

Spiegazioni relative al modello di legge edilizia (MLE 2020) per i comuni grigionesi

IMPRESSUM

Editore

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST)
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)

Elaborazione del progetto

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST)
Esther Casanova, direttrice

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)

Richard Atzmüller, capoufficio ARE-GR
Alberto Ruggia, vice capoufficio ARE-GR
Toni Broder, pianificazione delle utilizzazioni circondario sud ARE-GR

Caviezel Partner, Coira

MLaw Corina Caluori
MLaw Caterina Ventrici

Documento online all'indirizzo:

www.are.gr.ch

Gennaio 2021

Indicazione: per agevolare la lettura nella presente guida si è rinunciato a usare anche la forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a persone di entrambi i sessi.

INDICE

Elenco delle abbreviazioni.....	9
1. Abbreviazioni generali	9
2. Atti normativi.....	10
Spiegazioni relative alle singole disposizioni del modello di legge edilizia 2020	13
I. Aspetti generali (art. 1 – 4)	13
Art. 1 Campo d'applicazione e scopo.....	13
Art. 2 Collaborazione regionale	13
Art. 3 Politica fondiaria e dei terreni edificabili	13
Art. 4 Promozione.....	13
II. Organizzazione delle autorità (art. 5 – 12)	14
Art. 5 Autorità edilizia.....	14
Art. 6 Commissione di pianificazione.....	14
Art. 7 Commissione edilizia	15
Art. 8 Ufficio tecnico	15
Art. 9 Consulenza specialistica.....	15
III. Basi, linee guida territoriali e piano direttore (art. 10 – 12)	16
Art. 10 Basi.....	16
Art. 11 Linee guida territoriali comunali.....	16
Art. 12 Piano direttore.....	16
IV. Ordinamento base (art. 13–83)	17
1. Aspetti generali.....	17
Art. 13 Competenza	17
2. Mobilitazione di terreni edificabili.....	17
Art. 14 Principio	17
Art. 15 Prescrizioni determinanti.....	17
Art. 16 Disposizioni comunali complementari.....	17
Art. 17 Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici.....	18

3.	Tassa sul plusvalore	19
	Art. 18 Prescrizioni determinanti.....	19
	Art. 19 Fattispecie di tassazione aggiuntive	19
	Art. 20 Ammontare della tassa	20
	Art. 21 Scopo di utilizzazione.....	20
4.	Piano delle zone	20
A.	Aspetti generali.....	22
	Art. 22 Determinazioni	22
B.	Zone edificabili.....	22
a.	Edificazione normativa	22
	Art. 23 Principio	22
	Art. 24 Diritto di ricostruzione	23
	Art. 25 Schema delle zone	24
	Art. 26 Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione.....	25
	Art. 27 Indice di utilizzazione	25
	Art. 28 Scavi e sistemazioni del terreno	26
	Art. 29 Altezza generale [e altezza delle facciate]	26
	Art. 30 Lunghezza dell'edificio [e larghezza dell'edificio]	26
	Art. 31 Distanza dai confini e distanza tra edifici.....	27
	Art. 32 Dimensioni relative al CIAE	27
b.	Norme di zona	28
	Art. 33 Zona centrale	28
	Art. 34 Zona nucleo.....	28
	Art. 35 Zona nucleo di villaggio [zona villaggio].....	28
	Art. 36 Zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio].....	28
	Art. 37 Zona residenziale	29
	Art. 38 Zona residenziale mista	29
	Art. 39 Zona artigianale mista.....	29
	Art. 40 Zona artigianale [zona industriale]	29
	Art. 41 Zona di deposito [zona di trasbordo di materiali]	30
	Art. 42 Segnaposto per zona alberghiera [zona di cura]	30
	Art. 43 Zona per piccole costruzioni e costruzioni accessorie	30
	Art. 44 Zona per edifici e impianti sportivi	30
	Art. 45 Zona di parcheggio.....	30
	Art. 46 Zona per orti familiari	30

C.	<i>Zone agricole</i>	30
	Art. 47 Zona agricola intensiva	30
	Art. 48 Zona per costruzioni agricole.....	31
	Art. 49 Zona viticola	31
D.	<i>Zone di protezione</i>	31
	Art. 50 Zona di quiete per la selvaggina	31
	Art. 51 Zona corridoio faunistico	31
	Art. 52 Zona terreni secchi.....	32
	Art. 53 Zona per comprensori di valorizzazione (terreni secchi)	32
E.	<i>Altre zone</i>	32
	Art. 54 Zona per gli sport invernali	32
	Art. 55 Zona per le attività sportive e il tempo libero	33
	Art. 56 Zona di campeggio	33
	Art. 57 Zona di estrazione di materiali.....	33
	Art. 58 Zona per la lavorazione di materiali.....	33
	Art. 59 Zona di discarica	33
5.	<i>Piano generale delle strutture</i>	35
A.	<i>Aspetti generali</i>	35
	Art. 60 Determinazioni	35
B.	<i>Aree di strutturazione nello spazio insediativo</i>	35
	Art. 61 Area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione	35
	Art. 62 Area di protezione	35
	Art. 63 Area di conservazione	35
	Art. 64 Area di sviluppo centripeto.....	36
	Art. 65 Area di rispetto	36
	Art. 66 Trasferimento di utilizzazione.....	36
C.	<i>Aree di strutturazione nel paesaggio</i>	36
	Art. 67 Area con divieto di costruzione	36
	Art. 68 Area con limitazioni dell'utilizzazione.....	36
D.	<i>Oggetti di strutturazione</i>	37
	Art. 69 Edifici e impianti di pregio	37
	Art.70 Oggetti naturali e culturali di pregio.....	38
	Art. 71 Linee di arretramento e allineamento per la strutturazione edilizia	38
E.	<i>Disposizioni di strutturazione</i>	38

6.	<i>Piano generale di urbanizzazione</i>	38
A.	<i>Aspetti generali</i>	38
	Art. 72 Determinazioni	38
B.	<i>Aree di urbanizzazione</i>	39
	Art. 73 Area di urbanizzazione privata.....	39
	Art. 74 Area di traffico	39
	Art. 75 Area di approvvigionamento e di smaltimento	39
	Art. 76 Altre aree di urbanizzazione	39
C.	<i>Impianti di urbanizzazione</i>	40
	a. Impianti del traffico	40
	Art. 77 Aspetti generali.....	40
	Art. 78 Strade collettrici e di accesso.....	40
	Art. 79 Strade rurali	40
	Art. 80 Percorsi del traffico non motorizzato	40
	Art. 81 Impianti di parcheggio pubblici.....	40
	Art. 82 Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	40
	Art. 83 Impianti per lo sport e il tempo libero	40
7.	<i>Pianificazioni consecutive</i>	41
	Art. 84 Pianificazione consecutiva	41
	V. Prescrizioni edilizie comunali (art. 84 – 111)	41
1.	<i>Diritto edilizio formale</i>	41
	Art. 85 Obbligo di annuncio.....	41
	Art. 86 Decisione sull'obbligo di licenza edilizia e sul tipo di procedura	42
	Art. 87 Notifica della decisione e apertura della procedura.....	42
	Art. 88 Domanda di costruzione	42
	Art. 89 Dichiarazione di garanzia	43
2.	<i>Regolamentazioni per la gestione della costruzione di abitazioni secondarie</i>	43
3.	<i>Promozione della costruzione di abitazioni</i>	44
	Art. 90 Quote abitative	44
4.	<i>Sicurezza e salute</i>	44
	Art. 91 Igiene abitativa	44
	Art. 92 Parchi giochi, locali accessori.....	44
	Art. 93 Bilancio energetico	45
	Art. 94 Misure di sicurezza durante i lavori di costruzione.....	45

5.	<i>Strutturazione</i>	45
	Art. 95 Tetti e strutture sul tetto	45
	Art. 96 Parti di edificio sporgenti e arretrate.....	45
	Art. 97 Segnaposto: prescrizioni energetiche.....	45
	Art. 98 Impianti solari	46
	Art. 99 Recinzioni e piantumazioni	46
	Art. 100 Modifiche del terreno, scarpate e muri	46
	Art. 101 Insegne pubblicitarie e cartelli indicatori	46
	Art. 102 Antenne	46
	Art. 103 Segnaposto: impianti di telecomunicazione mobile	46
	Art. 104 Stoccaggio di balle di insilato	47
6.	<i>Traffico</i>	47
	Art. 105 Sicurezza del traffico	47
	Art. 106 Accessi e uscite carrabili.....	47
	Art. 107 Posteggi per veicoli a motore, ciclomotori e biciclette	47
	Art. 108 Contributo sostitutivo per posteggi per veicoli a motore	47
7.	<i>Approvvigionamento e smaltimento</i>	47
	Art. 109 Condotte di servizio.....	47
	Art. 110 Acque di scarico.....	48
	Art. 111 Impianti di compostaggio	48
8.	<i>Suolo pubblico e privato nonché spazio aereo sovrastante suolo pubblico</i>	48
	Art. 112 Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo sopra il suolo pubblico	48
	Art. 113 Uso della proprietà privata per scopi pubblici	48
	Art. 114 Uso della proprietà di terzi per scopi privati	48
VI.	Ordinamento di urbanizzazione (art. 112 – 122)	49
1.	<i>Aspetti generali</i>	49
	Art. 115 Legge di urbanizzazione	49
	Art. 116 Programma di urbanizzazione	49
	Art. 117 Nomi delle strade	49
2.	<i>Progettazione e autorizzazione</i>	49
	Art. 118 Progetti generali e progetti di costruzione.....	49
3.	<i>Realizzazione, esercizio, manutenzione e rinnovo</i>	49
	Art. 119 Realizzazione	49
	Art. 120 Esercizio, manutenzione e rinnovo	50
	Art. 121 Sgombero della neve	50
	Art. 122 Aspetti generali	50
	Art. 123 Impianti collettivi e uso collettivo	50
	Art. 124 Assunzione da parte del Comune.....	50
	Art. 125 Pianificazione dei risanamenti.....	50

