

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Modifiche dell'utilizzazione e progetti di costruzione per la tenuta di animali a scopo di hobby possono essere autorizzati se:

- | l'edificio rurale è ancora **utilizzabile conformemente alla destinazione**;

- | l'edificio **oggettivamente non viene più utilizzato per lo scopo precedente** (è necessaria una prova basata su una valutazione agricola), vale a dire che la **nuova utilizzazione** successivamente non deve comportare la necessità di un **edificio sostitutivo** (di un altro edificio rurale);
- | la **tenuta di animali a scopo di hobby è situata nei pressi dell'abitazione** (possono essere tenuti soltanto tanti animali quanti il detentore è in grado di gestirne in prima persona);
- | l'**aspetto esterno** e la **struttura edilizia** rimangono sostanzialmente **invariati** (sono permessi soltanto adeguamenti di lieve entità o miglioramenti dell'aspetto esterno e della struttura edilizia);
- | è necessario al massimo un **ampliamento di scarsa entità dell'urbanizzazione esistente** (tutti i costi infrastrutturali in relazione alla modifica della stalla sono a carico del proprietario);

| la **gestione agricola** del fondo circostante **non viene compromessa**; e

| **non vi si oppongono interessi** preponderanti (zona di pericolo 1, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, ecc.).

## Particolarità

Per la tenuta di animali a scopo di hobby entrano in considerazione esclusivamente **stalle e rimesse** che hanno perso la loro funzione. In linea di principio gli ampliamenti e le ricostruzioni non sono possibili.

**Impianti esterni** reversibili di norma possono essere autorizzati soltanto nella misura in cui sono necessari per la detenzione corretta degli animali. Sono considerati impianti esterni le **aree di uscita con qualsiasi tempo** (150 m<sup>2</sup> per cavallo, max. 800 m<sup>2</sup>), **paddock, depositi del letame o recinti**. Non rientrano tra questi tondini, maneggi, piazzali d'esercizio o ripari sui pascoli. Gli impianti esterni non possono essere né provvisti di tetto, né cinti da un muro e devono essere realizzati in prossimità della stalla.

Gli **impianti di deposito di concimi aziendali** (vasca del colaticcio, piattaforme per il letame ecc.) devono essere adattati e dimensionati secondo la specie e il numero di animali tenendo conto delle possibilità di svuotamento (valorizzazione dei concimi).

Devono essere osservate e rispettate le **direttive FAT** relative alla valutazione delle immissioni di odori della Stazione federale di ricerche in economia e tecnologia agricola di Tänikon (ora: Agroscope) applicabili alle stalle.

Le stalle devono essere conformi alle pertinenti **prescrizioni in materia di protezione degli animali** previste dalla legislazione federale e cantonale sulla protezione degli animali. Per quanto riguarda le misure precise delle stalle e di altri impianti è determinante il **promemoria «Misure per sistemi di stabulazione»** di Agroscope (2008).

## Distinzione tenuta di animali a scopo di hobby – azienda agricola

La **distinzione tra una tenuta di animali a scopo di hobby e un'azienda agricola gestita quale attività principale o quale attività accessoria** deve sempre essere valutata caso per caso. Non esistono valori soglia rigidi. La giurisprudenza del Tribunale federale elenca criteri negativi che rappresentano indizi per la non sussistenza di un'azienda agricola e che permettono di dedurre l'esistenza di una tenuta di animali a scopo di hobby. I **criteri negativi** sono tra gli altri:

- **Assenza dello scopo di lucro e dello scopo commerciale**  
L'azienda non ha quale scopo il conseguimento di un reddito mensile che garantisca la sussistenza o non genera alcun utile finanziario.
- **Nessun impiego di capitale notevole e di forza lavoro**  
L'entità dell'impiego è economicamente irrilevante e alla lunga non è orientata al principio di economicità.
- **Mancato raggiungimento delle dimensioni minime di un'azienda**  
Le dimensioni minime di un'azienda agricola si collocano a 0,20 unità standard di manodopera (USM). Solo a partire da 0,20 USM esiste in linea di principio un diritto a pagamenti diretti, diritto che viene verificato dall'UAG.
- **Inidoneità o incapacità del detentore di animali**  
Il detentore non dispone di una formazione riconosciuta di agricoltore o per la detenzione degli animali in questione.

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema della tenuta di animali a scopo di hobby, in particolare della tenuta di cavalli a scopo di hobby sono descritte nella **direttiva «Cavallo e pianificazione del territorio»** dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (2011/2015) o possono essere fornite dall'ARE-GR o dal Servizio di consulenza del Planthof CFCA e dall'UAG.





Salastrains, St. Moritz

## Modifiche di costruzioni e impianti esistenti

# Edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali (aziende del settore produttivo, ristoranti, alberghi)

art. 37a LPT / art. 43 e 43a OPT

## Campo d'applicazione

Edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali al di fuori delle zone edificabili che sono stati realizzati legalmente di norma prima del 1° gennaio 1980 (entrata in vigore della LPT) e che da allora sono diventati non conformi alla destinazione della zona a seguito della modifica di piani delle utilizzazioni possono essere destinati ad altro scopo e ampliati in misura modesta (protezione dello stato di fatto ampliata). Questo vale soltanto per **edifici e impianti attivi utilizzati a scopi commerciali** che possono essere attribuiti a un'azienda (piccole e medie aziende del settore produttivo o anche ristoranti e alberghi).

### Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Modifiche dell'utilizzazione e progetti di costruzione riguardanti edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali possono essere autorizzati se:

- | il cambiamento di destinazione e/o l'ampli-

amento **non producono nuove ripercussioni sostanziali su territorio e ambiente** e se la nuova utilizzazione **non è inammissibile secondo un altro atto normativo federale** (orientamento commerciale non ammesso, utilizzazione non ammessa quale abitazione secondaria, ecc.);

- | l'edificio o l'impianto oggettivamente **non viene più utilizzato per lo scopo precedente** (prova necessaria), vale a dire che la **nuova utilizzazione** successivamente non deve comportare la necessità di **un edificio sostitutivo** (di un altro edificio commerciale);

- | vengono effettuati modifiche dell'utilizzazione e ampliamenti nei limiti della **norma del 30/60 % (max. 100 m<sup>2</sup> di ampliamento)** ai sensi dell'art. 42 OPT (ampliamenti **oltre i 100 m<sup>2</sup>** richiedono la presentazione di una prova sulla base di un **piano aziendale**);



- | l'**aspetto esterno** e la **struttura edilizia** rimangono sostanzialmente **invariati** (sono ammessi soltanto adeguamenti di lieve entità o miglioramenti dell'aspetto esterno e della struttura edilizia);
- | è necessario al massimo **un ampliamento di scarsa entità dell'urbanizzazione esistente** (tutti i costi infrastrutturali in relazione alla modifica dell'edificio commerciale sono a carico del proprietario);
- | **la gestione agricola** del fondo circostante **non viene compromessa** (in linea di principio non è possibile costruire grandi impianti esterni nonché piantare piante non autoctone); e
- | **non vi si oppongono interessi** preponderanti (zona di pericolo 1, protezione contro l'inquinamento fonico, protezione delle acque sotterranee, protezione delle acque superficiali, protezione del paesaggio, protezione della natura, ecc.).

## Particolarità

Il **giorno di riferimento** per il cambiamento di destinazione o l'ampliamento ammissibile di edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali viene determinato sulla base della modifica pianificatoria o giuridica rilevante che ha reso l'edificio o l'impianto non conforme alla destinazione della zona. A seconda del momento della sua realizzazione legale e della sua eventuale modifica legale, tale giorno può essere il **1° luglio 1972**, il **1° gennaio 1980** oppure anche **un momento successivo** a seguito dell'attribuzione del fondo a una zona non edificabile. La determinazione del giorno di riferimento viene esaminata e valutata **caso per caso**.

Per potersi scostare dalla limitazione di principio dell'ampliamento al di fuori del volume esistente, fissata a max. 100 m<sup>2</sup>, in un **piano aziendale** basato su **motivi oggettivi e di economia aziendale** si deve spiegare che senza l'ampliamento verso l'esterno oltre il limite dei 100 m<sup>2</sup> non è possibile portare avanti l'attività dell'azienda. In tale contesto devono essere sostanzialmente illustrati il modo in cui è stata gestita l'azienda finora e il reddito complessivo conseguito

nonché le ragioni per cui avviene una **ristrutturazione di questo tipo**, che **dovrebbe garantire l'esistenza a lungo termine dell'attività commerciale ampliata o ristrutturata**.

**Tutti i lavori di trasformazione** concernenti l'edificio, gli ambienti circostanti e l'urbanizzazione **si orientano alle normative concernenti l'identità e le particolarità secondo l'art. 24c LPT e l'art. 42 OPT** (cfr. le condizioni per il rilascio della licenza edilizia relative all'identità e le particolarità sotto «Edifici abitativi secondo il diritto anteriore ed edifici realizzati secondo il diritto speciale [anno di costruzione prima del 1972]»). Si tratta di:

- **salvaguardare l'identità con riguardo alle dimensioni** della superficie utilizzabile (norma del 30/60 % incl. eccezione oltre 100 m<sup>2</sup>).
- **salvaguardare l'identità con riguardo al tipo di utilizzazione** (nessuna nuova ripercussione sostanziale).
- **salvaguardare l'identità per quanto riguarda l'aspetto esterno e gli effetti** sul regime di utilizzazione, sull'urbanizzazione e sull'ambiente (tra l'altro urbanizzazione al passo coi tempi e smaltimento delle acque di scarico conforme alla protezione delle acque, organizzazione dell'ambiente circostante adeguata all'ubicazione).

Anche la **demolizione e ricostruzione** si conforma alle norme degli **art. 24c LPT e art. 42 OPT**, secondo cui però ampliamenti oltre i 100 m<sup>2</sup> al di fuori del volume esistente non sono ammessi.

Nella documentazione allegata alla domanda di costruzione deve essere indicato il fabbisogno necessario per l'intero progetto di costruzione e per i singoli elementi (utilizzazione, urbanizzazione). Per il **calcolo di SUL e SAL** è determinante la **guida «Calcolo delle superfici di piano»** (2014).

