



Edifici protetti e tipici del sito



Guida Pianificazione
delle utilizzazioni



Amt für Raumplanung
Uffizi per il sviluppo del territorio
Ufficio per lo sviluppo del territorio

BVR

Bündner Vereinigung für Raumplanung
Associaziun grischuna per il sviluppo del territorio
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

Impressum

Incarico

Determinazione di edifici protetti e tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione in conformità all'art. 9 LASec

Committente

Ufficio per lo sviluppo del territorio
Grabenstrasse 1
7000 Coira

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio
Bahnhofstrasse 7
7000 Coira

Mandatario

Direzione del progetto:
BauSatz GmbH
Sostegno nel settore cultura edilizia
Ankerstrasse 3, 8004 Zurigo
- Philipp Maurer

Collaborazione al progetto:
UTE Coira Institut für Bauen im alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57, 7000 Coira
- Sandra Bühler, Christian Wagner

1^a edizione 22 ottobre 2018

Per agevolare la lettura della presente guida si è rinunciato all'uso della forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a persone di entrambi i sessi.

Edifici protetti e tipici del sito

Guida Pianificazione delle utilizzazioni



1 Edifici protetti e tipici del sito	5
1.1 Situazione iniziale	5
1.2 Scopo della guida	5
1.3 Diritto in materia di protezione della natura e del paesaggio a livello federale e cantonale	6

2 Strategia di protezione	7
2.1 La protezione determina l'utilizzazione	7
2.2 Strategia di protezione attuata finora per siti caratteristici ed edifici	8
2.3 Armonizzazione con la legge federale sulle abitazioni secondarie	9
2.4 Prescrizioni previste dall'ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale	10

3 Edifici protetti e tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione	11
3.1 Revisione totale della pianificazione dell'utilizzazione	11
3.2 Revisione parziale della pianificazione dell'utilizzazione	11
3.3 Procedura in quattro fasi di lavoro	13



4 Determinazione di edifici protetti e tipici del sito	15
4.1 Basi per la selezione	15
4.2 Edifici protetti con decisione cresciuta in giudicato	17
4.3 Edifici non ancora protetti con decisione cresciuta in giudicato	17
4.4 Elementi del sito caratteristico	18
4.5 Metodo per valutare gli edifici tipici del sito	22
4.6 Concetto globale sul sito caratteristico	25



5 Adeguamento della pianificazione dell'utilizzazione	27
5.1 Armonizzazione con le linee guida territoriali comunali	27
5.2 Determinazione nel Piano generale delle strutture	29
5.3 Adeguamento della legge edilizia comunale	31
5.4 Prescrizioni più severe dei comuni	32

6 Regolamentazione d'eccezione secondo l'art. 35b PTC	33
6.1 Presupposti per una regolamentazione d'eccezione	33
6.2 Obbligo di sentire il Servizio monumenti cantonale	33



7 Criteri per il cambiamento di destinazione	35
7.1 Nessuna compromissione del valore protetto	35
7.2 Garantire la conservazione duratura	35
7.3 Nessun interesse preponderante	36
7.4 Licenza edilizia e notifica all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale	36



8 Aiuti	39
8.1 Elenco di domande relative alle fasi di lavoro per l'ancoraggio degli edifici protetti e tipi del sito	40
8.2 Estratti della LASec, dell'OASec, dell'OPTC e della MLE	42
8.3 Diagramma di flusso per la procedura per il rilascio della licenza edilizia	46





1 Edifici protetti e tipici del sito

Una guida per i comuni grigionesi

La presente guida è intesa a fornire ai comuni un aiuto per la determinazione di edifici protetti e tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione in conformità alle disposizioni della legge sulle abitazioni secondarie (LASEc).

1.1 Situazione iniziale

La protezione dei monumenti storici e dei siti caratteristici è un compito pubblico ancorato nella Costituzione federale, nella legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN) e nella legge cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio (LCNP). Da decenni i comuni grigionesi emanano disposizioni per la protezione dei loro siti caratteristici o di singoli edifici all'interno della loro pianificazione dell'utilizzazione. Di norma le disposizioni si basano sulla strategia di protezione che viene raccomandata ai comuni nel modello di legge edilizia.

Il 1° gennaio 2016 sono entrate in vigore la legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc) e la relativa ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASEc). Per i comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento, la LASEc prevede un divieto di costruire nuove abitazioni secondarie o modificare abitazioni esistenti in abitazioni secondarie. Edifici protetti e tipici del sito costituiscono un'eccezione. A determinate condizioni, all'interno di questi oggetti possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie. Dal 1° luglio 2016 anche l'ordinanza cantonale sulla pianificazio-

ne territoriale riveduta fa riferimento a questa novità (art. 35a-e OPTC). Ora occorre armonizzare queste novità legislative nella prassi. A tale scopo l'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST) mette a disposizione delle linee direttive.

1.2 Scopo della guida

La competenza e la responsabilità per la delimitazione di edifici protetti e tipici del sito spettano in via primaria ai comuni. La presente guida è intesa a illustrare a comuni, specialisti della pianificazione e proprietari fondiari in che modo le pianificazioni dell'utilizzazione debbano essere adeguate al fine di ottenere una regolamentazione chiara e vincolante per la prassi che sia compatibile con quanto prescritto dalla legislazione sulle abitazioni secondarie. In questo modo la guida fornisce un contributo sia per l'applicazione conforme alla legge delle nuove disposizioni, sia per il raggiungimento dell'obiettivo costituito da uno sviluppo di qualità dei siti caratteristici grigionesi di pregio.

→ Aiuto H2

Estratto dei testi di legge



III. 2: aspetto del nucleo di Schrans. Secondo ISOS la località dispone di un sito caratteristico d'importanza nazionale.

1.3 Diritto in materia di protezione della natura e del paesaggio a livello federale e cantonale

Conformemente alla Costituzione federale la protezione della natura e del paesaggio compete ai Cantoni (art. 78 Cost.). La legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN) disciplina esigenze fondamentali riguardo alla protezione e alla tutela delle caratteristiche del paesaggio e dell'aspetto degli abitati del Paese nonché dei monumenti culturali della Svizzera. Conformemente all'art. 4 LPN si distingue tra oggetti d'importanza nazionale e oggetti di importanza regionale e locale. In virtù all'art. 5 LPN la Confederazione ha emanato un inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere di importanza nazionale (ISOS). Quest'ultimo comprende 114 oggetti situati nel Cantone dei Grigioni. Tuttavia è pos-

sibile e opportuno svolgere attività di protezione dei siti caratteristici anche a prescindere da questi oggetti.
A livello cantonale, dal 2010 esiste la legge sulla protezione della natura e del paesaggio del Cantone dei Grigioni (legge sulla protezione della natura e del paesaggio, LCNP). In virtù della LCNP il Cantone gestisce un inventario degli aspetti degli abitati, dei gruppi di edifici e degli edifici singoli degni di protezione. La protezione viene garantita in quanto il Cantone pone direttamente sotto protezione oggetti importanti e i comuni inseriscono esigenze di protezione nella pianificazione dell'utilizzazione.



2 Strategia di protezione

Siti caratteristici e oggetti singoli protetti

Siti caratteristici storici e monumenti storici sono un fattore d'identità per il Cantone dei Grigioni. L'applicazione corretta della strategia di protezione garantisce la loro protezione a lungo termine.



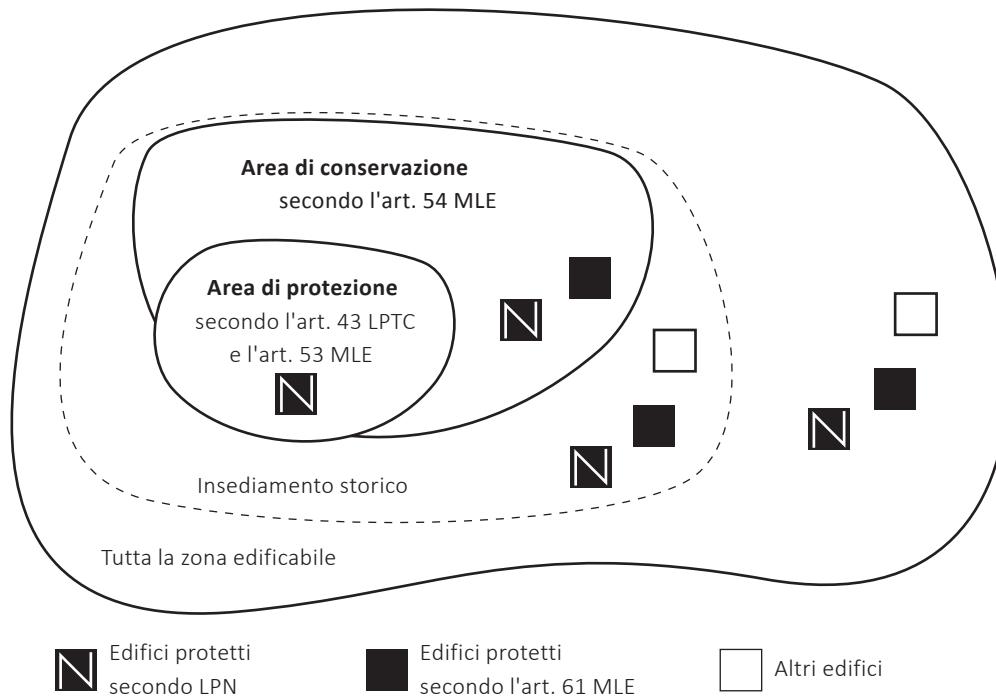
III. 3: una modifica dell'utilizzazione è possibile solo nel rispetto delle disposizioni in materia di protezione

2.1 La protezione determina l'utilizzazione

Le disposizioni in materia di protezione sono funzionali alla conservazione di edifici e siti caratteristici di particolare valore. La protezione viene motivata con la qualità di un oggetto come testimonianza di un'epoca, come elemento caratteristico di un luogo o con il valore artistico dell'oggetto. Oggetti da proteggere definiscono la particolarità di un determinato luogo e ne creano l'identità. La protezione dei monumenti storici e dei siti caratteristici sono interessi pubblici.

Misure di protezione possono essere incompatibili con determinate utilizzazioni. L'entità della protezione determina l'utilizzazione futura dell'oggetto e non viceversa. Dato che le disposizioni in materia di protezione possono limitare le possibilità di utilizzazione, le misure volte a proteggere un oggetto devono sempre essere proporzionate, ossia devono permettere al proprietario di continuare a utilizzare l'oggetto in una certa misura.