VII.	Disposizioni d'esecuzione e finali (art. 123 – 127)	50
Art. 126	Esecuzione	50
Art. 127	Tasse per licenze edilizie	50
Art. 128	Rimedi giuridici	51
Art. 129	Lingua della legge	51
Art. 130	Entrata in vigore	51

Elenco delle abbreviazioni

1. Abbreviazioni generali

ad es.	ad esempio
AFG	Assicurazione fabbricati dei Grigioni
art.	articolo
cap.	capitolo
cpv.	capoverso
DEPS	Dipartimento dell'economia pubblica e socialità del Cantone dei Grigioni
ecc.	eccetera
EED	elaborazione elettronica dei dati
EFZ	Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili
EIA	esame d'impatto ambientale
EPTS	Edifici protetti e tipici del sito
ev.	eventualmente
GS	grado di sensibilità
IE	indice di edificabilità
IO	indice di occupazione
IS	indice di sfruttamento
ISP	indice delle superfici di piano
LE	legge edilizia
LPT 1	1 ^a tappa della revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1 ^o maggio 2014
LTC	linee guida territoriali comunali
m	metri
max.	al massimo
MLE	Modello di legge edilizia per i comuni grigionesi
n.	numero
PDC	Piano direttore cantonale, approvato il 19 marzo 2003, deciso il 19 novembre 2002

PDC-INS	Piano direttore nei settori Politica d'assetto del territorio e Insedimenti, approvato il 10 aprile 2019, deciso il 25 giugno 2019
PGS	Piano generale delle strutture
PGU	Piano generale di urbanizzazione
PPS	prati e pascoli secchi
s	supplemento
segg.	seguenti
SIG	Sistema d'informazione geografica
TP	trasporti pubblici
UFAM	Ufficio federale dell'ambiente
UNA	Ufficio per la natura e l'ambiente del Cantone dei Grigioni
ARE-GR	Ufficio per lo sviluppo del territorio del Cantone dei Grigioni
vMLE	Modello di legge edilizia per i comuni grigionesi 2014

2. Atti normativi

CC	Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (RS 210)
CIAE	Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie del 22 settembre 2005 (RS 713.010)
LASec	Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (RS 702)
LCC	Legge cantonale sulla caccia del 4 giugno 1989 (CSC 740.000)
LCFo	Legge cantonale sulle foreste dell'11 giugno 2012 (CSC 920.100)
LCNP	Legge sulla protezione della natura e del paesaggio del Cantone dei Grigioni del 19 ottobre 2010 (CSC 496.000)
LCom	Legge sui comuni del Cantone dei Grigioni del 17 ottobre 2017 (CSC 175.050)
LCP	Legge federale su la caccia e la protezione dei mammiferi e degli uccelli selvatici del 20 giugno 1986 (RS 922.0)
LFo	Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (RS 921.0)
LGE	Legge sull'energia del Cantone dei Grigioni del 20 aprile 2010 (CSC 820.200)
LICC	Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (CSC 210.100)
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (RS 814.20)
LPAmb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (RS 814.01)

LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (RS 451)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (RS 700)
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 6 dicembre 2004 (CSC 801.100)
LStr	Legge stradale del Cantone dei Grigioni del 1° settembre 2005 (CSC 807.100)
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986 (RS 814.41)
OMD	Ordinanza concernente le multe disciplinari del 16 gennaio 2019 (RS 314.11)
OPPS	Ordinanza sulla protezione dei prati e pascoli secchi d'importanza nazionale del 13 gennaio 2010 (RS 451.37)
OPSR	Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti del 4 dicembre 2015 (RS 814.600)
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (RS 700.1)
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 24 maggio 2005 (CSC 801.110)

Prefazione

Il modello di legge edilizia propone ai comuni un'ampia gamma di possibili regolamentazioni ed è in linea con il diritto di ordine superiore. Le disposizioni proposte sono state elaborate insieme agli uffici dell'Amministrazione cantonale e costituiscono una base adeguata per rappresentanti dei comuni e pianificatori su cui lavorare e discutere quando si tratta di elaborare una legge edilizia comunale; esse non rappresentano tuttavia delle raccomandazioni dell'AGST da seguire alla lettera. Le disposizioni proposte nel modello di legge edilizia possono essere riprese, modificate, tralasciate o completate con formulazioni e regolamentazioni proprie. Spetta ai comuni sfruttare in modo sensato il margine di manovra concesso e adeguare le leggi edilizie che sono chiamati a elaborare alle realtà e alle esigenze locali.

La presente opera contiene spiegazioni relative a singole disposizioni del modello di legge edilizia del maggio 2020 con inquadramenti giuridici, risposte a questioni di principio e informazioni generali relative alle regolamentazioni proposte. Le spiegazioni sono state elaborate dallo studio Caviezel Partner in collaborazione con l'AGST, con l'Amministrazione cantonale – in particolare l'Ufficio per lo sviluppo del territorio, il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità e l'Ufficio per la natura e l'ambiente – dai comuni e dal Circolo dei pianificatori grigioni. In questa sede porgiamo un sentito ringraziamento a tutti gli esperti e a tutti i rappresentanti che con il loro impegno hanno contribuito alla pubblicazione delle spiegazioni relative al modello di legge edilizia 2020.

Coira, settembre 2020

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio AGST

Indicazioni

I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati per mano dell'autorità vengono resi individuabili con i segnaposto tra parentesi quadre [...].

Per evitare confusioni, nel modello di legge edilizia e nelle presenti spiegazioni relative al modello di legge edilizia quando si parla dell'organo legislativo di un comune viene usato il termine «*parlamento comunale*» invece di «*consiglio comunale*», poiché in alcuni comuni il termine «*consiglio comunale*» indica il «*municipio*». Anche la legge cantonale sui comuni usa il termine «*parlamento comunale*» per indicare l'organo legislativo comunale.

Spiegazioni relative alle singole disposizioni del modello di legge edilizia 2020

I. Aspetti generali (art. 1 – 4)

Art. 1 Campo d'applicazione e scopo

Cpv. 1: l'obbligo di emanare una legge edilizia risulta dall'art. 22 LPTC.

Cpv. 2: le disposizioni di ordine superiore direttamente applicabili sono previste in primo luogo nella legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC), nell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) e nella legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) con la relativa ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT).

Art. 2 Collaborazione regionale

Osservazione preliminare: con questo articolo è stata data attuazione all'art. 2 e all'art. 85 cpv. 4 LPTC.

Cpv. 1: è considerata «collaborazione regionale» anche una collaborazione sovracomunale o subregionale, nella forma in cui risulta opportuna in base ai compiti o all'assegnazione al tipo di territorio nel PDC 2019.

Cpv. 2: con decisione dell'assemblea comunale è possibile delegare le relative competenze anche al municipio.

Art. 3 Politica fondiaria e dei terreni edificabili

Le disposizioni contenute negli art. 3 e 4 del vMLE in merito alla disponibilità di terreno edificabile vengono sostituite dalle nuove prescrizioni della LPTC (art. 19a – 19h) sottoposte a revisione parziale il 25 ottobre 2018 ed entrate in vigore il 1° aprile 2019; in questo punto del MLE è dunque sufficiente una regolamentazione generale. Delle disposizioni comunali complementari vengono inserite negli art. 14 segg. MLE.

L'attuale segnaposto per le regolamentazioni concernenti le tasse sul plusvalore derivanti da attività di pianificazione non è più necessario. In linea di principio la tassa sul plusvalore viene ormai disciplinata dalla LPTC sottoposta a revisione (art. 19i – 19w LPTC). Disposizioni comunali di carattere complementare o specificativo vengono inserite nell'art. 19 MLE.

Art. 4 Promozione

Cpv. 1: per poter raggiungere gli obiettivi cantonali e nazionali previsti dalla Strategia energetica 2050 si deve cercare di mettere sullo stesso piano le questioni relative alla sostenibilità e quelle relative alla protezione della natura, dell'immagine urbanistica e del paesaggio.

Cpv. 2: contributi / fondi richiedono una base legislativa che tuttavia non deve necessariamente essere fornita dalla legge edilizia. I comuni possono disciplinare la promozione finanziaria anche in un altro atto normativo.

Indicazione: a causa della problematica legata alla preimplicazione, l'autorità edilizia non dovrebbe essere rappresentata al contempo nell'ente responsabile dell'interessenza del progetto.

II. Organizzazione delle autorità (art. 5 – 12)

Art. 5 Autorità edilizia

Osservazione preliminare: la regolamentazione di principio è data dall'art. 85 LPTC. Di principio i comuni sono autonomi quando si tratta di organizzare le autorità. Le disposizioni successive hanno carattere esemplificativo. Tuttavia l'organizzazione delle autorità nella legge edilizia deve corrispondere ed essere coordinata con il diritto comunale rimanente, in particolare con lo statuto comunale.

Cpv. 1: per il compito probabilmente più importante in materia edilizia, ovvero per l'emanazione di disposizioni e l'adozione di decisioni, compresa la richiesta di autorizzazioni cantonali supplementari (ad es. decisioni edilizie, decisioni su opposizione, decisioni di multa, decisioni di ripristino), l'art. 85 cpv. 2 LPTC indica il municipio come autorità competente. Esso funge da organo di polizia edilizia e garantisce il coordinamento con le autorità cantonali.