**Ulteriori informazioni** riguardo al tema degli edifici e degli impianti utilizzati a scopi commerciali possono essere richieste all'ARE-GR. Si raccomanda in ogni caso di fare esaminare corrispondenti progetti al comune e all'ARE-GR prima di presentare una domanda di costruzione.

# Altre basi e informazioni

## Atti normativi importanti

Collezione sistematica del diritto cantonale  
grigionese (raccolta di atti normativi)  
[www.gr-lex.gr.ch](http://www.gr-lex.gr.ch)

### Diritto cantonale:

Costituzione del Cantone dei Grigioni	(Cost. cant.)	CSC 110.100
Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni	(LPTC)	CSC 801.100
Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni	(OPTC)	CSC 801.110
Legge sulla conservazione e il promovimento dell'agricoltura (legge sull'agricoltura)		CSC 910.000
Legge d'introduzione della legge federale sulla protezione delle acque	(LCPAc)	CSC 815.100
Ordinanza cantonale sulla protezione delle acque	(OCPAc)	CSC 815.200
Legge sulla protezione della natura e del paesaggio del Cantone dei Grigioni	(LCNP)	CSC 496.000
Ordinanza cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio	(OCNP)	CSC 496.100
Legge d'introduzione alla legge federale sulla protezione dell'ambiente	(LCPAmb)	CSC 820.100
Ordinanza cantonale sulla protezione dell'ambiente	(OCPAmb)	CSC 820.110
Ordinanza cantonale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente	(OCEIA)	CSC 820.150
Legge cantonale forestale	(LCFo)	CSC 920.100
Legge sulle bonifiche fondiari del Cantone dei Grigioni		CSC 915.100
Legge sull'energia del Cantone dei Grigioni	(LGE)	CSC 820.200
Legge sulla sistemazione dei corsi d'acqua del Cantone dei Grigioni	(LCSCA)	CSC 807.700
Legge sui diritti d'acqua del Cantone dei Grigioni	(LGDA)	CSC 810.100
Legge stradale del Cantone dei Grigioni	(LSTra)	CSC 807.100
Legge sulla giustizia amministrativa	(LGA)	CSC 370.100
Ordinanza sull'organizzazione del Tribunale amministrativo	(OOTa)	CSC 173.300

## Diritto federale:

Costituzione federale della Confederazione Svizzera	(Cost.)	RS 101
Legge federale sulla pianificazione del territorio	(LPT)	RS 700
Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio	(OPT)	RS 700.1
Legge federale sulle abitazioni secondarie	(LASec)	RS 702
Legge federale sul diritto fondiario rurale	(LDFR)	RS 211.412.11
Ordinanza federale sulla terminologia agricola e sul riconoscimento delle forme di azienda	(OTerm)	RS 910.91
Legge federale sulla protezione delle acque (risultata dalla legge federale dell'8 ottobre 1971 contro l'inquinamento delle acque [LCIA])	(LPac)	RS 814.20
Ordinanza federale sulla protezione delle acque	(OPAc)	RS 814.201
Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio	(LPN)	RS 451
Ordinanza federale sulla protezione della natura e del paesaggio	(OPN)	RS 451.1
Legge federale sulla protezione dell'ambiente	(LPAmb)	RS 814.01
Ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente	(OEIA)	RS 814.011
Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico	(OIF)	RS 814.41
Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico	(OIAt)	RS 814.318.142.1
Ordinanza federale sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti	(ORNI)	RS 814.710
Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti	(OPSR)	RS 814.600
Legge federale sulle foreste	(LFo)	RS 921.0
Ordinanza sulla procedura d'approvazione dei piani di impianti elettrici	(OPIE)	RS 734.25
Legge sulle telecomunicazioni	(LTC)	RS 784.10
Legge sul Tribunale federale	(LTF)	RS 173.110



# Altre basi e informazioni

## Glossario / definizioni di concetti

<b>Accertamenti relativi all'ubicazione</b>	Accertamenti relativi all'idoneità o meno di un'ubicazione prevista per un determinato progetto. In tale contesto non vengono di principio prese in considerazione altre ubicazioni, bensì l'ubicazione scelta viene esaminata a fondo e ne viene valutata l'idoneità. > <b>interessi preponderanti</b>
<b>Accompagnamento ambientale durante la fase di costruzione</b>	AAC – L'accompagnatore ambientale durante la fase di costruzione si occupa di tutte le questioni ambientali nel corso della progettazione e dell'esecuzione dei lavori e fornisce consulenza ai committenti ai fini di una realizzazione del progetto di costruzione conforme alle esigenze della protezione dell'ambiente.
<b>Accompagnamento pedologico</b>	Supervisione pedologica – Un accompagnamento pedologico segue i lavori edili che richiedono l'utilizzazione del suolo. La supervisione pedologica provvede affinché il suolo interessato venga trattato con riguardo, non venga danneggiato e possa raggiungere la fertilità auspicata. Si ricorre alla supervisione pedologica soprattutto quando il suolo risulta particolarmente sensibile e in presenza di vegetazione.
<b>Alloggio per anziani I</b>	Parte abitativa dell'abitazione del responsabile di azienda destinata alla generazione che si ritira dalla vita attiva (seconda generazione, genitori) pari al massimo a 90 m <sup>2</sup> SUL.
<b>Alloggio per anziani II</b>	Parte abitativa dell'abitazione del responsabile di azienda destinata alla terza generazione (nonni) che vive in fattoria e pari al massimo a 50 m <sup>2</sup> SUL.
<b>Azienda agricola</b>	Definizione di una determinata dimensione minima di un'azienda agricola gestita quale attività principale secondo l'art. 7 LDFF. Richiede una prestazione lavorativa pari ad almeno 1,0 unità standard di manodopera (USM).
<b>Clausola di eliminazione</b>	Una clausola di eliminazione obbliga il proprietario del fondo a rimuovere (a proprie spese) un edificio o un impianto oppure sue parti qualora vengano meno l'utilizzazione autorizzata o le condizioni per l'autorizzazione.
<b>Direttiva FAT</b>	Direttiva della Stazione federale di ricerche in economia e tecnologia agricola di Tänikon (ora: Agroscope) determinante per la valutazione delle immissioni di odori dovute alla detenzione di animali e che definisce le distanze delle stalle rispetto a edifici o zone non agricoli.