Le disposizioni in materia di protezione hanno lo scopo di conservare edifici protetti e tipici del sito in un'ottica di lungo termine. Gli interventi comportano cambiamenti negli oggetti e spesso sono irreversibili. Pertanto devono essere effettuati sulla base di un'attenta ponderazione.



III. 4: strategia di protezione attuata finora per siti caratteristici ed edifici nel Cantone dei Grigioni

2.2 Strategia di protezione attuata finora per siti caratteristici ed edifici

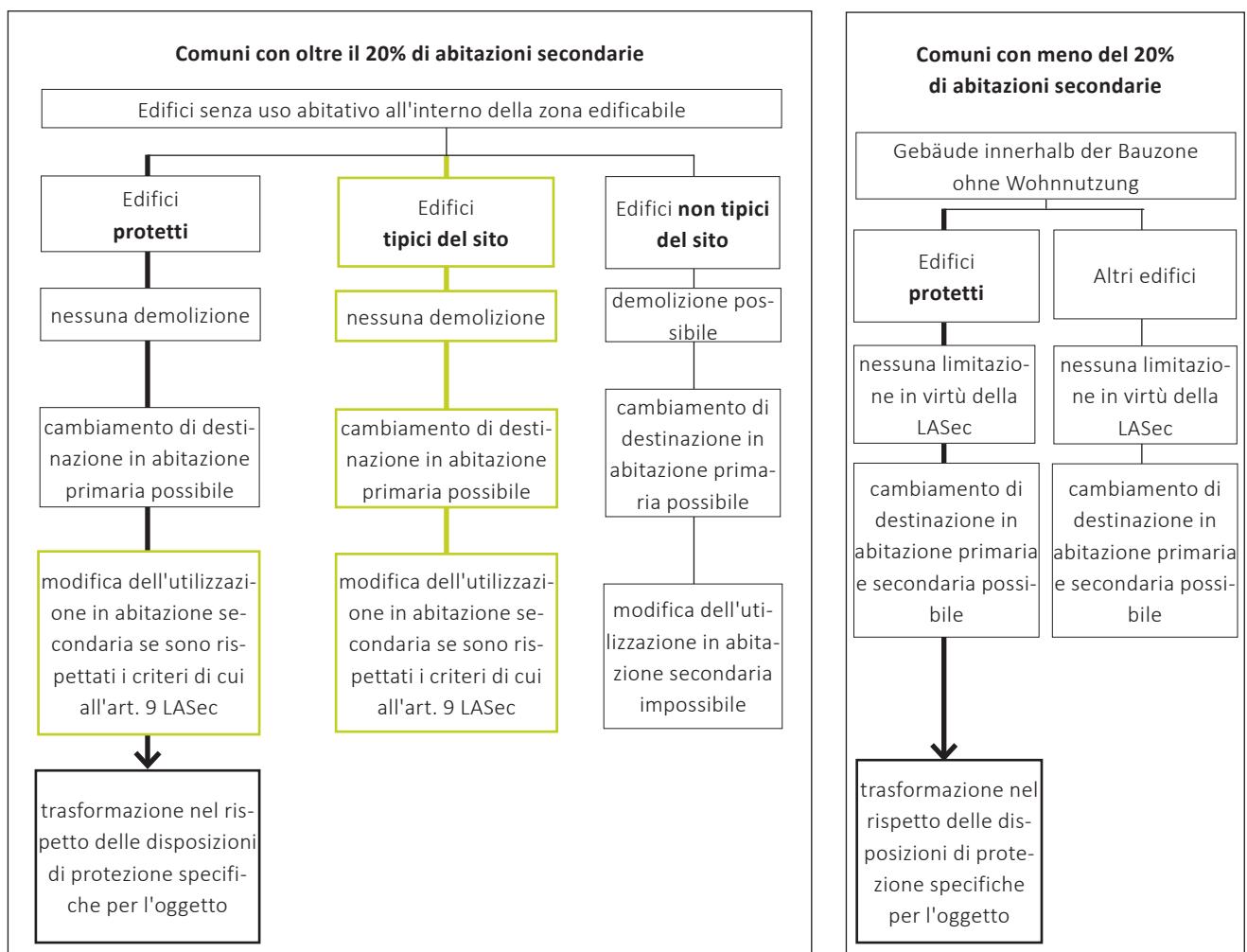
Fatte salve poche eccezioni, i siti caratteristici degni di protezione si trovano all'interno del perimetro di un insediamento storico. Il termine è ripreso dall'inventariazione e designa la zona dell'insediamento prima delle fasi di crescita verificatesi nel XX secolo a causa del turismo, dell'industrializzazione e dello sviluppo del settore dei servizi. Nei comuni o nelle frazioni rilevati in ISOS il perimetro dell'insediamento storico spesso coincide con le zone o i gruppi di edifici ivi designati.

Per quanto concerne la protezione degli insediamenti, il modello di legge edilizia per i comuni del Cantone dei Grigioni prevede la delimitazione di zone di protezione e di conservazione.

- all'interno della area di protezione vale la protezione della sostanza per tutti gli edifici. (art. 53 MLE)
- nell'area di conservazione occorre mantenere l'aspetto esterno. (art. 54 MLE)

Singoli edifici possono anche essere posti direttamente sotto protezione, ad es. quando non vengono designate aree di protezione o di conservazione o quando gli edifici sono situati al di fuori di queste aree.

- edifici protetti secondo LPN
- edifici protetti secondo l'art. 61 MLE



III. 5: possibilità di cambiamento di destinazione per edifici protetti e tipici del sito secondo LASEC

2.3 Armonizzazione con la legge federale sulle abitazioni secondarie

Conformemente all'art. 9 LASEC, nei comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento si possono autorizzare nuove abitazioni in edifici protetti o tipici del sito se:

- il valore protetto degli edifici non risulta compromesso,
- la conservazione a lungo termine di questi edifici non può essere assicurata in altro modo e
- non vi si oppongono interessi preponderanti.

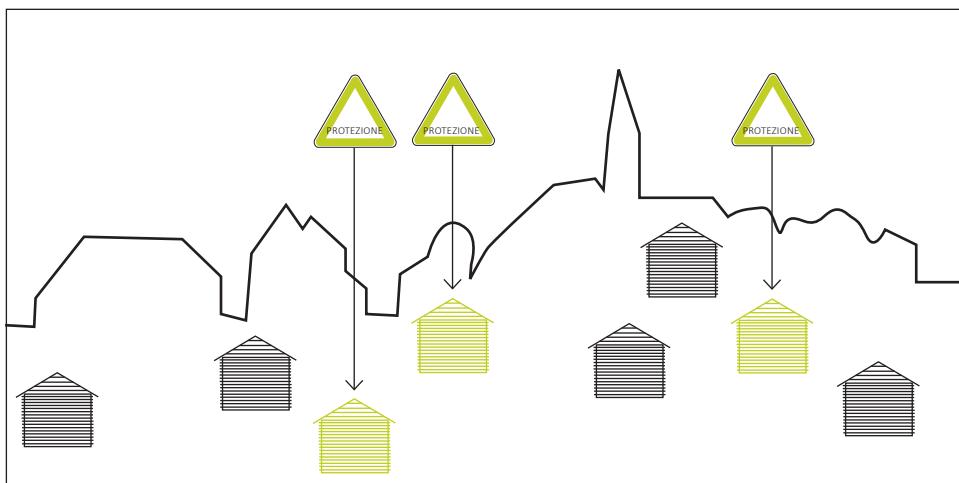
In altre parole ciò significa che la determinazione di un edificio come protetto o tipico del sito rappresenta un requisito affinché l'art. 9 LASEC sia applicabile. Nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia viene

verificato se la modifica dell'utilizzazione è compatibile con i tre requisiti indicati nell'art. 9 LASEC.

L'OASEC precisa che per edifici tipici del sito si intendono edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo.



Concetto globale sui siti caratteristici



III. 6: il concetto globale sui siti caratteristici tratta tutti gli aspetti che determinano la qualità di un sito caratteristico, anche gli edifici protetti e tipici del sito.

2.4 Prescrizioni previste dall'ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale

Con effetto dal 1° luglio 2016, in riferimento alla LASEC il Governo grigionese ha emanato ulteriori disposizioni relative agli edifici protetti e tipici del sito all'interno dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (art. 35a – 35e OPTC).

Vige il principio secondo cui i comuni designano gli edifici tipici del sito all'interno dell'ordinamento base comunale, ossia nel quadro di una revisione della pianificazione locale. A tale scopo deve essere disponibile un concetto globale sui siti caratteristici al fine di poter procedere a una classificazione adeguata degli edifici tipici del sito.

Solo a titolo di eccezione e dopo aver sentito il Servizio monumenti cantonale l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia può designare un edificio come tipico del sito senza previa determinazione nella pianificazione dell'utilizzazione. L'ordinanza contiene prescrizioni in merito all'elaborazione e all'autorizzazione di un progetto di cambiamento di destinazione.

Inoltre la OPTC precisa che cosa si intende per edificio protetto. In aggiunta i comuni vengono autorizzati a emanare prescrizioni più severe in merito al cambiamento di destinazione di edifici protetti e tipici del sito.



3 Edifici protetti e tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione

Ancoraggio degli edifici protetti e tipici del sito all'interno della pianificazione locale

Gli edifici protetti e tipici del sito vengono determinati all'interno della pianificazione dell'utilizzazione in base al concetto globale sui siti caratteristici.

3.1 Revisione totale della pianificazione dell'utilizzazione

Nel quadro della pianificazione dell'utilizzazione, in base a un concetto globale sui siti caratteristici viene verificato quali sono gli edifici da designare come protetti o tipici del sito. Le disposizioni di protezione vengono emanate in base allo status di protezione. I comuni che si occupano di una revisione totale della pianificazione dell'utilizzazione integrano questo processo nella revisione totale.

In seguito alla revisione della LPT, il Cantone dei Grigioni ha proceduto all'adeguamento di diverse guide e linee direttive. La procedura e ulteriori informazioni inerenti lo svolgimento di una revisione totale sono pubblicati nei documenti dell'AGST e dell'UST-GR.

3.2 Revisione parziale della pianificazione dell'utilizzazione

I comuni che hanno sottoposto recentemente la pianificazione dell'utilizzazione a revisione o che dispongono già di disposizioni articolate in merito alla protezione del sito caratteristico possono prendere in considerazione una revisione parziale della pianificazione locale. Ciò comporta la verifica, l'integrazione o l'aggiornamento del Piano generale delle strutture con edifici protetti e tipici del sito nonché l'inserimento di un articolo corrispondente nella legge edilizia del comune.