Come finora, la LPTC non esclude tuttavia che per questi compiti il comune affidi la competenza totale o parziale a un'altra autorità comunale (ad es. la commissione edilizia, un ufficio tecnico comunale o regionale o esperti esterni). I comuni possono anche prevedere una via di ricorso comunale (vedi cap. VII Disposizioni d'esecuzione e finali; rimedi giuridici MLE). A questo scopo è necessaria una base legale nella legge edilizia.

Laddove la LPTC o l'OPTC parlano di «*autorità edilizia comunale*» sono intesi il municipio oppure l'autorità competente conformemente alla legislazione comunale. Se per contro la LPTC parla espressamente di «*municipio*», il relativo compito o la relativa decisione spettano imperativamente al municipio (ad es. decreti e decisioni in relazione alle pianificazioni di quartiere o alla riscossione di contributi di urbanizzazione). In questi casi non è dunque ammessa una delega a un'altra autorità comunale.

Art. 6 Commissione di pianificazione

Cpv. 1: La regolamentazione prevista dall'art. 8 vMLE relativa alla commissione di pianificazione si è rivelata troppo rigida; in realtà i comuni godono di un maggiore margine di manovra per quanto riguarda la nomina di una commissione di pianificazione. Essi possono dunque affidare anche a una commissione i compiti di pianificazione che spettano al municipio. Si deve mirare in ogni caso a garantire la coerenza con lo statuto comunale. Sono fatte salve le competenze imperative del municipio secondo la LPTC.

Art. 7 Commissione edilizia

Cpv. 1: se viene creata una commissione edilizia, il numero dei membri deve essere disciplinato nella legge edilizia se ciò non è già avvenuto in un altro atto normativo, ad esempio nello statuto comunale. Occorre evitare di disciplinare il numero di membri in due atti normativi diversi (ad es. nello statuto comunale e nella legge edilizia) poiché ciò comporterebbe il rischio che sorgano contraddizioni. Lo stesso vale per la regolamentazione della composizione, del periodo di carica e del quorum.

Il cpv. 2 disciplina le competenze della commissione edilizia e dunque stabilisce quali competenze dovrebbero spettare a questa autorità. Il comune può determinare autonomamente le competenze della commissione edilizia e prevedere sia una competenza preparatoria, sia una competenza decisionale.

Art. 8 Ufficio tecnico

Anche le competenze dell'ufficio tecnico sono assoggettate all'autonomia organizzativa del comune.

Cpv. 1: indicazione: per «infrastruttura tecnica adeguata» oggi si intendono l'elaborazione elettronica dei dati (EED) e un sistema d'informazione geografica (SIG).

Art. 9 Consulenza specialistica

Esperti esterni possono essere coinvolti in qualsiasi momento.

In base alle disposizioni cantonali, per aree di insediamento ed edifici singoli (generalmente) protetti (art. 43 LPTC in unione con l'art. 74 LPTC), per edifici che caratterizzano il paesaggio (art. 84 LPTC) e in zone di conservazione (art. 31 LPTC) è obbligatorio ricorrere alla consulenza in materia di strutturazione. I comuni possono disciplinare nella legge ulteriori casi in cui è obbligatorio ricorrere a una consulenza specialistica e/o lasciare alle autorità la decisione se rivolgersi a degli specialisti nel caso specifico (come proposto nel MLE).

Le competenze finanziarie per le consulenze specialistiche possono essere definite/limitate nella legge.

L'autorità edilizia decide anche in merito a un eventuale rapporto contrattuale a lungo termine con esperti esterni e ne disciplina gli oneri per quanto riguarda la loro indipendenza come pure compiti e obblighi (vedi anche «Consulenza in materia edilizia nei Grigioni», documentazione per i corsi sull'applicazione pratica della strutturazione edilizia per autorità, committenti, progettisti e consulenti in materia edilizia dell'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio). Un rapporto contrattuale a lungo termine contribuisce di regola a rendere l'attività di consulenza più efficiente permettendo così di stabilire una prassi.

Sono considerati «esperti esterni» anche i collaboratori degli uffici cantonali e del Servizio monumenti cantonale.

Conformemente all'art. 96 cpv. 1 LPTC, le spese per consulenze e perizie tecniche di specialisti esterni possono essere accollate ai privati. I dettagli possono essere disciplinati nell'ordinanza sugli emolumenti che deve essere emanata secondo l'art. 96 cpv. 3 LPTC (vedi art. 124 MLE).

III. Basi, linee guida territoriali e piano direttore (art. 10 – 12)

Art. 10 Basi

Cpv. 1: non tutte le basi devono essere elaborate appositamente. Numerose basi vengono elaborate da altre autorità e da altri servizi (ad es. Servizio monumenti cantonale). Tali basi rappresentano strumenti di massima importanza per la gestione dello sviluppo territoriale e devono essere osservate e considerate come basi pianificatorie fondamentali.

Art. 11 Linee guida territoriali comunali

Cpv. 1: i comuni devono stabilire lo sviluppo territoriale auspicato in linee guida territoriali comunali o in mezzi di pianificazione paragonabili (piani di sviluppo, guide, ecc.; art. 20 cpv. 4 LPTC). Uno strumento per determinare lo sviluppo territoriale è dato dalle linee guida territoriali comunali (LTC).

A seconda del livello di approfondimento e del grado di dettaglio, le linee guida territoriali comunali (LTC) rappresentano una base di pianificazione fondamentale. In presenza di un grado di dettaglio adeguato, le LTC possono essere determinate anche sotto forma di un piano direttore comunale. In questo caso per l'emanazione di piani direttori comunali deve essere applicata la procedura determinante secondo l'art. 20 cpv. 3 LPTC.

Le linee guida territoriali determinate sotto forma di un piano direttore comunale sono vincolanti per le autorità (art. 20 cpv. 3 LPTC). Per il resto i comuni possono disciplinare l'efficacia giuridica delle linee guida territoriali. In ogni caso le linee guida territoriali comunali devono essere considerate come base di pianificazione determinante.

Cpv. 2: in sede di elaborazione delle LTC deve essere garantita una partecipazione adeguata della popolazione (art. 4 LPT, art. 4 LPTC). La partecipazione può avvenire analogamente alla procedura del piano direttore oppure in altro modo (workshop, eventi informativi, tavole rotonde, ecc.). Le modalità e la forma della partecipazione possono essere disciplinate nella legge.

Art. 12 Piano direttore

Cpv. 1: al posto delle linee guida territoriali comunali o in aggiunta ad esse i comuni possono emanare un piano direttore comunale. Sono possibili anche piani direttori parziali relativi a temi specifici (ad es. piano direttore energetico). Se il comune allestisce un piano direttore comunale è imperativo coordinarne il contenuto con quello della regione e del Cantone (art. 20 cpv. 1 LPTC).

Cpv. 2-4: I tratti fondamentali della procedura sono disciplinati nell'art. 20 cpv. 3 LPTC. Spetta al comune disciplinare la competenza.

IV. Ordinamento base (art. 13–83)

1. Aspetti generali

Art. 13 Competenza

Cpv. 1: la base è stabilita nell'art. 48 cpv. 1 LPTC. L'ordinamento base – e dunque anche la legge edilizia come sua parte integrante – deve quindi essere sottoposto agli aventi diritto di voto (assemblea comunale o votazione alle urne) anche nei comuni dotati di un parlamento comunale, che di solito per le leggi applicano il referendum facoltativo. Per il piano generale di urbanizzazione (PGU) o per determinate parti di esso (ad es. approvvigionamento; completamenti/adeguamenti trascurabili della rete stradale) quale deroga è possibile dichiarare competente il parlamento comunale (art. 48 cpv. 1 LPTC). Se il parlamento comunale viene dichiarato competente solo per determinate parti del PGU, per le altre parti la competenza rimane del Popolo.

Il municipio può decidere modifiche di piani di importanza subordinata dopo aver sentito gli interessati (art. 48 cpv. 3 LPTC).

Cpv. 2: conformemente all'art. 48 cpv. 2 LPTC, il municipio è competente per l'emanazione e la modifica del piano di area. Una delega in tal senso al parlamento comunale necessita di una disposizione di legge.

Cpv. 3: la base è stabilita nell'art. 22 cpv. 4 LPTC.

2. Mobilitazione di terreni edificabili

Art. 14 Principio

Le misure possibili per favorire la disponibilità di terreni edificabili sono indicate nell'art. 19a cpv. 1 LPTC.

Art. 15 Prescrizioni determinanti

La panoramica e i rimandi agli articoli della LPTC servono da aiuto per l'esecuzione. La disposizione non è normativa, ha bensì solo carattere informativo e di conseguenza può anche essere omessa.

Art. 16 Disposizioni comunali complementari

Cpv. 1: stabilire nella legge edilizia un termine per l'edificazione per fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile è necessario solo se il comune desidera derogare al termine per l'edificazione di otto anni conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC. I comuni possono abbreviare il termine di otto anni conformemente all'art. 19c LPTC oppure prolungarlo fino a un massimo di 10 anni (art. 19c cpv. 2 LPTC).

Cpv. 2: i comuni possono anche disporre obblighi di costruire per zone edificabili già esistenti, se ciò risulta giustificato dall'interesse pubblico (art. 19g LPTC). Il termine per l'edificazione può ammontare al massimo a 8 anni (art. 19g cpv. 2 LPTC). Per zone edificabili già esistenti è opportuno disporre l'obbligo di costruire apponendo un relativo simbolo accanto ai fondi interessati o a parti di essi nel piano delle zone. Invece di determinare il termine per l'edificazione nella legge edilizia come avviene qui, esso può essere stabilito anche usando dei simboli sul piano delle zone ai quali far corrispondere dei termini di realizzazione nella legenda; in questo modo è possibile determinare eventuali termini diversi (differenziati) per l'edificazione a seconda delle condizioni locali.