<b>Elementi e caratteristiche dell'edificio</b> (aspetto esterno di un edificio)	La forma base dell'edificio nonché l'aspetto del tetto, delle facciate e dei dintorni sono elementi che contribuiscono a caratterizzare in modo sostanziale l'aspetto esterno di un edificio. L'aspetto esterno di un edificio si contraddistingue inoltre per la struttura architettonica e la scelta dei materiali (inclusa la scelta del colore), le aperture nonché eventuali balconi, pergolati e piccole costruzioni annesse o accessorie.
<b>Famiglia che gestisce l'azienda</b>	Famiglia che vive nella fattoria, composta da responsabile di azienda, coniuge e figli (se esistenti, inclusa la seconda e la terza generazione: genitori o nonni del responsabile di azienda/del coniuge).
<b>Fattoria</b>	Una fattoria (o gruppo di edifici) è costituita da diversi edifici molto vicini tra loro i quali sono necessari ad esempio per la gestione agricola (casa del responsabile di azienda, stalla, rimesse, ecc.). La concentrazione di edifici è un precetto della pianificazione del territorio (principio di concentrazione).
<b>Gruppo di edifici</b>	Un gruppo di edifici (o fattoria) viene formato da diversi edifici molto vicini tra loro. La concentrazione di edifici è un precetto della pianificazione del territorio (principio di concentrazione).
<b>Impianto per la telefonia mobile</b>	ITM – Un impianto per la telefonia mobile serve a garantire la copertura radio degli insediamenti e della campagna ed è composto dalle antenne di telefonia mobile, dal pilone sul quale sono montate e dai fabbricati o piccoli edifici che ospitano le apparecchiature e gli impianti tecnici.
<b>Interessi preponderanti</b>	Tutti gli interessi di diritto pubblico rilevanti per la decisione devono essere tenuti in considerazione nella ponderazione degli interessi relativa all'esame e alla valutazione di progetti di costruzione (o di un'ubicazione). Se interessi pubblici prevalgono rispetto al progetto, non viene prospettata un'autorizzazione.
<b>Lavori di manutenzione</b>	vedi > <b>manutenzione, sistemazione</b>
<b>Luogo a utilizzazione sensibile</b>	LAUS – Secondo l'ORNI, luoghi nei quali persone soggiornano regolarmente per un periodo prolungato (abitazioni, spazi di lavoro, scuole, ecc.).
<b>Luogo di soggiorno di breve durata</b>	LSBD – Secondo l'ORNI, luoghi nei quali persone soggiornano solo per breve tempo. Ciò riguarda tutti gli spazi pubblici e aperti quali piazze, sentieri, strade ma anche terrazzi e balconi.