Basí

Definire, analizzare e integrare le basí

→ edifici protetti o non ancora protetti con decisione cresciuta in giudicato.



Concetto globale sul sito caratteristico

Elaborazione di un concetto globale sul sito caratteristico



Linee guida territoriali comunali

Armonizzazione con le linee guida territoriali comunali



Pianificazione dell'utilizzazione

Adeguamento della pianificazione dell'utilizzazione
(revisione parziale o totale)



Procedura per il rilascio della licenza edilizia

Procedura di autorizzazione comunale
Verifica in base ai criteri di cui all'art. 9
cpv. 1 lett. a), b) e c) LASEC

→ Guida Edifici protetti e tipici dell'abitato progetti edilizi

III. 7: procedura graduale per la determinazione esecutiva di edifici protetti e tipici del sito



3.3 Procedura in quattro fasi di lavoro

Di norma la determinazione di edifici protetti e tipici del sito e la loro determinazione all'interno della pianificazione dell'utilizzazione si articola in quattro fasi. A seconda della situazione iniziale, queste fasi possono essere più semplici o più vaste.

Fase di lavoro 1: Basi

Definire, analizzare e integrare le basi

- raccolta e messa a disposizione delle basi (inserimento nell'ISOS, analisi degli insediamenti, inventario cantonale degli aspetti degli abitati, dei gruppi di edifici e degli edifici singoli degni di protezione, Piano generale delle strutture e altri),
- verifica della qualità e dell'attualità delle basi (tra l'altro tramite sopralluoghi),
- integrazione mirata delle basi,
- documentazione degli edifici tipici del sito.

Fase di lavoro 2: Concetto globale sul sito caratteristico

Elaborazione di un concetto globale sul sito caratteristico

- interpretazione e ponderazione delle basi,
- chiarire le qualità particolari degli spazi e le interconnessioni,
- determinazione degli elementi chiave della protezione dei siti caratteristici,
- raccolta delle evidenze all'interno di un concetto globale sul sito caratteristico.

→ **Aiuto H1**
lista di controllo del processo

Fase di lavoro 3: Linee guida territoriali comunali

Armonizzazione con le linee guida territoriali comunali (vedi capitolo 5.1)

- verifica del concetto globale sul sito caratteristico alla ricerca di conflitti con i contenuti delle linee guida territoriali comunali, eliminare eventuali differenze.

Fase di lavoro 4: Pianificazione dell'utilizzazione

Adeguamento della pianificazione dell'utilizzazione (revisione parziale o totale, vedi capitolo 5.2 segg.)

- determinazione delle aree di protezione e di conservazione e/o degli edifici protetti, tipici del sito e degni di nota nel Piano generale delle strutture,
- integrazione della legge edilizia con un articolo corrispondente (in virtù del modello di legge edilizia),
- formulazione di eventuali limitazioni aggiuntive ai cambiamenti di destinazione nella legge edilizia.





4 Determinazione di edifici protetti e tipici del sito

Selezione dalla totalità degli edifici

Dalla totalità degli edifici gli oggetti di pregio vengono selezionati in base a criteri tecnici. Questi edifici vengono attribuiti a una determinata categoria di protezione in base alle loro caratteristiche specifiche.

4.1 Basi per la selezione

I comuni garantiscono che le basi necessarie per valutare la struttura dell'insediamento nonché i siti caratteristici, i gruppi di edifici e gli edifici singoli di pregio siano disponibili. In aggiunta essi garantiscono che in sede di elaborazione delle basi e di valutazione di singoli oggetti vengano coinvolti specialisti di comprovata competenza provenienti dai settori strutturazione di villaggi e città, architettura e conservazione dei monumenti storici.

– Perimetro dell'insediamento storico
La base fondamentale è data dalla limitazione del sito caratteristico al perimetro dell'insediamento storico. Solitamente gli edifici tipici del sito sono situati all'interno di questo perimetro. Ampliamenti di villaggi risalenti a tempi più recenti non rientrano nel perimetro dell'insediamento storico.

– Pianificazione dell'utilizzazione esistente
I piani generali delle strutture esistenti forniscono informazioni importanti riguardo ad aree di insediamento o a edifici singoli esistenti degni di essere conservati o protetti.

– Utilizzazione attuale degli edifici
La designazione di edifici tipici del sito avviene senza tenere conto della loro utilizzazione attuale.

– Unità edilizie
Se una casa d'abitazione e una stalla costituiscono un'unità edilizia occorre rilevare l'intera unità.

III. 8: l'edificio abitativo storico e la vecchia stalla a Girsun costituiscono un'unità funzionale.





4.2 Edifici protetti con decisione cresciuta in giudicato

Edifici protetti

Edifici sono considerati protetti se sono posti sotto protezione nell'ordinamento base comunale (di norma nel Piano generale delle strutture) o in base alla legislazione sulla protezione dell'ambiente e del paesaggio (cfr. art. 35c OPTC). Edifici di questo genere vengono anche definiti monumenti.

Edifici degni di protezione

Riguardo agli edifici che sono stati definiti come degni di protezione all'interno della pianificazione dell'utilizzazione occorre verificare in che modo sono configurate le disposizioni di protezione all'interno della legge edilizia del comune. Se l'art. 61 cpv. 1 MLE (vecchio) è stato ripreso senza modifiche, gli edifici degni di protezione sono considerati protetti.

Edifici degni di conservazione

Edifici definiti come degni di conservazione all'interno della pianificazione dell'utilizzazione non possono essere considerati a priori come protetti, dato che a seconda del comune le disposizioni inerenti edifici degni di conservazione ammettono una demolizione o una demolizione parziale (cfr. art. 61 cpv. 2 MLE vecchio).

Area di protezione

Se in un comune esiste un'area di protezione conformemente a quanto prescritto dall'art. 53 MLE, sono considerati protetti tutti gli edifici situati all'interno dell'area di protezione, se in collaborazione con il Servizio monumenti o con un altro specialista non è stata determinata un'altra categoria di protezione.

4.3 Edifici non ancora protetti con decisione cresciuta in giudicato

In base a inventari esistenti è possibile individuare ulteriori edifici che possono essere presi in considerazione in qualità di oggetti da proteggere o di monumenti. Vi è anche la possibilità di designare oggetti come protetti che prima erano classificati come degni di conservazione.

Indicazioni possono essere fornite dalle seguenti fonti:

- Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)
- Inventario dei beni culturali di importanza nazionale e regionale (inventario PBC)
- Inventario cantonale degli aspetti degli abitati, dei gruppi di edifici e degli edifici singoli degni di protezione (in fase di elaborazione)
- Edifici con disposizioni di protezione secondo l'ordinamento base comunale
- Pubblicazioni relative a determinate tipologie di edifici (edifici della Ferrovia retica, costruzioni di centrali elettriche, costruzioni industriali, fattorie del Cantone dei Grigioni, monografie di architetti, ecc.)

In base a queste informazioni possono essere delimitati gli oggetti che dispongono di qualità sufficienti per poter essere posti sotto protezione. La delimitazione richiede conoscenze specialistiche sufficienti riguardo alla storia culturale, sociale e architettonica. L'obiettivo è dotare questi oggetti di una protezione della sostanza vincolante che va annotata nella pianificazione dell'utilizzazione ai sensi dell'art. 61 cpv. 1 MLE (nuovo).



4.4 Elementi del sito caratteristico

Diversi elementi definiscono il carattere e la qualità di un sito. In tale contesto il punto di vista dell'osservatore riveste un ruolo fondamentale. Ad esempio un sito caratteristico può sembrare un'unità già da lontano oppure mettere in risalto le sue peculiarità solo al suo interno grazie a singoli edifici o a parti di edifici.

Sito caratteristico

La definizione "tipico del sito" quale elemento distintivo dell'aspetto dell'insediamento

- Effetto uniforme dell'aspetto dell'insediamento (modalità di abitare e di gestire l'economia del villaggio) - importante complesso insediativo con valore di riconoscimento (particolarità caratterizzante dell'insediamento)
- Spesso descritto nell'ISOS con particolare qualità dell'ubicazione

→ accumulo tipico di edifici, spesso con elementi che si ripetono e che conferiscono un'identità a un luogo

Gruppi di edifici

La definizione "tipico del sito" come parte importante di un gruppo di edifici (definito anche un insieme)

- Posizione degli edifici confinanti con piazze e incroci che danno forma allo spazio
- Ubicazione di risalto degli edifici, legame funzionale tra diversi edifici
- Spesso descritto nell'ISOS con qualità particolari degli spazi

→ posizione tipica o pregnante di edifici singoli per l'effetto dell'insieme

Edifici singoli

La definizione "tipico del sito" come importante edificio singolo nel quartiere o nel villaggio

- Unità economica storica tra edifici abitativi e di lavoro come complessi di edifici costruiti l'uno accanto all'altro - ultime testimonianze della storia del villaggio nel centro densificato e cambiato
- Edifici importanti per capire le fasi di sviluppo
- Spesso descritto nell'ISOS con particolari qualità storico-architettoniche

→ edificio singolo tipico come testimonianza nel villaggio (in questo caso occorre prendere in esame una messa sotto protezione)



III. 10: aspetto dell'insediamento di Castiel

Case d'abitazione
Costruzione scura a tronchi incrociati con facciate a struttura orizzontale e piano seminterrato chiaro realizzato in pietra

Stalle
Stalle realizzate con legname tondo con facciate scure a struttura orizzontale e stalle a tronchi incrociati