Cpv. 3: la LPTC prevede diverse sanzioni in caso di mancato adempimento dell'obbligo di costruire entro i termini stabiliti (diritto di compera, dezonamento, diminuzione della densità edificatoria). Nella legge edilizia i comuni possono prevedere ulteriori sanzioni (art. 19f LPTC). Il capoverso 3 dell'articolo 16 proposto prevede una gamma più ampia di possibili sanzioni in caso di mancato adempimento dell'obbligo di costruire. Le due sanzioni formulate rappresentano solo possibili misure comunali. I comuni sono liberi di prevedere anche altre sanzioni. Sono liberi di decidere se e – se sì – quali sanzioni integrare. Possono anche disciplinare a quali condizioni vengono applicate quali sanzioni (ad es. se sono soddisfatti i presupposti per un diritto di compera non si può procedere a un aumento della tassa sul plusvalore, ecc.). Nel singolo caso concreto vi è inoltre un margine di manovra quando si tratta di scegliere la sanzione. Il comune deve prendere a riferimento gli obiettivi e i principi della pianificazione del territorio e i principi generali del diritto amministrativo come l'uguaglianza giuridica, il divieto d'arbitrio, ecc.

Let. a: conformemente a quanto proposto nella lett. a MLE, nel 1° anno dopo che è trascorso inutilizzato il termine inerente l'obbligo di costruire la tassa ammonta all'1% del valore venale, nel 2° anno al 2%, nel 3° anno al 3%, nel 4° anno al 4% e così via fino al 10% da riscuotere a partire dal 10° anno di tesaurizzazione di terreni edificabili. Nella legge edilizia i comuni possono anche determinare una progressione diversa.

Let. b: conformemente a quanto proposto nella lett. b MLE (se il comune ha lasciato l'aliquota della tassa sul plusvalore invariata al 30% conformemente alla LPTC), nel 1° anno dopo che è trascorso inutilizzato il termine inerente l'obbligo di costruire la tassa sul plusvalore dovuta ammonta al 35% del plusvalore di pianificazione in sede di tassazione, nel 2° anno al 40%, nel 3° anno al 45% e così via fino al 60% a partire dal 6° anno di tesaurizzazione di terreni edificabili. Nella legge edilizia i comuni possono anche determinare una progressione diversa.

Art. 17 Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici

Osservazione preliminare: i comuni possono inserire una disposizione simile nella loro legge edilizia. Questa nuova disposizione del MLE serve ad attuare le prescrizioni relative alla mobilitazione di terreni edificabili e alla densificazione previste dal diritto di ordine superiore e si fonda sull'art. 19a cpv. 1 e 2 LPTC, secondo cui i comuni creano le condizioni quadro necessarie affinché le zone edificabili vengano utilizzate tempestivamente in conformità alla loro destinazione.

Cpv. 1: i proprietari fondiari possono procedere in modo mirato a ripartizioni di fondi e a trasferimenti di indici con l'intento abusivo di ostacolare l'attuazione delle prescrizioni relative all'obbligo di costruire. In tal caso per ripristinare i fondi edificabili i comuni dovrebbero svolgere una procedura (onerosa in termini di costi e di tempo) di ricomposizione particellare prima che i terreni edificabili (con o senza esercizio di un diritto di compera) possano essere edificati (vedi art. 19d cpv. 3 LPTC).

Procedendo a una parcellizzazione abusiva è anche possibile impedire la densificazione auspicata. Se vengono create delle micro-particelle non edificabili per conservare superfici libere, spazi intorno alle costruzioni e/o una visuale aperta non è possibile attuare gli obiettivi di pianificazione del territorio. Allo stesso modo ripartizioni di fondi e/o trasferimenti di indici possono rendere più difficile l'applicazione dell'art. 26 MLE concernente lo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione. Una disposizione analoga a quella proposta nell'articolo 17 permette di evitare che vengano create parti di particelle non edificabili attraverso ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici abusivi.

Cpv. 2: per permettere l'attuazione del capoverso 1 è possibile assoggettare entrambe le procedure a un'autorizzazione (del resto i trasferimenti di indici sono soggetti ad autorizzazione già in base al MLE vigente [art. 27 MLE]). Con una tale regolamentazione comunale gli uffici del registro fondiario non possono iscrivere a registro fondiario ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici senza disporre dell'autorizzazione dell'autorità edilizia. Per garantire un'esecuzione adeguata, il relativo ufficio del registro fondiario dovrebbe essere informato in merito a una nuova regolamentazione comunale in tal senso. Dinieghi dell'autorizzazione sono impugnabili come disposizioni concrete individuali.

3. Tassa sul plusvalore

Art. 18 Prescrizioni determinanti

La panoramica e i rimandi agli articoli della LPTC servono da aiuto per l'esecuzione. La disposizione non è normativa, ha bensì solo carattere informativo e di conseguenza può anche essere omessa.

Art. 19 Fattispecie di tassazione aggiuntive

Osservazione preliminare: nella LE i comuni possono prevedere fattispecie di tassazione aggiuntive che determinano il tipo e l'ammontare della tassa come pure il limite di esenzione (art. 19j cpv. 2-3 LPTC, art. 19i cpv. 4 LPTC). Nella legge edilizia i comuni possono anche solo prevedere la possibilità che, per determinate pianificazioni, in caso di cambiamenti di destinazione o di aumenti della densità edificatoria le tasse sul plusvalore vengano stabilite per contratto.

Cpv. 1: le fattispecie di tassazione aggiuntive indicate nel cpv. 1 sono riprese dal messaggio relativo alla revisione parziale della LPTC; sono ipotizzabili anche altre fattispecie di tassazione. Naturalmente i comuni possono anche limitarsi a prevedere solo singole fattispecie proposte.

Il cpv. 2 crea la base legale per i limiti di esenzione. Questa disposizione si basa sull'art. 19j cpv. 2 LPTC in unione con l'art. 19i cpv. 6 LPTC. Il «*limite di esenzione*» non è un importo esente.

Cpv. 3: per la procedura i comuni possono rimandare alle regolamentazioni del diritto cantonale oppure emanare apposite regolamentazioni comunali. Una base legale è necessaria anche per l'accordo contrattuale avente ad oggetto una tassa sul plusvalore per fattispecie di tassazione comunali. Il margine di manovra concesso per accordi contrattuali può essere fissato nella legge.

Art. 20 Ammontare della tassa

Questo articolo si basa sull'art. 19l LPTC. Secondo l'art. 19l cpv. 1 LPTC, la tassa sul plusvalore riguardo ad azzonamenti ammonta al 30%. La tassa può essere aumentata fino a un massimo del 50%. Il diritto cantonale non prevede prescrizioni per fattispecie di tassazione comunali. La formulazione nel MLE è solo una proposta.

Cpv. 1 lett. b: le utilizzazioni ai sensi dell'art. 19l cpv. 3 LPTC per le quali sussiste un interesse pubblico particolare sono quelle che producono un'utilità associata a un interesse comunale preponderante, come ad es. pianificazioni per esercizi ricettivi, aziende turistiche di servizi, attività per il tempo libero, formazione e ricerca e simili. Questa possibilità di privilegiare determinate utilizzazioni deve essere distinta dalle pianificazioni il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico, come ad es. azzonamenti o cambiamenti di destinazione per scuole pubbliche, ospedali, parcheggi, impianti di trattamento dei rifiuti, impianti di cernita e simili. Pianificazioni di questo tipo sono esentate integralmente dall'assoggettamento alla tassa secondo l'art. 19i cpv. 5 LPTC.

Art. 21 Scopo di utilizzazione

I proventi dalla tassa sul plusvalore derivante da azzonamenti calcolata sulla base dell'aliquota minima cantonale conformemente all'art. 19l cpv. 1 LPTC vanno al finanziamento speciale cantonale compensazione del plusvalore (fondo cantonale) nella misura del 75% e al finanziamento speciale comunale compensazione del plusvalore (fondo comunale) nella misura del 25%. Tutti gli altri proventi confluiscono integralmente nel fondo comunale.

Lo scopo di utilizzazione del fondo cantonale si limita esclusivamente al finanziamento di spese di dezonamento dei comuni (art. 19q LPTC).

I proventi dalla tassa sul plusvalore che confluiscono nel fondo comunale (secondo l'art. 19p cpv. 2 si tratta del 25% dei proventi dalla tassa sul plusvalore derivante da azzonamenti nonché del 100% dei proventi delle ulteriori fattispecie di tassazione) devono essere usati in primo luogo per coprire le spese di dezonamento del comune. In secondo luogo i mezzi nel fondo comunale devono essere impiegati per le spese amministrative del comune associate alla tassazione e alla riscossione della tassa sul plusvalore, ad esempio per le spese della perizia di valutazione conformemente all'art. 19k cpv. 3 LPTC. In terzo luogo per misure di pianificazione del territorio conformemente all'art. 3 della LPT. I comuni possono prevedere altri scopi di utilizzazione nella legge. Va osservato tuttavia che altri scopi di utilizzazione sono ammessi solo se non pregiudicano l'attuazione degli scopi disciplinati nel diritto cantonale secondo l'art. 19r LPTC.