# Altre basi e informazioni

<b>Manutenzione</b>	Salvaguardia dell'idoneità all'uso di un edificio mediante semplici misure di riparazione. Ad esempio sostituzione di tegole rotte, sostituzioni di pavimenti, riparazione di impianti sanitari od opere da imbianchino. Secondo l'art. 40 cpv. 1 n. 1 OPTC, simili lavori sono esenti da autorizzazione, purché non producano un aumento del valore o non comportino un cambiamento di destinazione. > <b>rinnovo</b>
<b>Maggengo</b>	Quale maggengo viene (comunemente) inteso un edificio abitativo a uso temporaneo dotato di stalla per la gestione di superfici agricole in montagna. La forma di gestione tradizionale comprende sia la fienagione, sia il foraggiamento degli animali.
<b>Modernizzazione</b>	È considerato modernizzazione l'adeguamento dell'edificio o dell'impianto alle esigenze del tempo e allo standard di utilizzazione moderno. Poiché un tale adeguamento rappresenta un incremento del valore, è soggetto all'obbligo della licenza edilizia. Vi rientrano la posa ex novo di impianti sanitari, l'ampliamento delle finestre, la realizzazione di un nuovo tetto per tutto l'edificio oppure la completa ristrutturazione della facciata. La modernizzazione è uno dei processi del rinnovo. > <b>rinnovo</b>
<b>Obbligo di pianificazione</b>	Con ciò si intende l'obbligo di elaborare previamente una pianificazione dell'utilizzazione o addirittura un piano direttore. Un obbligo di pianificazione per edifici e impianti viene supposto quando la loro dimensione e le conseguenze che ne derivano sul territorio, l'ambiente e l'urbanizzazione sono di ampia portata.
<b>Pagamenti diretti</b>	Indennizzo monetario versato dalla Confederazione alle aziende agricole (di norma a partire da 0,20 unità standard di manodopera [USM]) per l'adempimento dei loro compiti conformemente all'art. 104 Cost. (comunemente detti sovvenzioni).
<b>Pianificazione delle utilizzazioni</b>	PU/PL – Legge edilizia, piano delle zone, piano generale delle strutture, piano generale di urbanizzazione e piano di area di un comune, nei quali viene stabilito in modo vincolante per i proprietari quali utilizzazioni sono consentite sulle rispettive particelle (chiamata anche pianificazione locale [PL]).
<b>Piano direttore</b>	Strumento della pianificazione del territorio a livello cantonale (Piano direttore cantonale; PDC) nel quale le attività d'incidenza territoriale sono coordinate tra loro e nel quale sono fissati gli intenti di sviluppo. Il Piano direttore cantonale è vincolante per le autorità e viene sottoposto per approvazione al Consiglio federale.



<b>Piano direttore regionale</b>	Piano direttore vincolante per le autorità a livello regionale, che viene approvato dal Governo cantonale. > <b>piano direttore</b>
<b>Principio di concentrazione</b>	Principio della pianificazione del territorio definito negli art. 1 e 3 LPT. Secondo tale principio, il terreno coltivo deve essere salvaguardato e gli insediamenti devono essere concentrati in determinati luoghi. Il principio vale anche per edifici e impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ).
<b>Responsabile di azienda</b>	Agricoltore che gestisce un'azienda agricola.
<b>Rinnovo</b>	Il rinnovo comprende sia i lavori di modernizzazione incrementanti il valore, sia la conservazione del valore attraverso lavori di sistemazione e manutenzione.
<b>Sistemazione</b>	Compensazione della svalutazione dell'edificio a seguito dell'età mediante lavori di manutenzione di maggiore importanza effettuati a intervalli lunghi. Ad esempio sostituzione delle finestre o delle porte, sostituzione del camino o eliminazione di danni. Nei limiti dell'art. 40 cpv. 1 n. 1 OPTC, simili lavori sono esenti da autorizzazione purché non producano un aumento del valore o non comportino un cambiamento di destinazione. > <b>rinnovo</b>
<b>Smontaggio e rimontaggio</b>	Numerazione, asportazione di singoli pezzi e rimontaggio di singoli elementi di legno di una costruzione a blocchi o a travi incrociate. Si tratta di una particolare misura di rinnovo ed è considerata come una sistemazione.
<b>Suolo naturale</b> (terreno determinante)	Con suolo naturale si intende il tracciato naturale del terreno in una determinata area (o particella). Il tracciato è determinante per valutare modifiche del terreno, edifici e impianti da costruire o altri interventi. Nel Cantone dei Grigioni, dopo 10 anni una modifica del terreno realizzata lecitamente è considerata quale tracciato naturale del terreno e quale terreno determinante.
<b>Unità standard di manodopera</b>	USM – Base di calcolo prevista dall'OTerm utilizzata per confrontare diverse aziende agricole sulla base della mole di lavoro e per procedere ai pagamenti diretti.
<b>Utilizzabile in modo conforme alla destinazione</b>	Un edificio o un impianto è utilizzabile in modo conforme alla destinazione se il proprietario lo ha in ampia misura conservato mediante una manutenzione adeguata e se può in tal modo documentare il proprio interesse all'utilizzazione. Le strutture portanti (nel caso di edifici abitativi: tetto, pavimenti, telai di porte e finestre nonché cucina o angoli cottura) devono essere perlopiù intatti e l'edificio o impianto deve di principio essere utilizzabile per lo scopo originario. Le rovine non sono ad esempio più utilizzabili conformemente alla destinazione, mancando loro le strutture portanti e la possibilità di utilizzazione originaria.

<b>Valutazione dell'ubicazione</b>	Valutazione di diverse ubicazioni per un determinato progetto (anche chiamato esame di ubicazioni alternative). > <b>accertamenti relativi all'ubicazione/ interessi preponderanti</b>
<b>Valutazione provvisoria</b> (esame preliminare)	Secondo l'art. 41 OPTC, prima dell'inoltro della domanda di costruzione, è possibile chiedere all'autorità edilizia competente una valutazione preliminare di un progetto di costruzione. La valutazione provvisoria serve a stimare la possibilità di ottenere la licenza edilizia. Essa non conferisce tuttavia un diritto certo al rilascio della licenza edilizia.
<b>Zone di pericolo</b>	Le zone di pericolo comprendono le aree minacciate da eventi naturali quali valanghe, cadute di massi, frane o alluvioni. Secondo l'art. 38 LPTC si distingue tra zone di pericolo 1 (pericolo elevato) e zone di pericolo 2 (pericolo limitato).
<b>Zone di protezione delle acque sotterranee</b> (da S1 a S3)	Al fine di garantire la qualità dell'acqua potabile, nell'area di influenza delle sorgenti vengono delimitate zone di protezione delle acque sotterranee (zone di protezione da S1 a S3). S1 riguarda le superfici su cui si trova la sorgente, S2 le superfici nelle immediate vicinanze e S3 le superfici nei dintorni più ampi. Le zone di protezione delle acque sotterranee dettagliate S1-S3 devono essere inserite nella pianificazione dell'utilizzazione del comune quali zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti (art. 37 LPTC).