Sito caratteristico Carattere del quartiere e del villaggio

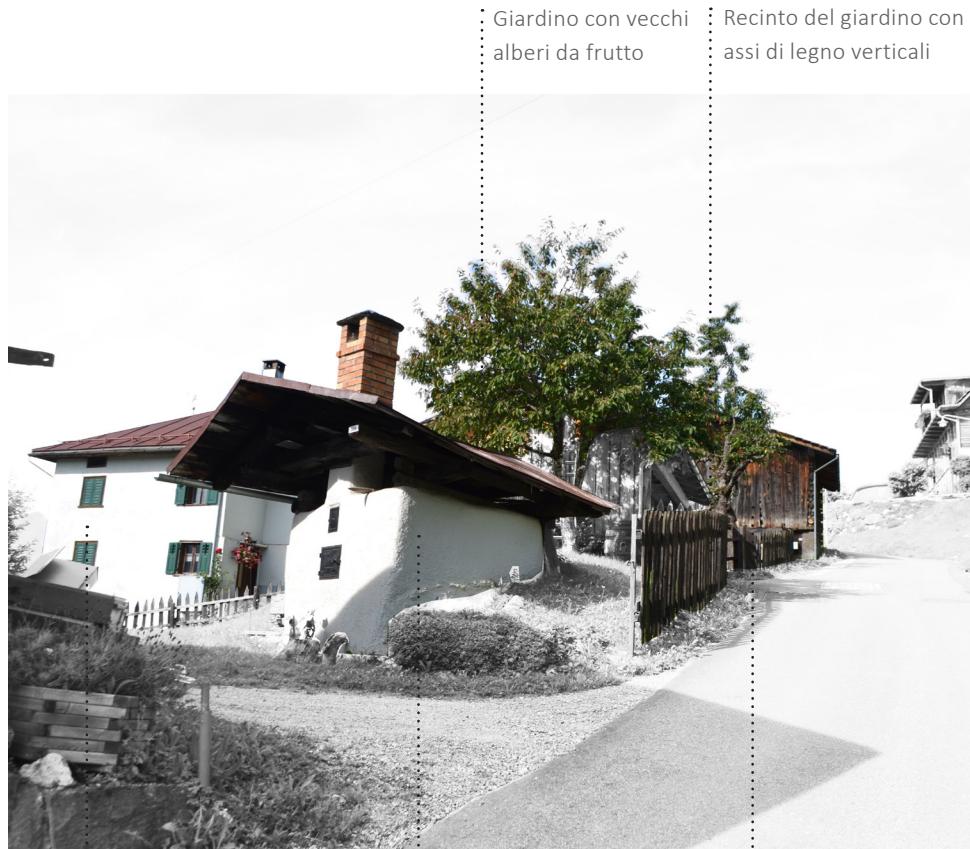
Un sito caratteristico è composto dall'aspetto e dall'effetto di numerosi edifici singoli come sistema complessivo fatto di strade, piazze, case, giardini e piante. La quiete nei villaggi storici e la loro struttura regolare sono riconducibili all'utilizzo di materiali uniformi e al modo locale di costruire. Essi costituiscono la base per l'identità strutturale del villaggio.

Se nel corso del tempo queste tipologie rurali ricorrenti vengono sostituite da nuovi edifici con nuovi materiali, nuovi modi di costruire e da nuovi edifici individuali, diversi e realizzati secondo standard moderni, questa vecchia immagine ricca di tradizione del villaggio, del quartiere o della strada sparisce.

Esempio Castiel

Il villaggio è caratterizzato da un modo di costruire uniforme in legno proprio degli insediamenti dei Walser e dallo scaglionamento degli edifici sul pendio. L'immagine tipica risulta dalla configurazione uniforme riconducibile alla costruzione delle case d'abitazione e delle stalle con cubatura e forma del tetto simili. I colmi dei tetti sono disposti secondo la linea di massima pendenza e gli edifici sono orientati verso valle. La scelta di materiali uniformi per la copertura dei tetti e la costruzione uniforme in legno comporta un rafforzamento dell'omogeneità cromatica. Se nuovi edifici vengono realizzati in stile moderno, ciò comporta un offuscamento del forte carattere dell'insediamento.

→ nel nucleo di Castiel è possibile definire un'area di conservazione oppure singoli edifici possono essere designati come tipici del sito.



Giardino con vecchi alberi da frutto Recinto del giardino con assi di legno verticali

Casa d'abitazione luminosa e realizzata in pietra nell'insediamento dei Walser con facciate in prevalenza scure

Stalla storica realizzata con legname tondo

Forno chiaro realizzato in pietra con grande tettoia

III. 11: gruppo di edifici tipico per Schlans composto da casa d'abitazione, stalla, forno, cortile e giardino

Gruppi di edifici Effetto d'insieme

All'interno del perimetro storico esistono gruppi di edifici collegati tra loro sotto il profilo strutturale e funzionale. Questi insiemi possono essere considerati come degli esempi per la struttura dell'edificazione e il modo di costruire oppure distinguersi da questa costruzione conforme alle norme tramite i materiali, i colori o la funzione scelti.

Esempio Schlans

Questo insieme di edifici si trova ai margini del villaggio di Schlans. Esso mostra lo stile di vita originariamente rurale con giardini recintati, alberi da frutto e stalle nonché il forno. Il contrasto tra facciate chiare in pietra e il legno della stalla arso dal sole è caratteristico. Grazie all'ubicazione della stalla lungo la strada e alla posizione della casa d'abitazione dietro al giardino l'edificio di economia rurale acquisisce una posizione pregnante. Gli edifici, gli alberi, i giardini e le superfici libere vengono letti come un'unità.

→ il gruppo di edifici può essere definito come tipico del sito.



III. 12:stalla storica con fienile con costruzione annessa realizzata in epoca moderna (Fideris)

Stalle e costruzioni annesse

Le stalle sono state realizzate come costruzioni rurali e da lavoro e sono state utilizzate e ampliate nel corso dei secoli. Spesso oggi si trovano costruzioni annesse di genere, dimensioni e forma diversi accanto a edifici storici.

La classificazione di questi ampliamenti quale edificio tipico del sito viene presa in esame da specialisti nel caso singolo in sede di rilevamento di tutto l'edificio.

La modifica dell'utilizzazione dei volumi annessi in abitazione secondaria è ammessa solo se oltre alla stalla principale, anche la costruzione annessa è definita come tipica del sito e se anche per la costruzione annessa vengono rispettati i criteri di cui all'art. 9 cpv. 1 lett. a, b e c LASec.



4.5 Metodo per valutare gli edifici tipici del sito

In occasione di sopralluoghi ciascun oggetto viene valutato secondo i tre criteri di ubicazione, forma e sostanza. Ciascun criterio viene rilevato a tre livelli. Un edificio è considerato tipico del sito se raggiunge un livello medio almeno in tutte e tre le categorie. Gli edifici vengono rappresentati all'interno di una tabella con immagine e commento.

Ubicazione (posizione dell'edificio rispetto all'ambiente circostante)

Con il criterio dell'ubicazione si valuta la posizione di un edificio nell'insediamento e il suo legame con l'ambiente circostante. L'ISOS, l'inventario cantonale degli aspetti degli abitati, dei gruppi di edifici e degli edifici singoli degni di protezione nonché il Piano generale delle strutture di un comune forniscono indicazioni importanti al riguardo.

- X L'edificio ha una posizione eccezionale all'interno dell'insediamento. Esso costituisce un legame edilizio diretto con altri oggetti (insieme) oppure definisce uno spazio libero di rilievo.
- / L'edificio ha una posizione importante all'interno dell'insediamento. Esso si pone in relazione con altri edifici o spazi liberi nell'ambiente circostante.
- L'edificio è isolato o in generale non ha una posizione particolare all'interno dell'insediamento.

Forma (aspetto esterno)

Con il criterio della forma viene valutato l'aspetto esterno visibile: la costruzione, le aperture dell'edificio (entrate, finestre), la forma e la copertura del tetto.

- X Di per se l'edificio è particolarmente caratteristico oppure un esemplare tipico straordinario del modo di costruire regionale (forma architettonica particolare, collegamento originale).
- / L'edificio è un esempio tipico del modo di costruire regionale e in sostanza è rimasto immutato.
- L'edificio è poco tipico o è già stato sostanzialmente modificato.



Sostanza (misura in cui un edificio è stato modificato)

Con il criterio della sostanza viene valutato lo stato edilizio sotto il profilo della protezione dei monumenti. Ciò comprende anche la sostanza all'interno.

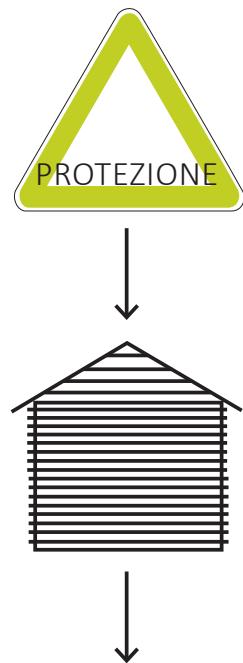
X La sostanza edilizia storica dell'edificio è del tutto intatta. Lo scopo originario risulta con tutta chiarezza anche dai dettagli.

/ Nella sua sostanza di base l'edificio si trova in buono stato sia all'interno, sia all'esterno. La costruzione originaria è stata sostituita tutt'al più in misura trascurabile con nuovi materiali o interventi.

- La sostanza dell'edificio è compromessa in misura sostanziale. La costruzione originaria non è più funzionale oppure profondamente mutata mediante la sostituzione con materiali non corrispondenti all'originale, la rimozione di solette intermedie, la realizzazione di nuove aperture, ecc.

III. 13: metodo per valutare gli edifici tipici del sito Tabella di rilevamento

N. AFG	Foto	Valutazione	Commento	Decisione
55-A		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> X X X </div> ubi- caz- ione	utilizzato come stalla fino al 2002	<input checked="" type="checkbox"/>
123-A		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> / / - </div> ubi- caz- ione	costruzione a tronchi incrociati gravemente danneggiata	<input type="checkbox"/>



Cambiamento di destinazione
a scopi abitativi
sì/no?

III. 14: modi per garantire la protezione dei siti caratteristici senza cambiamento di destinazione a scopi abitativi.

Protezione dei siti caratteristici senza cambiamento di destinazione a scopi abitativi

Il proprietario di un edificio non può scegliere se l'edificio viene classificato come tipico del sito o meno. Gli edifici vengono determinati come tipici del sito in base a criteri oggettivi. Se un cambiamento di destinazione dell'edificio a scopi abitativi o eventualmente ad abitazione secondaria sia auspicato o meno non costituisce un criterio. Per determinati edifici tipici del sito può darsi che già in sede di determinazione nella pianificazione dell'utilizzazione un (potenziale) cambiamento di destinazione non sia auspicato per via di interessi pubblici. La pianificazione dell'utilizzazione oppure accordi di diritto privato forniscono possibilità di limitare cambiamenti di destinazione.

Nel caso di edifici di particolare pregio, la possibilità del cambiamento di destinazione a sco-

pi abitativi può essere esclusa attraverso una decisione di protezione oppure una determinazione corrispondente nella pianificazione dell'utilizzazione. Inoltre il comune ha la possibilità di limitare o di escludere il cambiamento di destinazione a scopi abitativi o in abitazioni secondarie mediante una regolamentazione più severa ancorata nella legge edilizia o in una legge sulle abitazioni secondarie. A tale scopo non risulta invece opportuno attribuire l'edificio alla categoria inferiore "edificio degno di nota": in tal modo è sì possibile evitare un cambiamento di destinazione a scopi abitativi o eventualmente in abitazione secondaria; la possibilità di procedere a una demolizione dell'edificio però non tiene conto della protezione dei siti caratteristici.