4. Piano delle zone

Conformemente all'art. 26 cpv. 2 LPTC i comuni devono delimitare le zone edificabili, le zone agricole, le zone di protezione, nonché le altre zone conformemente alle esigenze locali. Se la LPTC prevede disposizioni specifiche per singole zone valgono le norme di zona della LPTC. Per zone non definite nella LPTC i comuni emanano proprie norme di zona. La LPTC prevede disposizioni specifiche per:

a) Zone edificabili

Art. 28 LPTC: zone per edifici e impianti pubblici

Art. 29 LPTC: zone per infrastrutture turistiche

Art. 30 LPTC: zone per spazi verdi

Art. 31 LPTC: zone di conservazione

b) Zone agricole

Art. 32 LPTC: zone agricole

c) Zone di protezione

Art. 33 LPTC: zone di protezione della natura

Art. 34 LPTC: zone di protezione del paesaggio

Art. 35 LPTC: zone di rispetto

Art. 36 LPTC: zone archeologiche, zone di protezione archeologica

Art. 37 LPTC: zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti

Art. 37a LPTC: zone di protezione delle acque

d) Altre zone

Art. 38 LPTC: zone di pericolo

Art. 39 LPTC: zone per gli sport invernali (possibili completamenti comunali)

Art. 40 LPTC: zone per utilizzazione edilizia futura

Art. 41 LPTC: zone del territorio comunale rimanente

Indicazioni:

- **Gli obblighi della pianificazione consecutiva devono essere determinati nel piano delle zone (art. 26 cpv. 4 LPTC)**
- **Conformemente alla LPTC, per il bosco non è necessaria una determinazione di pianificazione delle utilizzazioni nel piano delle zone. Per i margini (statici) della foresta determinati nella procedura di accertamento del carattere forestale l'inserimento nei piani di utilizzazione è però imperativo (art. 13 cpv. 1 LCFo). La determinazione di linee di distanza dal bosco (art. 55 e art. 78 cpv. 3 LPTC) presuppone la presenza di margini statici della foresta nell'ambito delle zone edificabili ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 e dell'art. 13 cpv. 2 LFo. L'ammissibilità di utilizzazioni, edifici e impianti nel bosco si conforma alla legislazione sulle foreste e alle relative prescrizioni della pianificazione forestale come pure alle prescrizioni relative a edifici e impianti al di fuori della zona edificabile. Ai comuni si raccomanda di rappresentare le superfici boschive nel piano delle zone come indicazione con apposita sigla oppure come zona forestale non vincolante con un colore particolare (verde) per distinguerle dalla zona altro territorio comunale.**

A. Aspetti generali

Art. 22 Determinazioni

Cpv. 1: qui vengono elencate le zone e le determinazioni usate nel piano delle zone del comune con rimando ai rispettivi articoli (LPTC, legge edilizia, altre leggi e atti normativi come la legge sulle foreste, se il piano delle zone prevede ad es. margini statici della foresta) ev. con il rispettivo grado di sensibilità (GS). L'elenco serve da ausilio per l'esecuzione e non è normativo, ha bensì carattere informativo e può anche essere omesso. Al posto dell'elenco, nel cpv. 1 è anche possibile formulare una disposizione generale.

Il cpv. 2 serve da chiarimento e rappresenta una ripetizione dell'art. 27 cpv. 2 LPTC.

Cpv. 3: conformemente all'art. 23 della legge cantonale sulla protezione dell'ambiente, l'attribuzione dei gradi di sensibilità (al rumore) deve avvenire nell'ordinamento base. Ciò avviene di regola nel piano delle zone e per le zone edilizie in aggiunta anche nello schema delle zone (cfr. art. 25 MLE). In questo contesto è possibile rimandare agli art. 1-25 LPAmb e agli art. 36-44 OIF.

B. Zone edificabili

a. Edificazione normativa

Conformemente all'art. 25 LPTC è imperativo disciplinare l'edificazione normativa. Il MLE propone solo alcune disposizioni aventi carattere esemplificativo per un'attuazione conforme al diritto di ordine superiore. Il comune può naturalmente emanare altre disposizioni, a condizione che siano in linea con il diritto di ordine superiore.

Il Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie del 22 settembre 2005 (CIAE) esplicherà i suoi effetti non appena i comuni avranno adeguato le loro leggi edilizie. Conformemente all'art. 107 cpv. 1 LPTC, l'adeguamento deve avvenire in occasione del prossimo riesame della pianificazione locale, tuttavia entro novembre 2020. Il Governo può prolungare adeguatamente questo termine. Fino all'adeguamento, definizioni e procedure di misurazione si conformano alle leggi edilizie comunali vigenti. Dalla sua entrata in vigore il 1° ottobre 2011, il CIAE trova tuttavia applicazione per tutte le fattispecie per la cui disciplina il diritto comunale rimanda al diritto cantonale.

Indicazione: negli articoli seguenti, le cifre indicate tra parentesi rimandano al relativo capitolo del CIAE.

Art. 23 Principio

Cpv. 2: le direttive sulle dimensioni si orientano all'OPTC e alla legge edilizia. Per la regolamentazione del grado di sfruttamento, i comuni possono prevedere oltre o al posto degli indici di utilizzazione descritti nel CIAE anche lo strumento dell'indice di sfruttamento (IS; art. 37 cpv. 1 OPTC). In questo caso per l'IS vale la definizione conformemente all'art. 37a OPTC.

Il cpv. 4 crea la base legale per le deroghe dall'edificazione normativa (art. 25 cpv. 4 LPTC). Sono ammesse in particolare deroghe dalle misure di cui allo schema delle zone e all'art. 22 MLE come pure deroghe del terreno determinante dall'andamento naturale del terreno. Queste agevolazioni possono ad esempio essere previste quale compensazione per deduzioni di terreno per impianti comuni e per soluzioni con valore strutturale superiore alla media.

Valore di riferimento per piano di quartiere e piano di area (senza determinazione di un obbligo di pianificazione consecutiva nell'ordinamento base): 10-20%. Se vengono determinate le condizioni quadro per un piano di area nell'ordinamento base, se necessario i relativi valori devono essere definiti in base alle esigenze e alle condizioni locali.

Art. 24 Diritto di ricostruzione

Il cpv. 1 crea la base legale necessaria per estendere la garanzia dello stato di proprietà conformemente all'art. 81 cpv. 3 LPTC per una ricostruzione dopo una distruzione e/o demolizione. I comuni possono anche omettere il diritto di ricostruzione. Possono anche limitare il diritto di ricostruzione a singole zone edilizie, più precisamente a zone edilizie con edifici e strutture edilizie storiche, poiché in questi casi per via dello stato e delle condizioni delle particelle è spesso difficile procedere a un rinnovamento edilizio conforme all'edificazione normativa. In questo caso le zone edilizie nelle quali deve valere il diritto di ricostruzione devono essere indicate in modo specifico o contrassegnate nel piano delle zone.

Cpv. 2: il diritto di ricostruzione vale per edifici originariamente realizzati a norma di legge. Per «prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa» si intendono ad esempio: prescrizioni relative all'indice di utilizzazione massimo, alle dimensioni dell'edificio e alle distanze.

La proposta formulata nel modello di legge edilizia prevede un ampio diritto di ricostruzione. Questo esempio di formulazione disciplina un ampio diritto di ricostruzione. Tale diritto non viene applicato solo in caso di distruzione in seguito a forza maggiore, bensì anche in caso di demolizione volontaria. Spetta al comune stabilire se e in che misura ammettere il diritto di ricostruzione nella propria legislazione. Nella legge edilizia i comuni possono ad esempio prevedere anche solo un diritto di ricostruzione «limitato» e/o vincolare tale diritto a direttive concrete, ad es. per quanto riguarda la strutturazione. È anche possibile stabilire i termini per la ricostruzione e – a determinate condizioni (ad es. motivi pubblici preponderanti, motivi energetici, ecc.) – ammettere deroghe più ampie dall'edificazione normativa. È inoltre possibile ammettere trasformazioni in altre utilizzazioni conformi alla zona. In questo modo, procedendo a demolizioni e ricostruzioni è possibile sostituire le vecchie stalle situate in una zona edificabile con edifici abitativi dalle stesse dimensioni.

Cpv. 3: questo principio risulta dal diritto di ordine superiore.

Cpv. 4: la regolamentazione dello stato di proprietà descritta vale solo nella misura in cui il diritto di ordine superiore, l'ordinamento base, i piani di area e di quartiere come pure le linee di arretramento non stabiliscano altrimenti. In particolare, la garanzia descritta dello stato di proprietà lungo le strade cantonali ha validità solo limitata (art. 46 LStra).

Indicazione: nelle zone di pericolo limitato le necessarie misure di protezione devono essere adottate anche in caso di ricostruzione secondo il diritto di ricostruzione.

Art. 25 Schema delle zone

Indicazione relativa agli indici di utilizzazione massimi raccomandati: la base di riferimento è stabilita nel PDC, cap. 5.2.2 «Definire le densità minime». Per quanto riguarda i valori tra parentesi, l'indice di densità massimo da stabilire deve essere individuato in base alle condizioni locali dell'area edificata (densità, dimensioni dell'edificio, potenziale per una densificazione compatibile con l'insediamento, ecc.; la fascia di variazione degli indici nelle zone interessate permette una scelta che tiene conto delle diverse realtà locali nei rispettivi comuni e nelle rispettive città).

Indicazioni per la determinazione dell'edificazione normativa (art. 25 LPTC) e l'attuazione:

Indici di utilizzazione massimi (IS, ISP, IE e IO):

La base di riferimento è stabilita nel PDC cap. 5.2.2 «Definire le densità minime». Per quanto riguarda i valori tra parentesi, l'indice di densità massimo da stabilire deve essere individuato in base alle condizioni locali dell'area edificata (densità, dimensioni dell'edificio, potenziale per una densificazione compatibile con l'insediamento, ecc.; la fascia di variazione degli indici nelle zone interessate permette una scelta che tiene conto delle diverse realtà locali nei rispettivi comuni e nelle rispettive città).

ISP e quote di superficie utile principale:

Se per la quota di superficie utile principale ammessa viene stabilito un valore relativamente basso, per l'indice delle superfici di piano (8.2) può essere stabilito un valore elevato. Questo evita che si risparmi con le superfici di circolazione, le superfici utili secondarie e le superfici di costruzione favorendo superfici utili principali di maggiore valore.