Per ulteriori definizioni di concetti vedi: **«Lessico delle costruzioni al di fuori delle zone edificabili»** dell'Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (2013).







# Altre basi e informazioni

## Elenco delle abbreviazioni

<b>AANA</b>	Azienda accessoria non agricola (vedi art. 24b LPT)
<b>AFG</b>	Assicurazione fabbricati dei Grigioni
<b>ARE-GR</b>	Ufficio per lo sviluppo del territorio
<b>CAS</b>	Club Alpino Svizzero
<b>CFCA</b>	Centro di formazione e consulenza agraria Plantahof
<b>ComCom</b>	Commissione federale delle comunicazioni (rilascia concessioni per la telefonia mobile)
<b>CSC</b>	Collezione sistematica del diritto cantonale grigionese (raccolta delle norme di diritto del Cantone dei Grigioni)
<b>DATEC</b>	Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni
<b>DEPS</b>	Dipartimento dell'economia pubblica e socialità
<b>DMU</b>	Decreto federale del 17 marzo 1972 su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio
<b>DTF</b>	Decisione del Tribunale federale
<b>EFZ</b>	Edifici e impianti (o edificazione) al di fuori delle zone edificabili
<b>EIA</b>	Esame d'impatto ambientale
<b>ESTI</b>	Ispettorato federale degli impianti a corrente forte
<b>FAT</b> cope)	Stazione federale di ricerche in economia e tecnologia agricola di Tänikon (nuovo: Agros-
<b>IFP</b>	Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale
<b>IRFRC</b>	Ispettorato cantonale del registro fondiario e registro di commercio
<b>ISOS</b>	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere, di importanza nazionale o regionale
<b>LE</b>	Legge edilizia del comune (parte della pianificazione dell'utilizzazione)
<b>LTE+ (5G)</b>	Long Term Evolution Plus (standard di telefonia mobile futuro)

<b>OAm</b>	Organizzazioni ambientaliste (ad esempio Pro Natura, WWF, Stiftung Landschaftsschutz)
<b>PA</b>	Piano di area (parte della pianificazione dell'utilizzazione)
<b>PGC</b>	Progetto generale delle canalizzazioni (realizzato a seguito della LCIA)
<b>PGU</b>	Piano generale di urbanizzazione (parte della pianificazione dell'utilizzazione)
<b>PGS</b>	Piano generale delle strutture (parte della pianificazione dell'utilizzazione)
<b>PZ</b>	Piano delle zone (parte della pianificazione dell'utilizzazione)
<b>RS</b>	Raccolta sistematica del diritto federale
<b>SAL</b>	Superficie accessoria lorda (cantine, soffitte, stenditoi, lavanderie, ripostigli, rimesse per veicoli, locali caldaia, legnaie, casette per attrezzi, ecc.)
<b>SAU</b>	Superficie agricola utile (insieme di tutti i campi, prati e pascoli gestiti appartenenti a un'azienda agricola)
<b>SM</b>	Servizio cantonale monumenti dei Grigioni
<b>SUL</b>	Superficie utile lorda (soggiorno, studio, camera da letto, cucina, bagno/WC, corridoi, ecc.)
<b>UAG</b>	Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione
<b>UBG</b>	Unità di bestiame grosso (unità di animali da reddito: ad es. vacca da latte = 1 UBG, gallina ovaioia = 0,01 UBG)
<b>UCP</b>	Ufficio per la caccia e la pesca
<b>UEnTr</b>	Ufficio dell'energia e dei trasporti
<b>UFAM</b>	Ufficio federale dell'ambiente
<b>UFCOM</b>	Ufficio federale delle comunicazioni
<b>UFP</b>	Ufficio foreste e pericoli naturali
<b>UNA</b>	Ufficio per la natura e l'ambiente
<b>USDA</b>	Ufficio per la sicurezza delle derrate alimentari e la salute degli animali
<b>UT</b>	Ufficio tecnico dei Grigioni

# Altre basi e informazioni

## Cosa devo allegare a una domanda EFZ?

### Documentazione per tutti i progetti di costruzione:

| **Moduli EFZ debitamente compilati**  
(A edifici abitativi, B edifici agricoli e costruzioni artigianali, C impianti) incluso il modulo principale (grigio).

| **Estratto della carta 1:25'000** con indicazione esatta dell'ubicazione del progetto di costruzione (crocetta di coordinate).

| **Piano catastale (planimetria)** dal quale risultino l'ubicazione del progetto di costruzione, l'impianto di depurazione, le condotte d'acqua e le canalizzazioni, i lavori esterni (incl. allacciamento e posteggi). In caso di edifici rurali si deve indicare inoltre l'ubicazione dell'impianto di concimazione.