Sotto il profilo del diritto civile, il cambiamento di destinazione a scopi abitativi può essere escluso mediante un accordo corrispondente stipulato con il proprietario o tramite l'acquisto dell'edificio da parte di un ente adeguato.



4.6 Concetto globale sul sito caratteristico

L'onere correlato all'allestimento di un concetto globale sui siti caratteristici può variare in misura considerevole e dipende fortemente dalle circostanze locali, dalle basi disponibili e dallo stato dei lavori preliminari svolti in occasione delle pianificazioni precedenti.

Conformemente all'art. 35a OPTC, gli edifici tipici del sito vengono determinati sulla base di un concetto globale sui siti caratteristici e quindi integrati nella pianificazione complessiva della protezione dei siti caratteristici. Il concetto globale utilizza criteri uniformi e individua gli elementi chiave della conservazione nonché la prospettiva a lungo termine dello sviluppo del sito caratteristico. La competenza per l'allestimento del concetto spetta al comune. A tale scopo quest'ultimo si rivolge a specialisti.

L'elaborazione del concetto globale avviene in quattro fasi.

1. Analisi dell'insediamento

Allestitire un'analisi dell'insediamento di ampia portata fondandosi sulle basi rilevate e disponibili. L'analisi fa emergere i punti di forza, i punti deboli, le opportunità e le minacce dell'attuale struttura dell'insediamento (analisi SWOT) e funge da base per considerazioni successive.

Le basi comprendono l'inserimento nell'ISOS, inventari, oggetti da proteggere esistenti e potenziali, edifici tipici del sito nonché ulteriori elementi strutturali di pregio come facciate che caratterizzano lo spazio stradale, serie di edifici, spazi liberi, piazze, giardini, recinzioni o margini dell'insediamento, oggetti culturali e naturali di importanza particolare.

2. Obiettivi

Dedurre dall'analisi gli obiettivi necessari e auspicati per la conservazione e lo sviluppo del sito caratteristico.

3. Misure

Formulare le misure volte a conservare e a sviluppare il sito caratteristico (ad es. delimitazione di aree di protezione e di conservazione, determinazione di oggetti da proteggere e di aree da mantenere libere, designazione di edifici tipici del sito).

4. Attuazione nella pianificazione dell'utilizzazione

Attuazione nella pianificazione dell'utilizzazione con la determinazione degli oggetti e delle aree nel Piano generale delle strutture, l'adeguamento della legge edilizia e l'esecuzione della procedura.





5 Adeguamento della pianificazione dell'utilizzazione

Protezione cresciuta in giudicato relativa alla pianificazione dell'utilizzazione

L'art. 35a dell'OPTC stabilisce che gli edifici tipici del sito devono essere determinati nel quadro della procedura per l'ordinamento base comunale (quindi nella pianificazione dell'utilizzazione).

5.1 Armonizzazione con le linee guida territoriali comunali

Con la determinazione di edifici tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione il comune verifica la conformità di questa misura con i suoi obiettivi strategici relativi al futuro sviluppo territoriale.

Le evidenze scaturite dalle basi della protezione dei siti caratteristici vengono sottoposte a un esame riguardo alla presenza di conflitti con i contenuti delle linee guida territoriali comunali. In presenza di conflitti occorre chiarire a quale obiettivo concreto dare la preferenza. Oltre alla protezione del sito caratteristico anche altri interessi pubblici possono essere importanti e porsi in contrasto con la determinazione di edifici tipici del sito nel PGS.

Le linee guida territoriali comunali devono essere elaborate secondo le direttive del Piano direttore cantonale e delle relative disposizioni esecutive (istruzioni dell'UST-GR relative alle linee guida territoriali comunali [LGTC]). Nel

quadro delle LGTC il comune verifica tra l'altro se adottare misure che limitano la realizzazione, la modifica o l'uso di abitazioni in modo più severo (art. 35e OPTC).

Gestione di abitazioni se condarie

Nuove abitazioni secondarie in edifici protetti o tipici del sito possono avere conseguenze sia positive, sia negative sulla collettività e sull'economia locale e regionale.

Al fine di evitare sviluppi indesiderati a seguito di cambiamenti di destinazione in abitazioni secondarie, il comune dispone di diversi strumenti specifici, in particolare della possibilità di emanare un divieto di cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie, di limitare i cambiamenti di destinazione tramite contingentamento, di vincolare il cambiamento di destinazione alla creazione di abitazioni primarie o di introdurre un'imposta d'incentivazione.

III. 15: la struttura composta da stalla, casa d'abitazione, giardino e prato caratterizza l'aspetto del villaggio (Zignau).





5.2 Determinazione nel Piano generale delle strutture

Lo strumento pianificatorio idoneo per la determinazione di edifici tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione comunale è costituito dal Piano generale delle strutture (PGS) conformemente agli art. 42 segg. LPTC. Il PGS è soggetto alla procedura per la pianificazione dell'utilizzazione che include le fasi esame preliminare, partecipazione, decisione e approvazione. Le determinazioni nel PGS sono giuridicamente vincolanti per le autorità e per i proprietari fondiari.

All'interno del PGS i comuni classificano gli edifici con una particolare qualità storico-architettonica o legata realizzazione di insediamenti in tre categorie:

→ **AIUTO H2**
estratto dei testi di legge

Modifiche nell'art. 61 MLE

- edifici protetti (art. 61 cpv. 1 MLE)
- edifici tipici del sito (art. 61 cpv. 2 MLE)
- edifici degni di nota (art. 61 cpv. 3 MLE)

Aree di protezione

In situazioni particolari è possibile classificare come tipici del sito o protetti tutti gli edifici esistenti situati in un determinato perimetro. In questo caso risulta opportuno riunire gli edifici in un'unica area di protezione secondo l'art. 53 MLE. In tutti gli altri casi, gli edifici protetti, tipici del sito e degni di nota vengono designati singolarmente.

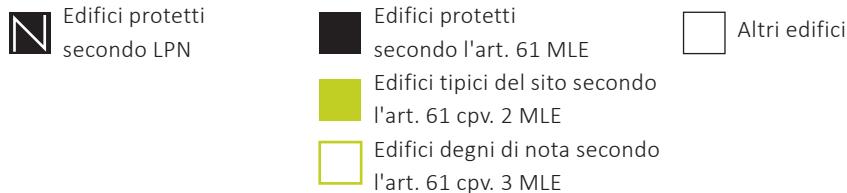
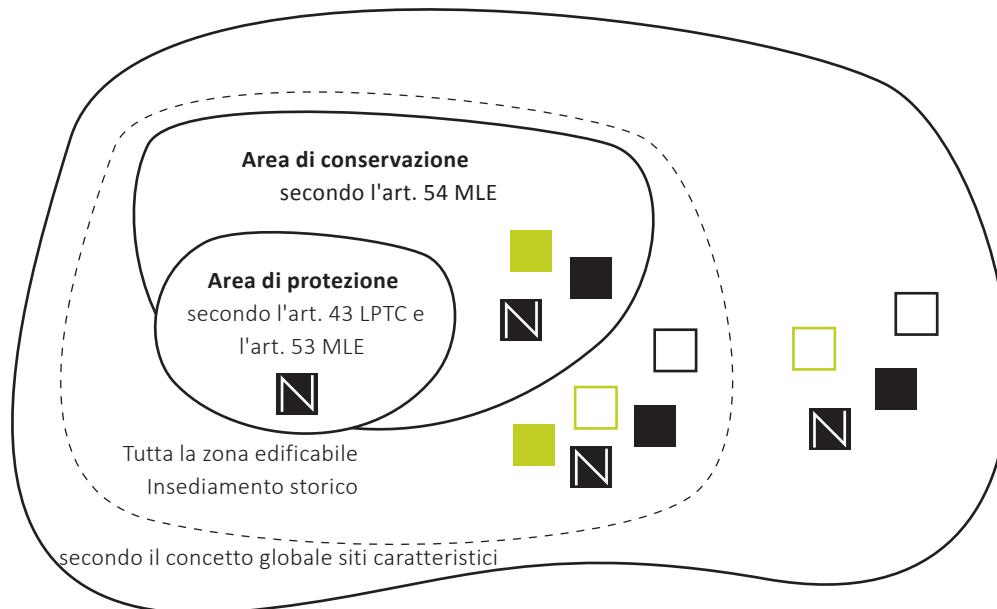
Stabilità dei piani

In generale le misure volte a proteggere il sito caratteristico hanno un orientamento a lungo termine. Questo perché una situazione di particolare pregio deve essere conservata e garantita in maniera duratura, vale a dire con un orizzonte di pianificazione a lungo termine. La designazione di questi edifici è una decisione che può essere cambiata soltanto in presenza di condizioni mutate.

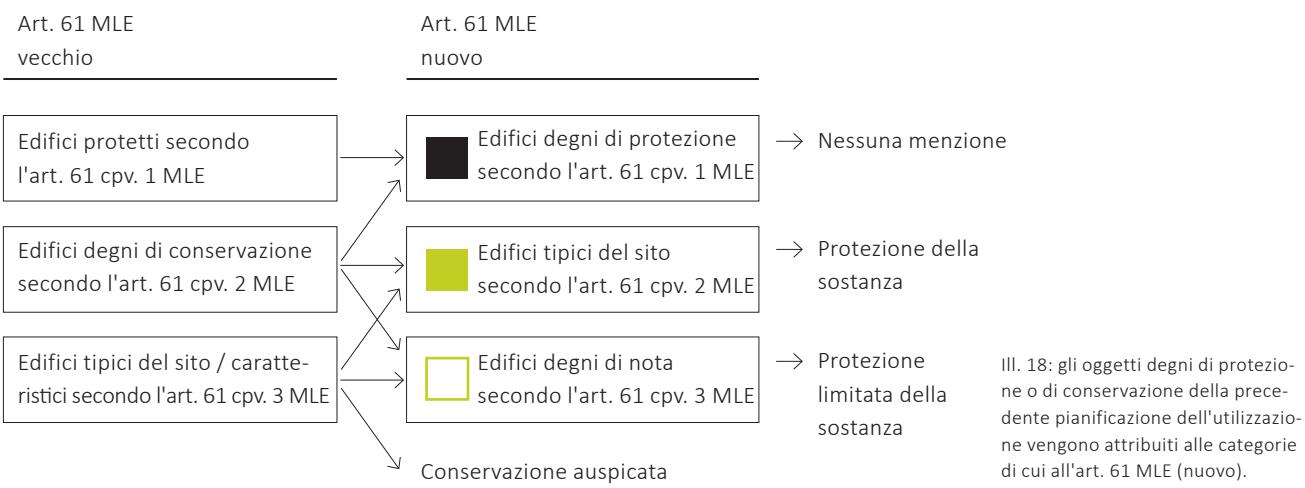
Attribuzioni comprensibili

La determinazione giuridicamente vincolante degli edifici protetti e tipici del sito deve essere comprensibile per i proprietari ed essere effettuata con la dovuta cura.