Zone residenziali R2-R5 / piani interi:

La sigla R2, R3, ecc. deve di principio indicare i piani interi che si possono realizzare nella rispettiva zona residenziale. La realizzabilità dei piani interi si orienta in ogni caso al grado di utilizzazione stabilito e/o alle dimensioni dell'edificio se sufficientemente stabilite (altezza, lunghezza, larghezza). Il numero di piani interi può essere determinato in via aggiuntiva (cfr. colonna «piani interi»). Se vi è una limitazione dei piani interi ammessi è sufficiente l'altezza generale (non l'altezza delle facciate). Prescrivere il numero di piani interi è un modo semplice e verificabile per impedire che vengano effettuati degli scavi per portare alla luce piani supplementari sotto il terreno determinante. Se si rinuncia all'altezza delle facciate è imperativo definire un intervallo di valori per l'inclinazione del tetto.

Zona artigianale A:

Nelle zone artigianali di piccole dimensioni, in particolare nelle aree rurali, è opportuno limitare i volumi degli edifici tenendo conto delle strutture insediative vicine.

Altezza generale / altezza delle facciate sul lato della gronda:

Dal punto di vista materiale, i valori sommati al supplemento z corrispondono all'incirca alle definizioni «altezza dell'edificio» e «altezza al colmo», usate in passato prima dell'introduzione dei concetti e delle definizioni del CIAE. Invece delle altezze medie negli angoli dell'edificio principale (MLE 99) è determinante l'altezza a valle e dunque l'altezza maggiore delle facciate. Il supplemento z indica la differenza – impiegata finora anche per i terreni in pendenza – tra la media delle altezze delle facciate sul lato della gronda (angoli dell'edificio principale) e l'altezza maggiore della facciata a valle conformemente alle formule indicate nella nota 1.

Distanza dai confini:

Gli art. 75 segg. LPTC disciplinano le distanze minime da edifici e impianti. In tutte le zone vale quindi una distanza minima dal confine di 2,5 m. Il comune può stabilire distanze maggiori (vedi valori tra parentesi).

Quote abitative:

Oltre alle quote abitative, nello schema delle zone possono essere stabilite ad es. anche quote di abitazioni primarie.

Art. 26 Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione

Osservazione preliminare: nella presente disposizione è inteso lo «sfruttamento minimo» degli indici di utilizzazione e delle dimensioni degli edifici massimi determinati nello schema delle zone. Il Piano direttore cantonale prevede che siano i comuni ad attuare tali regolamentazioni (vedi al riguardo PDC-INS, cap. 5.2.2).

Cpv. 1: in considerazione degli obiettivi centrali della LPT 1 (densificazione edilizia, ecc.), risulta opportuno stabilire il grado dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione massimo ad almeno l'80 per cento (PDC-INS, cap. 5.2-9, 5.2-12). Per adempiere l'obbligo di edificazione ed evitare sanzioni da parte del comune (come diritto di compera del comune; esclusione dalla zona edificabile, ecc.), anche l'art. 19c cpv. 3 LPTC richiede un grado di sfruttamento pari ad almeno l'80 per cento.

Cpv. 2: potrebbero sussistere circostanze eccezionali ad esempio in presenza di ostacoli relativi all'urbanizzazione e all'edificazione senza colpa della parte interessata (aspetti giuridici, terreno da costruzione, lacune di urbanizzazione che dovrebbero essere eliminate dal comune, mantenere liberi corridoi, sviluppo degli insediamenti, ecc.). Le circostanze eccezionali o un caso di rigore sproporzionato devono essere dimostrati nel singolo caso concreto. In ogni caso il mero desiderio personale del committente di avere dei dintorni ampi – ad esempio nel quadro della revisione della LPT – non può rappresentare un motivo valido per ammettere un grado di sfruttamento inferiore. Se proprio, le richieste aventi ad oggetto una densità inferiore e simili andrebbero disciplinate dal punto di vista pianificatorio, ossia nel quadro delle eccezioni del PDC-INS (5.2-9; 5.2-12), ovvero per motivi strutturali, edilizi o di ordine pianificatorio. Se viene concessa un'eccezione ai sensi del cpv. 2, è imperativo osservare il cpv. 3.

Cpv. 3: nel caso ideale la prescrizione relativa alla collocazione dovrebbe permettere una mobilitazione delle riserve nell'entità minima richiesta (80% del grado di utilizzazione).

Art. 27 Indice di utilizzazione

Cpv. 1: il comune può stabilire disposizioni supplementari necessarie od opportune a seconda dell'indice di utilizzazione scelto. L'ISP è necessario in caso di applicazione dell'indice delle superfici di piano; il comune stabilisce un unico valore. L'IE è necessario in caso di applicazione dell'indice di edificabilità; il comune stabilisce un unico valore. L'IO è necessario in caso di applicazione dell'indice di occupazione; il comune stabilisce un unico valore.

Cpv. 2: gli sfruttamenti che hanno diritto a un bonus devono essere in linea con l'indice di utilizzazione determinante. Un bonus sull'indice di utilizzazione può essere definito anche per qualità edilizie superiori alla media e degne di promozione. A tale proposito sono indispensabili requisiti univoci e misurabili come ad es. bassa energia (1/3 Minergie) o il marchio per disabili di Pro Infirmis in caso di edifici che non sono già assoggettati alla relativa legislazione. I bonus di utilizzazione non sono cumulabili e non possono superare il 20%. I comuni fissano un unico valore.

Cpv. 5: il comune fa iscrivere a registro fondiario i trasferimenti di indici come restrizioni di diritto pubblico della proprietà.

Art. 28 Scavi e sistemazioni del terreno

Secondo il CIAE, l'altezza generale e/o della facciata si basa sul terreno (naturale) determinante. Questo può portare a scavi che superano le misure ammesse per liberare superfici utili supplementari nei piani interrati soprattutto per quanto riguarda l'indice di occupazione. La disposizione può favorire il migliore inserimento di edifici nei dintorni naturali.

Art. 29 Altezza generale [e altezza delle facciate]

Osservazione preliminare: il comune può anche adottare una regolamentazione diversa per quanto riguarda l'altezza generale e/o l'altezza delle facciate, purché essa sia conciliabile con il CIAE.

Cpv. 1: è possibile rinunciare all'altezza delle facciate se vengono prescritti i piani interi ammessi e l'inclinazione del tetto.

Cpv. 2: il comune fissa un valore. Negli edifici con tetto piano l'altezza generale ammessa si riduce di [2 - 3] m. Fanno eccezione i piani arretrati (CIAE 6.4), per i quali vale un'altezza generale ridotta in misura di [2] m. Per parapetti non arretrati che superano le misure necessarie dal punto di vista tecnico vale l'altezza massima della facciata; per il resto l'altezza della facciata non è applicabile negli edifici con tetto piano.

Art. 30 Lunghezza dell'edificio [e larghezza dell'edificio]

Cpv. 1: non è imperativo definire la larghezza dell'edificio.

Cpv. 2: se il comune desidera inoltre richiedere ad esempio una strutturazione con sporgenze e rientranze nella facciata, ciò deve essere stabilito nella legge.

Art. 31 Distanza dai confini e distanza tra edifici

Cpv. 1: di principio le distanze dai confini non valgono rispetto a zone agricole e ad altre zone non edificabili. Per quanto riguarda la distanza dai confini di zone edificabili rispetto a zone agricole si impone tuttavia fare riferimento alla sentenza 1C_668/2017 del Tribunale federale. In essa si stabilisce che gli edifici abitativi situati lungo il confine con la zona agricola devono essere arretrati dal confine in misura tale che la loro realizzazione non abbia ripercussioni degne di nota sulla zona agricola. Il terreno agricolo viene occupato in modo non ammissibile ad esempio se parti d'opera come tettoie o balconi sporgono oltre il confine tra le zone. Secondo il Tribunale federale, lo stesso discorso vale per superfici di circolazione e di riposo o per giardini facenti parte dell'edificio abitativo. Per il resto occorre tenere conto anche di quanto le ripercussioni di un'edificazione nella zona edificabile possano compromettere l'utilizzazione dei terreni agricoli. È importante tenere conto in particolare del tipo di utilizzazione agricola, ma anche delle condizioni topografiche. In questo contesto, il Tribunale federale ha spiegato anche che la realizzazione di edifici di grandi dimensioni come case d'abitazione situate direttamente sul confine o in prossimità del confine con la zona agricola nella maggior parte dei casi potrebbe comportare un ricorso ai terreni agricoli confinanti e di conseguenza nella zona agricola una realizzazione non è ammessa per mancanza di conformità alla zona.

Sono fatte salve prescrizioni relative alle distanze in altri atti normativi, come ad esempio nella legge stradale cantonale.

Cpv. 2: la distanza minima è disciplinata nell'art. 75 cpv. 2 LPTC. Il comune può prescrivere distanze più ampie tra gli edifici.

Il cpv. 3 rappresenta una regolamentazione analoga all'art. 55 LPTC (linee di arretramento).

Cpv. 4: conformemente all'art. 75 cpv. 3 LPTC, parti di edifici sporgenti possono sporgere al massimo 1,0 m verso la distanza dal confine; la distanza minima dal confine è pari a 2,5 m. Per parti di edifici sporgenti risulta dunque una distanza minima dal confine pari a 1,5 m. L'obiettivo della prescrizione cantonale era garantire una distanza minima dal confine rispetto al fondo confinante per parti di edificio sporgenti. Da qui nasce una disposizione come quella nel cpv. 4. In caso di distanze dal confine più ampie è senz'altro accettabile che il comune fissi la dimensione per parti di edificio sporgenti (3.4) con un valore superiore a 1 m (cfr. art. 32 n. 4 MLE).