| **Piani di rilievo** della costruzione o dell'impianto esistente o da sostituire con indicazione precisa dell'utilizzazione attuale dei singoli locali (piante, sezioni e facciate).

| **Fotografie** della costruzione o dell'impianto esistente (interno ed esterno).

| **Piani del progetto in scala, allestiti a regola d'arte** inclusi la cantina e il solaio (piante\*, sezioni\* e facciate\*), con indicazione delle misure e con indicazioni relative alla destinazione dei locali. Per gli impianti devono essere allegati i profili longitudinali, trasversali e normali.

| **Piano di dettaglio relativo allo smaltimento delle acque di scarico**  
(sistema, tipo, piani dettagliati e piano delle canalizzazioni).

| **Altra documentazione specifica relativa al progetto** (secondo quanto descritto sopra riguardo ai singoli edifici e impianti).

### Vedi:

«Guida relativa ai nuovi moduli EFZ» (2021)

### Vedi:

«Guida per disegnare i piani da allegare alle domande di costruzione» (2013)

\* Le componenti edili esistenti devono essere segnate in grigio, quelle da demolire o distrutte in giallo e quelle nuove in rosso.

### Vedi:

Promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile» UNA (2014)



# Elenco delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento

Scaricabile anche dal sito web dell'ARE-GR:

[www.aren.gr.ch](http://www.aren.gr.ch) (alla voce Servizi, Edifici fuori delle zone edificabili, Procedura)



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden  
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun  
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

## Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen

(vom 1. November 2005, Stand 1. April 2020)

### 1. Vorbemerkungen

Erfordert ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Zustimmungen etc. anderer Behörden und besteht zwischen den Bewilligungen ein enger Sachzusammenhang, so sind gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG die Verfahren und Entscheide zu koordinieren. Die untenstehende Liste gibt Auskunft darüber, bei welchen Zusatzbewilligungen grundsätzlich ein solcher Koordinationsbedarf besteht. Die Liste stützt sich auf Art. 52 KRVO ab.

Die Art und Weise, wie zu koordinieren ist, wird in der KRVO geregelt. Es wird unterschieden zwischen den zwei Phasen "Verfahrenskoordination" und "Entscheidungskoordination":

#### Verfahrenskoordination:

- Verantwortliche Behörden (Leitbehörden):
  - innerhalb Bauzonen: Gemeinde
  - ausserhalb Bauzonen (BAB-Verfahren): ARE
- Eckpfeiler:
  - alle Gesuche sind bei der Gemeinde einzureichen
  - gemeinsame Auflage und Publikation durch die Gemeinde
  - sternförmige Einholung der Zusatzbewilligungen durch die Leitbehörde
  - Bereinigung von Konflikten und Widersprüchen durch die Leitbehörde

#### Entscheidungskoordination:

- Regel:
  - alle Behörden behalten ihre Zuständigkeit, aber die Leitbehörde bereinigt Konflikte und sorgt dafür, dass die mehreren Bewilligungen im Normalfall gleichzeitig (im selben Couvert) eröffnet werden.
- Ausnahmen:
  - (System koordinierte Einzelentscheide)
    - Entscheidungskompetenzen gehen bezüglich der Zusatzbewilligungen auf Leitbehörde über, dies unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Art. 50 Abs. 2 KRG betr. OP und Art. 88 Abs. 2 KRG betr. BAB)
  - (System Gesamtentscheid)

Ob ein Verfahren nach dem System "koordinierte Einzelentscheide" oder nach dem System "Gesamtentscheid" abgewickelt und abgeschlossen wird, ist unter den involvierten Ämtern resp. Departementen nach Fallkategorien oder im Einzelfall zu vereinbaren. Die Kriterien oder Vorgaben werden in der KRVO festgelegt.

In der 5. Spalte der folgenden Liste werden im Übrigen im Sinne von Art. 52 Abs. 2 KRVO diejenigen Zusatzbewilligungen speziell gekennzeichnet, bei denen die Gesuche vorgängig der Publikation durch die Gemeinden mit den betroffenen Amtsstellen zu bereinigen sind.

Le autorizzazioni supplementari che risultano essere necessarie con maggiore frequenza e che richiedono documentazione di domanda integrativa in accordo con l'ufficio competente sono:

	Numero nell'elenco	Per informazioni
Autorizzazione per progetti di costruzione in settori particolarmente minacciati (acque)	A5	UNA
Autorizzazione per prelievi d'acqua	A9	UNA
Autorizzazione d'eccezione per la copertura o la messa in galleria di corsi d'acqua	A11	UNA
Approvazione per impianti che provocano un elevato inquinamento atmosferico	B3	UNA
Autorizzazione per la rimozione della vegetazione ripuale	C1	UNA
Autorizzazione per la rimozione di siepi e boschetti campestri	C2	UNA
Autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti all'interno delle distanze dalla strada	E2	UT
Autorizzazione per costruzioni e impianti al di sopra o nelle strade cantonali	E5	UT
Permesso di dissodamento	F1	UFP