III. 16: spesso edifici storici di economia rurale sono situati nel nucleo dell'insediamento.



III. 17: strategia di protezione per edifici particolari secondo il modello di legge edilizia.



III. 18: gli oggetti degni di protezione o di conservazione della precedente pianificazione dell'utilizzazione vengono attribuiti alle categorie di cui all'art. 61 MLE (nuovo).



5.3 Adeguamento della legge edilizia comunale

Parallelamente alla determinazione degli edifici nel PGS, l'UST-GR e l'AGST raccomandano di introdurre il seguente articolo nella legge edilizia del Comune:

Art. 61 MLE (nuovo)
Edifici protetti, tipici del sito e degni di nota

 Edifici protetti secondo LPN

 Edifici protetti secondo l'art. 61 cpv. 1 MLE

 Edifici tipici del sito secondo l'art. 61 cpv. 2 MLE

 Edifici degni di nota secondo l'art. 61 cpv. 3 MLE

1 Il Piano generale delle strutture designa come edifici protetti gli edifici o gruppi di edifici che in base alla loro posizione, alla loro architettura e alla loro sostanza edilizia presentano un elevato valore storico-architettonico e legato alla realizzazione di insediamenti. In linea di principio questi edifici devono essere conservati e non possono né essere demoliti né smembrati. Rinnovi, trasformazioni e costruzioni annesse sono ammessi se la sostanza edilizia di importanza storica viene conservata il più possibile.

2 Il Piano generale delle strutture designa come edifici tipici del sito gli edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, forniscono un contributo essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo. Sono possibili modifiche edilizie se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

3 Il Piano generale delle strutture designa come edifici degni di nota altri edifici che forniscono un contributo essenziale alla qualità del sito o all'identità del luogo. La demolizione e la ricostruzione sono ammesse se per quanto riguarda la posizione, la forma e l'aspetto il progetto di nuova costruzione presenta almeno le stesse qualità legate alla realizzazione degli insediamenti dell'oggetto da demolire.

4 Fatta eccezione per i lavori non essenziali di risanamento,

- l'esecuzione dei progetti di costruzione secondo i capoversi 1 e 2 deve essere seguita dal Servizio monumenti e
- l'esecuzione di tutti i rimanenti progetti di costruzione deve essere seguita dalla consulenza comunale in materia di strutturazione.

5 I progetti di costruzione devono essere annunciati all'autorità edilizia prima dell'elaborazione del progetto.

6 Le spese per la consulenza in materia di strutturazione rientrano nella tassa per il rilascio della licenza edilizia a copertura delle spese.



III. 19: il comune può inasprire le prescrizioni cantonali.

5.4 Prescrizioni più severe dei comuni

Tributi

L'art. 35e LPTC autorizza i comuni a emanare prescrizioni più severe per l'attuazione della LASec. A tale scopo il comune può emanare una legge comunale sulle abitazioni secondarie e quindi creare la relativa base legale.

Alberghi:

Una limitazione del cambiamento di destinazione di alberghi tipici del sito in abitazioni secondarie deve essere disciplinata in una legge comunale sulle abitazioni secondarie.

Contingentamento:

I comuni possono prevedere un contingente per il cambiamento di destinazione di abitazioni primarie realizzate secondo il vecchio diritto in abitazioni secondarie e quindi fissare annualmente un determinato limite. A una tale disciplina possono essere assoggettati anche progetti ai sensi dell'art. 9 LASec.

La designazione di edifici tipici del sito può comportare un plusvalore per l'oggetto in questione.

Tassa sul plusvalore:

In caso di determinazione nella pianificazione dell'utilizzazione la tassa sul plusvalore riduce i proventi derivanti da pianificazioni per il proprietario perché l'ente pubblico incassa una parte del plusvalore. Il rimanente plusvalore va a beneficio del proprietario. Il prelievo avviene al momento della realizzazione dei proventi, ossia al momento della vendita di una proprietà fondiaria o del rilascio di una licenza edilizia.

Tassa d'incentivazione:

La tassa d'incentivazione viene riscossa per attenuare sviluppi indesiderati, ad es. un numero troppo elevato di abitazioni secondarie. Di regola essa diventa esigibile al momento del rilascio della licenza edilizia.



6 Regolamentazione d'eccezione secondo l'art. 35b LPTC

Regolamentazione per i singoli casi fino alla revisione della pianificazione dell'utilizzazione

Conformemente all'art. 35b LPTC, le domande di autorizzazione vengono decise nel quadro di una regolamentazione d'eccezione che è valida fino all'entrata in vigore di una revisione della pianificazione dell'utilizzazione.

6.1 Presupposti per una regolamentazione d'eccezione

A titolo di eccezione, nel quadro di una decisione edilizia l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia può designare un edificio come tipico del sito. Dopo una revisione parziale o totale della pianificazione dell'utilizzazione, nella quale sono state trattate la protezione del sito caratteristico e la protezione di singoli oggetti, non è più possibile rilasciare licenze edilizie in via eccezionale. Ciò vale anche per il caso in cui è stato elaborato un concetto globale sul sito caratteristico, ma si è rinunciato alla determinazione di edifici con qualità particolare.

Per l'autorizzazione in via eccezionale devono essere soddisfatte quattro condizioni:

- 1 L'edificio costituisce l'oggetto di una procedura per il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione o il cambiamento di destinazione a scopi abitativi.
- 2 I criteri di cui all'art. 9 cpv. 1 lett. a, b e c LASec sono soddisfatti.
- 3 Esiste una regolamentazione sufficiente relativa alla conservazione dell'edificio nel PGS (decisa prima del 1° gennaio 2016).
- 4 Il Servizio monumenti dei Grigioni è stato sentito.

Una regolamentazione relativa alla conservazione secondo il punto 3 riguarda una delle seguenti categorie ed è stata stabilita in base a un concetto globale sul sito caratteristico:

- edifici in aree di insediamento in genere protette o edifici singoli in genere protetti (art. 43 LPTC)
- edifici in aree di protezione o di conservazione (art. 53/54 MLE)
- edifici in zone o in aree di protezione del sito caratteristico con prescrizioni di protezione o di conservazione specifiche per l'edificio
- edifici degni di essere conservati oppure "tipici del sito, caratteristici" (art. 61 cpv. 1-3 MLE vecchio)

6.2 Obbligo di sentire il Servizio monumenti cantonale

Al fine di chiarire l'applicabilità dell'art. 35b LPTC deve essere sentito il Servizio monumenti cantonale (punto 4). Il committente può elaborare una progetto di cambiamento di destinazione se il Servizio monumenti conferma l'importanza dell'edificio come tipico del sito e il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, se la sua conservazione duratura non può essere assicurata in altro modo e se al progetto non si oppongono interessi preponderanti (punto 2).





7 Criteri per il cambiamento di destinazione

Conservare tramite un cambiamento di destinazione

La designazione degli edifici tipici del sito ha quale scopo la conservazione dell'edificio. Un cambiamento di destinazione in abitazione secondaria può essere autorizzato soltanto se sono soddisfatte tre condizioni.

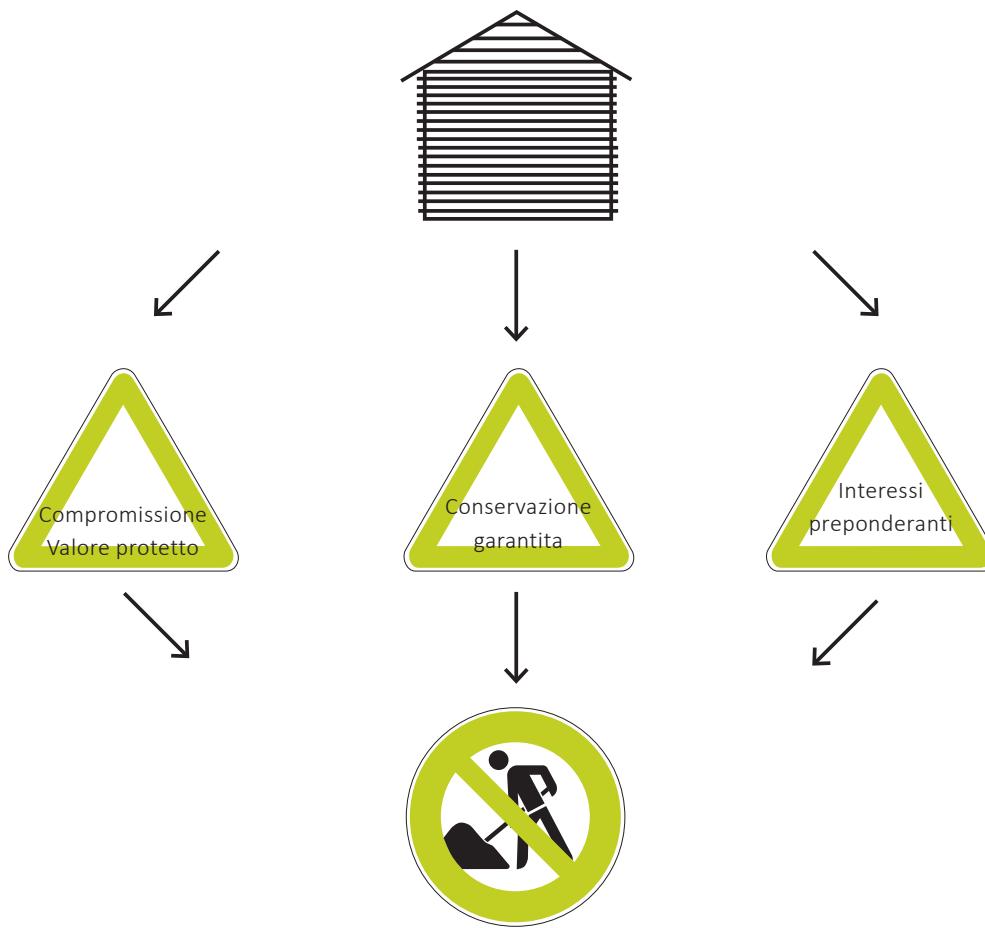
7.1 Nessuna compromissione del valore protetto

La legge sulle abitazioni secondarie richiede che il cambiamento di destinazione degli edifici in abitazioni secondarie non comprometta il loro valore protetto, in particolare che l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restino sostanzialmente immutati.

Nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia deve essere garantito che questi criteri vengano soddisfatti. Per gli edifici la cui struttura statica non è più sufficiente non può essere preso in considerazione un cambiamento di destinazione in abitazione secondaria. Un cambiamento di destinazione non può comportare la costruzione di ulteriori nuovi edifici annessi (rimessa per attrezzi, garage, ecc.). Nel quadro di progetti di trasformazione vi è anche la possibilità di eliminare elementi esistenti che disturbano.

→ **Guida edifici protetti e tipici dell'abitato - progetti edili**

L'UST-GR ha pubblicato una guida illustrativa separata riguardo alle possibilità strutturali e architettoniche per il cambiamento di destinazione di edifici tipici del sito.



III. 21: il cambiamento di destinazione in abitazione secondaria è possibile soltanto se sono soddisfatti tutti e tre i criteri di cui all'art. 9 LASEC.

7.2 Garantire la conservazione duratura

Nel caso di edifici tipici del sito, un cambiamento di destinazione a scopo di abitazione secondaria è ammesso soltanto se non è possibile garantire in altro modo una conservazione duratura dell'edificio. La relativa comprova deve essere fornita dal richiedente nella procedura per il rilascio della licenza edilizia ed essere esaminata dall'autorità edilizia.

La disposizione secondo cui sono ammesse abitazioni secondarie se la conservazione dell'edificio non può essere garantita in altro modo significa, viceversa, che all'obiettivo di conservazione va dato maggiore peso rispetto a riflessioni di carattere puramente economico. In altre parole: la conservazione dell'edificio prevale su una massimizzazione della superficie utile o della rendita.

→ Aiuto H3
diagramma di flusso



7.3 Nessun interesse preponderante

Il cambiamento di destinazione di un edificio tipico del sito in un'abitazione secondaria è possibile soltanto se al progetto non si oppongono interessi preponderanti. Di regola interessi preponderanti possono risultare dalla legislazione, dalle linee guida territoriali comunali nonché dal piano delle zone a determinare.

7.4 Licenza edilizia e notifica all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale

Prima del rilascio di una licenza edilizia, l'autorità edilizia richiede una presa di posizione finale del Servizio monumenti.

L'autorità edilizia adotta la decisione edilizia. Essa rilascia la licenza edilizia con eventuali condizioni e la constatazione che l'edificio è protetto o tipico del sito, che l'intervento non modifica in misura sostanziale l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare, che la conservazione non può essere garantita in altro modo e che al progetto non si oppongono interessi preponderanti.

Il rilascio di licenze edilizie per abitazioni secondarie in edifici protetti e tipici del sito deve essere notificato all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (art. 10 OAsec).





8 Aiuti

Informazioni complementari e ausili

Gli aiuti forniscono informazioni di base e ausili per l'attuazione concreta.

Lista di controllo dei processi

- Elenco di domande relative alle fasi di lavoro per l'ancoraggio degli edifici protetti e tipi del sito

Estratto dei testi di legge

- Legge federale sulle abitazioni secondarie LASEC
- Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie OAsec
- Ordinanza sulla pianificazione del territorio per il Cantone dei Grigioni OPTC
- Modello di legge edilizia MLE

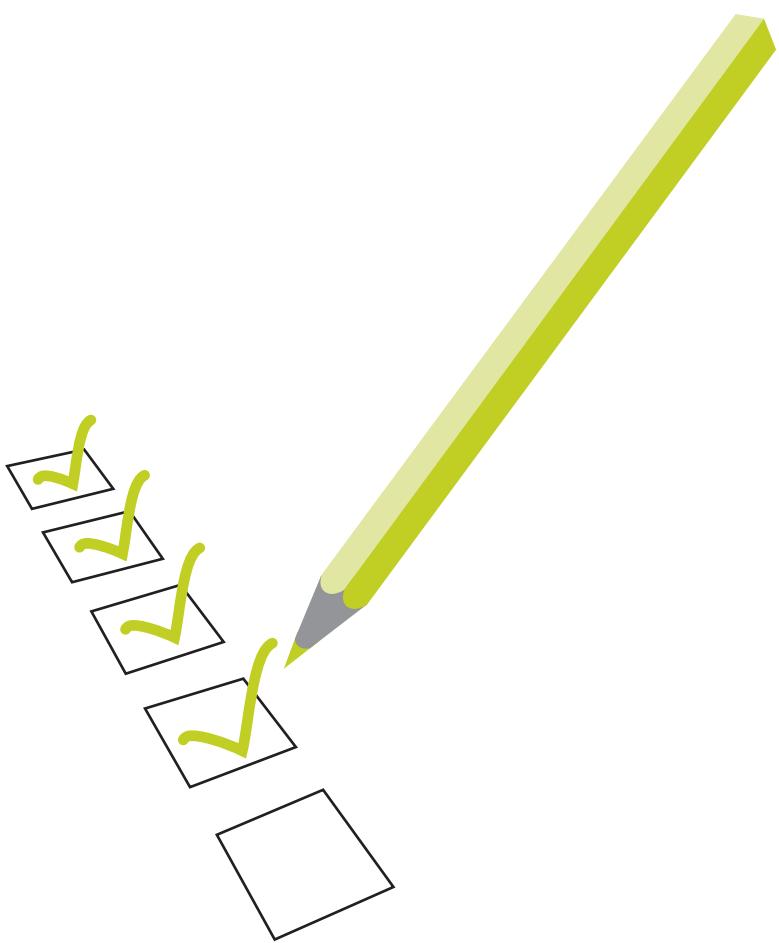
Diagramma di flusso

- Procedura per il rilascio di una licenza edilizia per il cambiamento di destinazione di edifici tipici del sito all'interno della zona edificabile



8.1 Elenco di domande relative alle fasi di lavoro per l'ancoraggio di edifici protetti e tipici del sito

Per la determinazione esecutiva di edifici protetti e tipici del sito nella pianificazione dell'utilizzazione viene definita una procedura graduale. Nel quadro di queste 5 fasi di lavoro occorre dare risposta alle seguenti domande.





Fase di lavoro 1: Definire, integrare e analizzare le basi

1. Quali sono le basi esistenti? Analisi degli insediamenti, inventari, Piano generale delle strutture
2. Qual è il livello qualitativo delle basi esistenti?
3. Quali basi mancano e devono ancora essere allestite?

Fase di lavoro 2: Elaborazione di un concetto glo- bale sul sito caratteristico

1. Quali sono le informazioni che possono essere desunte dalle basi?
2. Quali qualità particolari degli spazi e interconnessioni esistono?
3. Quali sono gli elementi chiave della protezione del sito caratteristico?
4. Quali oggetti sono tipici del sito?

Fase di lavoro 3: Armonizzazione con le LGTC

1. Qual è l'orientamento strategico dello sviluppo degli insediamenti per il prossimo periodo di pianificazione?
2. Quali sono gli obiettivi di sviluppo?
3. Quali compiti e progetti sono correlati al raggiungimento degli obiettivi?
4. Quali oggetti tipici del sito devono poter essere sottoposti a un cambiamento di destinazione?
5. Esistono dei conflitti tra gli obiettivi di sviluppo e la protezione del sito caratteristico?

Fase di lavoro 4: Elaborazione della pianificazio- ne dell'utilizzazione

1. Dove viene delimitata un'area di protezione o di conservazione?
2. Quali edifici vengono inseriti nel Piano generale delle strutture come protetti o tipici del sito?
3. Occorre formulare limitazioni ai cambiamenti di destinazione nella legge edilizia?

Fase di lavoro 5: Rilascio della licenza edilizia

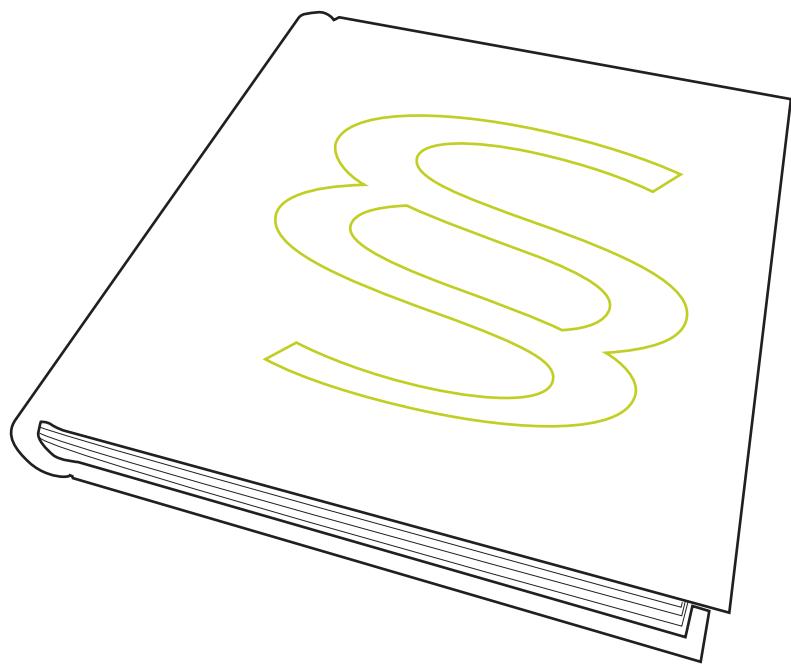
1. La domanda riguarda un edificio protetto o tipico del sito?
2. Il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso?
3. L'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati?
4. La conservazione a lungo termine dell'edificio può essere garantita in altro modo?
5. Vi sono degli interessi preponderanti che si oppongono al cambiamento di destinazione?
6. Il cambiamento di destinazione comporta la costruzione di ulteriori nuovi edifici annessi?
7. È possibile eliminare elementi di disturbo nel quadro del progetto di costruzione (condizione)?
8. È disponibile la presa di posizione finale del Servizio monumenti cantonale?
9. Il rilascio della licenza edilizia è stato notificato all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale?



8.2 Estratti della LASec, dell'OASec, dell'OPTC e della MLE

I testi legislativi citati importanti vengono rappresentati sotto forma di estratto.

- Legge federale sulle abitazioni secondarie
LASec art. 9
- Ordinanza federale sulle abitazioni
secondarie
OASec art. 6
- Ordinanza sulla pianificazione del territorio
del Cantone dei Grigioni
OPTC art. 35
- Modello di legge edilizia
MLE art. 61





LAsec, OAsec

**Legge federale sulle abitazioni secondarie (LAsec)
art. 9**

Nuove abitazioni in edifici protetti

1 Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento si possono autorizzare nuove abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1, in edifici protetti o tipici del sito, all'interno delle zone edificabili, se:

a. il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, in particolare se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;
b. la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo; e

c. non vi si oppongono interessi preponderanti.