Cpv. 5: per le parti di costruzioni seminterrate che si trovano al di sopra del terreno determinante vale la distanza dal confine conforme alla zona. Per le sonde per il calore geotermico è necessario il permesso dell'autorità specializzata (UNA) e a determinate condizioni, per motivi legati al diritto ambientale, occorre rispettare una distanza dal confine.

Cpv. 6: altre prescrizioni relative alle distanze per edifici e impianti sono disciplinate negli art. 75 segg. LPTC. Se necessario i comuni possono emanare prescrizioni più severe.

Art. 32 Dimensioni relative al CIAE

Cpv. 1: i comuni devono stabilire le dimensioni esatte definendo un solo valore. Tra parentesi è indicato ogni volta un intervallo di valori raccomandato. Nello schema delle zone è possibile definire una maggiore differenziazione tra diverse direttive sulle dimensioni.

N. 10 - 11: una tale regolamentazione è necessaria per limitare i piani interi e per edifici con tetto piano.

b. Norme di zona

I comuni possono prevedere zone in base alle esigenze a livello comunale. Gli spazi comunali riservati alle acque devono essere abrogati in virtù dell'art. 37a LPAc.

Art. 33 Zona centrale

Cpv. 1: una zona centrale si presta per utilizzazioni miste di elevata densità nei centri di comuni urbani e di comuni di agglomerato oppure di comuni turistici più grandi. Nella maggior parte dei casi la definizione di un'edificazione normativa non è adatta per il rinnovamento edilizio e lo sviluppo in questa zona.

Cpv. 4: l'obbligo di chiedere il parere dell'organo di consulenza in materia di strutturazione può essere stabilito in generale nello schema delle zone per intere zone edilizie oppure può essere prescritto per determinate zone delimitando un'area soggetta all'obbligo di consulenza in materia di strutturazione nel piano generale delle strutture. Nel caso di zone centrali con sostanza edilizia perlopiù storica occorre tenere debitamente conto degli obiettivi di conservazione e di protezione con la prescrizione di zona o con disposizioni del piano generale delle strutture.

Art. 34 Zona nucleo

Cpv. 1: la zona nucleo comprende una parte storica edificata dell'insediamento con una sostanza edilizia perlopiù originaria e intatta. Nella maggior parte dei casi la definizione di un'edificazione normativa non è adatta per lo sviluppo in questa zona.

Cpv. 3: al riguardo si vedano anche le spiegazioni relative alla zona centrale.

Art. 35 Zona nucleo di villaggio [zona villaggio]

La zona nucleo di villaggio o la zona villaggio comprende una parte storica dell'insediamento perlopiù edificata con potenziale di rinnovamento e di densificazione in un comune a vocazione turistica o nelle aree rurali. Di principio per lo sviluppo edilizio è opportuno definire un'edificazione normativa.

Cpv. 2: laddove le condizioni di proprietà e delle particelle escludono un rinnovamento edilizio nel quadro dell'edificazione normativa, può essere opportuno introdurre il diritto di ricostruzione in caso di demolizione e ricostruzione, compreso un cambiamento di destinazione.

Art. 36 Zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio]

Una zona ampliamento comprende terreni edificabili perlopiù non edificati che confinano con una parte storica edificata dell'insediamento. In una zona ampliamento le norme edilizie e di zona sono intese a promuovere uno sviluppo dell'insediamento con strutture di qualità equivalente alla parte storica di insediamento confinante.

Art. 37 Zona residenziale

Invece del grado di disturbo usato in precedenza, è preferibile formulare disposizioni concrete e specifiche per la zona. Specificazioni di questo tipo possono essere adottate in base alle esigenze in tutte le prescrizioni comunali per le zone. A seconda delle condizioni locali sono ipotizzabili in particolare anche disposizioni strutturali relative all'aspetto esteriore di edifici o requisiti operativi per edifici e impianti nelle zone artigianali e industriali.

Art. 38 Zona residenziale mista

Per queste zone non è possibile utilizzare i criteri validi per le zone residenziali per quanto attiene l'aspetto esteriore di edifici e impianti e la configurazione delle aree circostanti.

Art. 39 Zona artigianale mista

Cpv. 1: nei casi in cui si intende ammettere una quota abitativa occorre optare per questo tipo di zona piuttosto che per una zona artigianale. La quota abitativa ammessa deve essere stabilita inequivocabilmente (con un unico valore) in base a condizioni locali (idoneità) e agli obiettivi.

Cpv. 2: la superficie per l'attività aziendale deve fungere da base per un'azienda di servizi o artigianale autonoma. Ciò permette di promuovere l'insediamento di aziende di servizi e artigianali con un fabbisogno di superficie relativamente limitato senza che la zona diventi una mera zona abitativa e venga quindi «destinata a uno scopo diverso da quello previsto». Con «utilizzo edilizia realizzata complessivamente sul fondo» si intende la somma della superficie di piano (8.2), del volume dell'edificio (8.3) o della superficie edificata (8.4).

È nell'interesse del comune promuovere l'insediamento di aziende attraverso disposizioni che limitano l'utilizzazione per scopi abitativi di terreni nella zona artigianale. Di regola ciò permette di garantire la disponibilità di terreni più economici nella zona artigianale da destinare a scopi artigianali. Nel caso concreto devono sempre essere considerate anche le condizioni locali (domanda, idoneità, offerta e livello dei prezzi nelle zone residenziali).

Art. 40 Zona artigianale [zona industriale]

Le zone artigianali o industriali devono essere previste dove vi è l'intenzione di escludere un'utilizzazione a scopi abitativi poiché la zona non si presta per scopi abitativi, un'utilizzazione a scopi abitativi è esclusa a causa delle immissioni oppure è indispensabile un'offerta sufficiente di terreni a scopi artigianali. Di regola le zone artigianali si conformano alle esigenze di aziende artigianali usuali del luogo. Le zone industriali offrono condizioni locali il più possibile flessibili per siti di produzione indipendenti dall'ubicazione.

Conformemente al PDC-INS, i centri di raccolta e cernita devono essere previsti nelle zone industriali e artigianali se non possono essere realizzati in diretta prossimità di discariche o di cave di ghiaia esistenti.

Art. 41 Zona di deposito [zona di trasbordo di materiali]

Per il deposito di materiali e merci si prestano zone artigianali, zone industriali, zone per edifici e impianti pubblici oppure – fuori dall'area insediativa – la zona per la lavorazione di materiali. A seconda del tipo e del grado di pericolosità di materiali e merci occorre formulare prescrizioni specifiche nelle norme di zona.

Per depositare le sostanze pericolose per l'ambiente o i rifiuti in maniera conforme al diritto ambientale e al diritto in materia di rifiuti si rende necessario adottare misure di portata più o meno ampia volte a proteggere l'ambiente. Tali sostanze e rifiuti devono essere depositati e gestiti in luoghi idonei a tale scopo e situati nelle zone corrispondenti (ad es. zona di discarica).

Art. 42 Segnaposto per zona alberghiera [zona di cura]

I requisiti e le esigenze relative alle zone alberghiere variano da comune a comune e addirittura all'interno dello stesso comune in modo talmente sostanziale che, come già avvenuto nelle versioni precedenti, per questo tipo di zona nel modello di legge edilizia viene previsto solo un segnaposto.

Art. 43 Zona per piccole costruzioni e costruzioni accessorie

Invece della zona per piccole costruzioni e costruzioni accessorie, con il piano generale delle strutture è possibile determinare disposizioni equivalenti come sovrapposizione di un'area della zona edilizia.

Art. 44 Zona per edifici e impianti sportivi

I comuni possono delimitare una zona per edifici e impianti sportivi adeguata alle esigenze.

Art. 45 Zona di parcheggio

Cpv. 1: «prescrizioni sufficienti» possono essere formulate ad es. completando la legge edilizia o emanando un piano generale delle strutture, un piano di area o un piano di quartiere.

Art. 46 Zona per orti familiari

Cpv. 2: le dimensioni degli edifici possono raggiungere al massimo quelle valide per le piccole costruzioni (2.2). Di regola per questi edifici devono però essere prescritte dimensioni minori.

C. Zone agricole**Art. 47 Zona agricola intensiva**

Valgono le disposizioni secondo la LPT.

Art. 48 Zona per costruzioni agricole

Cpv. 2: se viene creata una regolamentazione di questo tipo occorre definire un tipo di zona edilizia comunale appropriato per l'applicazione analoga. Per il resto si applicano le disposizioni secondo la LPT.

Art. 49 Zona viticola

Si tratta di un comprensorio non edificabile. Oltre alle prescrizioni specifiche valgono le disposizioni secondo la LPT relative alla conformità alla zona nella zona agricola (art. 16a in unione con l'art. 22 cpv. 2 LPT).

D. Zone di protezione**Art. 50 Zona di quiete per la selvaggina**

Cpv. 1: il concetto di «zona di quiete per la selvaggina» è un termine in uso nella legislazione sulla caccia. Questo adeguamento terminologico rispetto alla versione precedente del modello di legge edilizia mira ad armonizzare la terminologia con la legislazione sulla caccia.

È possibile emanare zone di quiete per la selvaggina anche in base alla legislazione sulla caccia indipendentemente dalla pianificazione locale. Le zone servono a proteggere la selvaggina dai disturbi.

La maggior parte delle zone di quiete attuali dispongono di corridoi accessibili anche durante il periodo di divieto. Quando si tratta di delimitare le zone di quiete per la selvaggina occorre coinvolgere anche il servizio forestale.

Cpv. 2: conformemente all'allegato 2 dell'ordinanza concernente le multe disciplinari (OMD) le violazioni ai divieti sanciti nei capoversi 2 e 3 possono essere punite con multa disciplinare in virtù di un atto normativo specifico del comune oppure in virtù dell'art. 18 cpv. 1 lett. e della legge federale su la caccia e la protezione dei mammiferi e degli uccelli selvatici (LCP).