# Altre basi e informazioni

## Linee guida dell'ARE-GR e di altri uffici e servizi

### Elenco delle guide dell'ARE-GR a disposizione

(cfr. anche: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch))

#### **Guida relativa ai nuovi moduli EFZ**

(anno di pubblicazione: 2021)

#### **Impianti di innevamento (2007/2008)**

#### **Lista di controllo ristorazione nelle zone turistiche (2015)**

#### **Calcolo delle superfici di piano (2014)**

#### **Modifiche del terreno agricolo (2020)**

#### **Edilizia agricola nei Grigioni (2007)**

#### **Guida all'agriturismo nei Grigioni (2012)**

#### **Guida per impianti solari (2021)**

#### **Promemoria agriturismo (2012)**

#### **Merkblatt «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten - Bauzonenprüfprogramm» (2020)**

#### **Promemoria campeggi (2019)**

#### **Mountain bike e pianificazione del territorio (2015)**

#### **Planungsleitfaden «Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten» (2020)**

#### **Gestione di costruzioni e impianti militari (2020)**

#### **Come gestire gli abusi nell'edilizia (2021)**

#### **Sistemazione degli ambienti circostanti EFZ (2017)**

#### **Guida per disegnare i piani da allegare alle domande di costruzione (2013)**

### Elenco di diverse guide di altri Uffici e Servizi

#### **Misure per sistemi di stabulazione**

Agroscope (anno di pubblicazione: 2008)

#### **Lavori di costruzione in zone di protezione delle acque sotterranee (zone S) UNA (2018)**

#### **Costruzioni e impianti nelle zone palustri**

UFAM (2016)

#### **Guida alle zone di pericolo nei Grigioni**

UFP, ARE-GR e AFG (2021)

#### **Telefonia mobile: Guida per Comuni e Città UFAM et al. (2010)**

#### **Promemoria «pianificazione di impianti per la depurazione delle acque di scarico fuori zona edificabile» UNA (2014)**

#### **Cavallo e pianificazione del territorio**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale (2011/2015)

#### **Direttive per le misure edili di protezione e per la protezione adeguata dell'oggetto inerenti ai progetti di costruzione nelle zone di pericolo AFG (2021)**

#### **Lessico delle costruzioni al di fuori delle zone edificabili dell'Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (2013)**

#### **Guida per la pianificazione e la costruzione di qualità nel perimetro UNESCO**

Società Patrimonio mondiale FR (2013)

#### **Direttiva «sulla gestione dei rifiuti edilizi» UNA (2017)**

## Informazioni e istituzioni

Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS)  
tel. 081 257 23 03, [www.dvs.gr.ch](http://www.dvs.gr.ch)

Ufficio per lo sviluppo del territorio (ARE-GR)  
tel. 081 257 23 23, [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)

Geoportale dell'amministrazione cantonale  
[www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch)

### Uffici e servizi specializzati cantionali

Ufficio dell'energia e dei trasporti (UEnTr)  
tel. 081 257 36 24, [www.aev.gr.ch](http://www.aev.gr.ch)

Ufficio per la caccia e la pesca (UCP)  
tel. 081 257 38 92, [www.ajf.gr.ch](http://www.ajf.gr.ch)

Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG)  
tel. 081 257 24 32, [www.alg.gr.ch](http://www.alg.gr.ch)

Ufficio per la sicurezza delle derrate alimentari e la salute degli animali (USDA)  
tel. 081 257 24 15, [www.alt.gr.ch](http://www.alt.gr.ch)

Ufficio per la natura e l'ambiente (UNA)  
tel. 081 257 29 46, [www.anu.gr.ch](http://www.anu.gr.ch)

Ufficio foreste e pericoli naturali (UFP)  
tel. 081 257 38 61, [www.awn.gr.ch](http://www.awn.gr.ch)

Servizio monumenti (SM)  
tel. 081 257 27 92, [www.denkmalpflege.gr.ch](http://www.denkmalpflege.gr.ch)

Assicurazione fabbricati dei Grigioni (AFG)  
tel. 081 258 90 00, [www.gvg.gr.ch](http://www.gvg.gr.ch)

Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio (IRFRC)  
tel. 081 257 24 85, [www.giha.gr.ch](http://www.giha.gr.ch)

Centro di formazione e consulenza agraria Plantahof (CFCA)  
tel. 081 257 60 00, [www.plantahof.ch](http://www.plantahof.ch)

Ufficio tecnico dei Grigioni (UTG)  
tel. 081 257 37 00, [www.tba.gr.ch](http://www.tba.gr.ch)

### Uffici federali

Ufficio federale dell'energia  
[www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch)

Ufficio federale della cultura  
[www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)

Ufficio federale dell'agricoltura  
[www.blw.admin.ch](http://www.blw.admin.ch)

Ufficio federale della sicurezza alimentare e di veterinaria  
[www.blv.admin.ch](http://www.blv.admin.ch)

Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

Ufficio federale delle strade  
[www.astra.admin.ch](http://www.astra.admin.ch)

Ufficio federale dell'ambiente  
[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

### Altri

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio  
[www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)

Tribunale federale svizzero  
[www.bger.ch](http://www.bger.ch)

Associazione svizzera per la pianificazione nazionale [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)