2 Al di fuori delle zone edificabili la realizzazione di nuove abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1 è retta dalle disposizioni della legislazione in materia di pianificazione del territorio.

3 Sono fatte salve le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

**Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie (OAsec)
art. 6**

Edifici tipici del sito

1 Ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 sono tipici del sito gli edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo.

2 I Cantoni provvedono a definire un procedimento per determinare gli edifici tipici del sito.



Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
del 24 maggio 2005
(stato 1° luglio 2016)

4.5. Disposizioni esecutive della legislazione federale sulle abitazioni secondarie

KRVO

Art. 35a Edifici tipici del sito all'interno di zone edificabili

1. Principio

1 Gli edifici tipici del sito ai sensi della legislazione federale sulle abitazioni secondarie in linea di principio vengono determinati nel quadro della procedura per l'ordinamento base comunale sulla base di un concetto globale sui siti caratteristici.

Art. 35b 2. Eccezione

1 A titolo di eccezione, l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia può designare un edificio come tipico del sito se:

- a) l'edificio costituisce l'oggetto di una procedura per il rilascio della licenza edilizia per la sua trasformazione o il cambiamento di destinazione a scopi abitativi;
- b) l'ordinamento base comunale deciso prima del 1° gennaio 2016 prevede già una regolamentazione di conservazione per l'edificio sulla base di un concetto globale sui siti caratteristici; e
- c) è stato sentito il Servizio monumenti dei Grigioni.

2 La designazione di edificio tipico del sito deve essere inserita nella licenza edilizia.

Art. 35c Edifici protetti all'interno di zone edificabili

1 Edifici sono considerati protetti ai sensi della legislazione federale sulle abitazioni secondarie se sono posti sotto protezione nell'ordinamento base comunale o in base alla legislazione sulla protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 35d Prescrizioni comuni

1 Progetti per trasformazioni o cambiamenti di destinazione di edifici tipici del sito o protetti sono sottoposti alla consulenza in materia di strutturazione.

2 Gli intenti edilizi devono essere resi noti all'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia prima dell'elaborazione dei piani di progetto. Insieme al committente e alla consulenza in materia di strutturazione, questa stabilisce le disposizioni di protezione e di conservazione tenendo conto degli obiettivi di conservazione nonché dell'inventario degli edifici.

3 Prima di concedere la licenza edilizia, l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia presenta i piani di progetto al Servizio monumenti dei Grigioni per una presa di posizione finale.

Art. 35e Prescrizioni cantonali o comunali più severe

1 Per quanto il Cantone non legiferi in merito, le competenze concesse al Cantone dalla legislazione federale sulle abitazioni secondarie riguardo all'emanazione di prescrizioni che limitano la realizzazione, la modifica o l'uso di abitazioni in modo più severo rispetto alla legislazione federale vengono trasferite ai comuni.



OPTC
MLE

Modello di legge edilizia art. 61 MLE (nuovo)

Edifici protetti, tipici del sito e degni di nota

Edifici protetti

1 Il Piano generale delle strutture designa come edifici protetti gli edifici o gruppi di edifici che in base alla loro posizione, alla loro architettura e alla loro sostanza edilizia presentano un elevato valore storico-architettonico e legato alla realizzazione di insediamenti. In linea di principio questi edifici devono essere conservati e non possono né essere demoliti né smembrati. Rinnovi, trasformazioni e costruzioni annesse sono ammessi se la sostanza edilizia di importanza storica viene conservata il più possibile.

Accompagnamento da parte del Servizio monumenti e della consulenza in materia di strutturazione

4 Fatta eccezione per i lavori non essenziali di risanamento,

- l'esecuzione dei progetti di costruzione secondo i capoversi 1 e 2 deve essere seguita dal Servizio monumenti e
- l'esecuzione di tutti i rimanenti progetti di costruzione deve essere seguita dalla consulenza comunale in materia di strutturazione.

Edifici tipici del sito

Comunicazione con le autorità

2 Il Piano generale delle strutture designa come edifici tipici del sito gli edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, forniscono un contributo essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo. Sono possibili modifiche edilizie se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

5 I progetti di costruzione devono essere annunciati all'autorità edilizia prima dell'elaborazione del progetto.

Edifici degni di nota

Assunzione delle spese

3 Il Piano generale delle strutture designa come edifici degni di nota altri edifici che forniscono un contributo essenziale alla qualità del sito o all'identità del luogo. La demolizione e la ricostruzione sono ammesse se per quanto riguarda la posizione, la forma e l'aspetto il progetto di nuova costruzione presenta almeno le stesse qualità legate alla realizzazione degli insediamenti dell'oggetto da demolire.

6 Le spese per la consulenza in materia di strutturazione rientrano nella tassa per il rilascio della licenza edilizia a copertura delle spese.

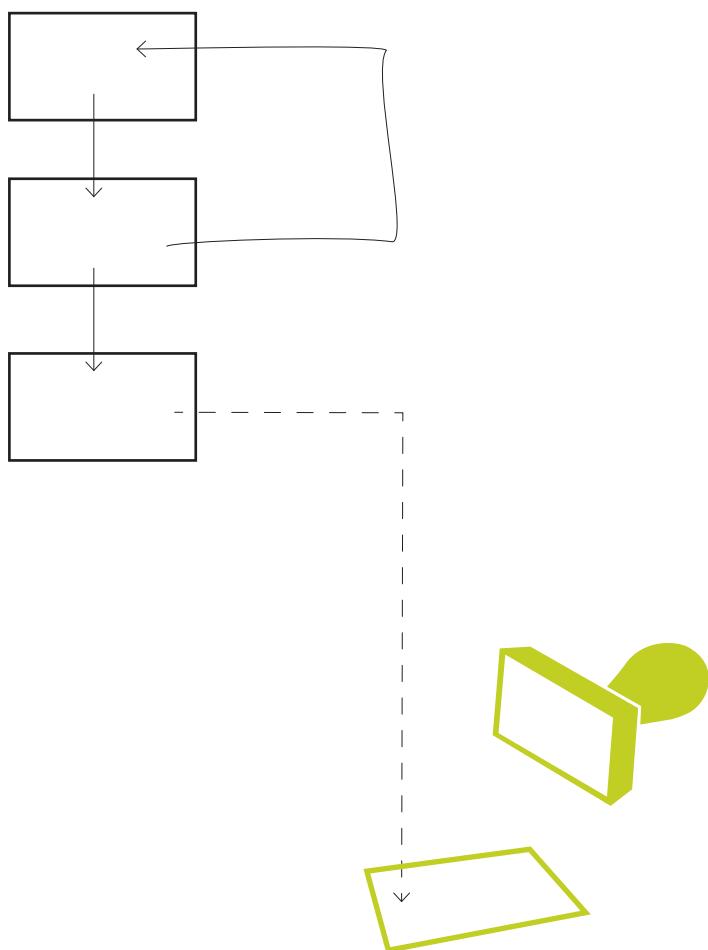


8.3 Diagramma di flusso per la procedura per il rilascio della licenza edilizia

Il processo per la trasformazione di un edificio tipico del sito nei Grigioni viene rappresentato dall'intento edilizio fino al rilascio della licenza edilizia.

Di regola questi edifici sono definiti nella pianificazione dell'utilizzazione.

In casi eccezionali, singoli edifici possono essere sottoposti a esame dal Servizio monumenti (se gli edifici tipici del sito non sono ancora stati inseriti nella pianificazione dell'utilizzazione).



III. 24 (pagina seguente): diagramma di flusso per edifici tipici del sito secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec

Diagramma di flusso per edifici tipici del sito secondo
l'art. 9 cpv. 2 LASEC



Konzept (grob):

2 Wege:

- > Entscheid, ob Baute ortsbildprägend ist, erfolgt proaktiv in der OP
- > Entscheid, ob Baute ortsbildprägend ist, kann im BBV erfolgen, wenn konkrete Umbauabsicht vorliegt und für das Objekt in OP bereits eine Regelung zum Schutz des Ortsbildes besteht.

Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten in einem neuen OP-Verfahren gemäss den nachstehenden Schritten

Erarbeitung Gesamtkonzept Ortsbild (Grundlage: Siedlungsanalyse, ISOS, KRIP etc.)

Aufnahme Bauten in GGP (Klassierungen)

VP ARE, Stn DP

Mitwirkungsaufgabe

Abstimmung in Gemeinde

Genehmigung Regierung (Stn DP)

allfällige Beschwerden

Rechtskraft

Absicht zum Umbau eines Objektes *1 in "freie Whg." (z.B. ZW)

Bekanntgabe Absicht an BB

für das Objekt besteht in OP eine Regelung zum Ortsbildschutz (alt- oder neu rechtlich*2*3)

die Regelung in OP ist altrechtlich*2

nein

die Regelung in OP ist neurechtlich*3 (als "ortsbildprägend")

ja

vorläufige Beurteilung, ob Objekt ortsbildprägend nach ZWG ist (durch BB nach Anhören DP*4)

ja

nein

Ausarbeitung des Baugesuchs (im Benehmen mit BB/GB)

Öffentliche Auflage des Baugesuchs (evtl. Einsprachen)

Stn DP, ob Umnutzungsprojekt i.O. ist

nein

ja

BB erteilt Baub mit Auflagen sowie mit Feststellung, dass Baute ortsbildprägend ist nach ZWG

Eröffnung der Baub (auch BAB) durch BB an:

ARE
BauB
BB
BBV
DP
GGP
GB
KNHG
obpr.
OP
PB
Stn
VP
ZW

Amt für Raumentwicklung
Baubewilligung
Baubehörde
Baubewilligungsverfahren
Denkmalpflege Graubünden
Genereller Gestaltungsplan
kommunale Gestaltungsberatung
kant. Natur- und Heimatschutzgesetz
ortsbildprägend
Ortsplanung
Planungsbehörde
Stellungnahme
Vorprüfung
Zweitwohnung
hier geht es v.a. um Stallbauten, Scheunen, Gewerbebauten etc., zumal Wohnbauten bereits unter dem Titel "altrechtlich" frei nutzbar sind
altrechtlich = In-Kraft-Treten vor 1.1.2016
neurechtlich = In-Kraft-Treten nach 1.1.2016
DP kann Vorschläge für Projektentwicklung machen

*1
*2
*3
*4

47



PP

7001 Coira