Il municipio può disciplinare i periodi esatti di protezione in inverno anche all'interno di un'ordinanza.

Art. 51 Zona corridoio faunistico

Osservazione preliminare: si raccomanda di inserire questo articolo visti gli adeguamenti più recenti nel Piano direttore cantonale.

Cpv. 2: la compromissione della funzionalità di un corridoio faunistico andrebbe verificata soprattutto in caso di impianti posati per rappresentare un ostacolo, come recinzioni e simili.

Art. 52 Zona terreni secchi

La base determinante per la delimitazione di zone terreni secchi è data dall'inventario cantonale dei biotopi. Esso contiene oggetti di importanza regionale e locale come pure le delimitazioni esatte degli oggetti degli inventari federali. Poiché l'aggiornamento dell'inventario PPS della Confederazione non è ancora giuridicamente valido, per tutti i dati nell'inventario cantonale dei biotopi relativi ad oggetti PPS di importanza nazionale è fatta salva l'approvazione da parte del Consiglio federale.

Art. 53 Zona per comprensori di valorizzazione (terreni secchi)

I comprensori di valorizzazione devono soddisfare le esigenze materiali conformemente al diritto federale di ordine superiore (ordinanza sui prati secchi; OPPS). Le esperienze raccolte finora con lo strumento dei «comprensori di valorizzazione» dimostrano che spesso in base alle condizioni effettive (valori naturalistici, lista dei ritrovamenti di specie prioritarie, singolarità) è difficile delimitare un comprensorio di valorizzazione conforme al diritto federale. In ogni caso non si deve sottovalutare l'onere associato alla concezione e alla delimitazione di un comprensorio di valorizzazione. Occorre osservare gli aiuti all'esecuzione pertinenti dell'UFAM. La delimitazione di questa zona deve essere previamente concordata con il servizio specialistico cantonale (UNA).

E. Altre zone

a) Turismo e tempo libero

Art. 54 Zona per gli sport invernali

Osservazione preliminare: i comuni possono formulare disposizioni di portata più ampia e complementari relative all'art. 39 LPTC. L'articolo è una proposta. Anziché una disposizione complementare relativa alla zona, nel piano generale delle strutture è possibile delimitare un comprensorio con utilizzazione analoga, ciò che permette di definire regolamentazioni differenziate all'interno della zona per gli sport invernali.

Cpv. 1: mentre i proprietari fondiari interessati devono tollerare il diritto generale di accesso, la preparazione di piste con ausili tecnici, la realizzazione di impianti d'innevamento, modifiche del terreno e interventi simili richiedono il consenso o la concessione dei relativi diritti da parte delle persone interessate.

Queste determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni nel piano generale di urbanizzazione devono essere definite nelle disposizioni relative a impianti per lo sport e il tempo libero come pure ad altre aree di urbanizzazione (cap. 4). Le determinazioni nel piano generale di urbanizzazione non influiscono sulla necessità che le persone interessate forniscano il loro consenso o concedano i rispettivi diritti.

Cpv. 4: il comune dispone la restrizione di diritto pubblico attraverso l'emanazione della zona per gli sport invernali. Di conseguenza il comune è anche responsabile per il risarcimento nei confronti delle persone interessate.

Art. 55 Zona per le attività sportive e il tempo libero

Conformemente alla LPTC, la zona per infrastrutture turistiche e la zona per sport invernali sono destinate perlopiù agli impianti sportivi utilizzati in modo intensivo degli spazi invernali e turistici. Per contro, la zona per le attività sportive e il tempo libero è destinata anche ad attività indipendenti dal turismo. Disposizioni di portata più ampia come quelle formulate nell'art. 41 LPTC per la zona per gli sport invernali a livello comunale possono risultare sensate o necessarie anche per la zona per le attività sportive e il tempo libero.

Art. 56 Zona di campeggio

Cpv. 2: per ubicazione, dimensione, posizione e struttura degli edifici e impianti ammessi come pure per vegetazione di grandi dimensioni valgono di regola le prescrizioni di un piano generale delle strutture riferito a un progetto.

Cpv. 3: di consueto il regolamento del campeggio è composto in particolare dalle regolamentazioni relative al piano di utilizzazione e da un piano relativo allo stazionamento di tende, camper, roulotte e veicoli simili. Il regolamento del campeggio e il piano di utilizzo del suolo del campeggio devono essere delimitati attraverso il piano di area (art. 46 LPTC) e la procedura di pianificazione dell'utilizzazione. Per il resto si rimanda al promemoria «Campeggio e pianificazione del territorio» dell'ARE-GR dell'ottobre 2019.

b) Estrazione, lavorazione e deposito di materiali

Art. 57 Zona di estrazione di materiali

Osservazione preliminare: non viene delimitata una zona di estrazione di materiali da corpi d'acqua. Le regolamentazioni di pianificazione dell'utilizzazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.

Cpv. 4: per il ripristino delle superfici di estrazione, in sede di delimitazione di zone di estrazione di materiali (come pure in sede di rilascio della concessione) i gestori o i concessionari di siti di estrazione di materiali possono essere obbligati ad accettare – applicando condizioni favorevoli – materiale idoneo accumulato in seguito a eventi alluvionali verificatisi nella regione.

Art. 58 Zona per la lavorazione di materiali

Spesso una zona per la lavorazione di materiali è contigua a una zona di estrazione di materiali. Con la conclusione dell'attività estrattiva occorre perciò cessare anche la lavorazione di materiali.

Art. 59 Zona di discarica

Osservazione preliminare: la nuova prescrizione formulata per la zona di discarica, che comprende tutti i tipi di discarica, sostituisce la precedente zona di deposito di materiali secondo l'art. 48 vMLE.

Cpv. 1: l'elenco dettagliato dei rifiuti di cui è ammesso il deposito in discarica è riportato nell'autorizzazione d'esercizio dell'Ufficio per la natura e l'ambiente (UNA).

Cpv. 2: se necessario per motivi dovuti all'immagine del sito e del paesaggio, ulteriori prescrizioni devono essere stabilite in un piano di area o in un piano generale delle strutture. Per il resto, in caso di necessità le disposizioni necessarie possono essere decise in una procedura EFZ.

5. Piano generale delle strutture

A. Aspetti generali

Art. 60 Determinazioni

In questo articolo vengono indicate le determinazioni effettivamente contenute nei piani generali delle strutture di un comune. La panoramica e i rimandi servono da aiuto per l'esecuzione. La disposizione non è normativa, ha bensì solo carattere informativo e di conseguenza può anche essere omessa.

B. Aree di strutturazione nello spazio insediativo

Art. 61 Area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione

Invece di aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione il comune può prescrivere come imperativa la consulenza in materia di strutturazione per determinate zone, aree di strutturazione, oggetti di strutturazione o ad esempio per impianti di ampia superficie. I relativi completamenti possono avvenire nello schema delle zone o per analogia nei rispettivi articoli.

Per la consulenza in materia di strutturazione, invece di specialisti esterni indipendenti è possibile rivolgersi anche al Servizio monumenti cantonale. Si raccomanda una consulenza in tal senso in particolare per progetti edilizi che riguardano edifici con sostanza edilizia storica e di pregio.

Art. 62 Area di protezione

I comuni possono delimitare simili aree di protezione. Essi possono anche stabilire autonomamente l'entità di tale area. L'area di protezione può anche essere limitata a singoli elementi.

Cpv. 4: invece del Servizio monumenti cantonale si può indicare anche la consulenza in materia di strutturazione. In considerazione della sostanza edilizia storica e di pregio in un'area di protezione si raccomanda tuttavia esplicitamente di avvalersi della consulenza del Servizio monumenti cantonale. Questa soluzione è ideale soprattutto per i comuni che non sono vincolati a un determinato consulente in materia di strutturazione da un obbligo contrattuale a lungo termine.

In caso di rinnovamenti e trasformazioni, di regola è richiesto un inventario degli edifici precedentemente elaborato per l'accertamento dettagliato della protezione (art. 43 LPTC).

Art. 63 Area di conservazione

I comuni possono delimitare simili aree di conservazione. Essi possono anche stabilire autonomamente l'efficacia di tale area.

Cpv. 4: vista l'importanza della protezione degli oggetti e delle aree di insediamento interessati dall'intento edilizio, nel singolo caso è necessario far valutare e accompagnare l'intento edilizio dal Servizio monumenti o dal consulente edile. Questo è il caso soprattutto degli oggetti protetti o tipici del sito (vedi art. 69 MLE).

Art. 64 Area di sviluppo centripeto

Simili aree di sviluppo centripeto devono essere delimitate in territori nei quali deve essere perseguito uno sviluppo di qualità del territorio.

Art. 65 Area di rispetto

Cpv. 2: i comuni possono dichiarare ammissibili modifiche del terreno, piantumazioni, muri, recinzioni o altri edifici e impianti se non sono in contrasto con la destinazione della zona.

Art. 66 Trasferimento di utilizzazione

I trasferimenti di utilizzazione servono ad esempio per realizzare terrapieni antirumore o a conservare un terrazzamento naturale.

C. Aree di strutturazione nel paesaggio

Art. 67 Area con divieto di costruzione

L'area con divieto di costruzione proposta mira a estendere il divieto di costruzioni di soprastruttura alla zona agricola e si rifà di conseguenza in particolare agli edifici e impianti agricoli. Rappresenta così l'equivalente dell'area di rispetto all'interno della zona edificabile. Le aree con divieto di costruzione possono anche essere limitate a edifici che si trovano al di sopra del terreno determinante. Proprio come nel caso dell'area di rispetto, i comuni possono dichiarare ammissibili modifiche del terreno, vegetazione, muri, recinzioni o altri edifici e impianti se non sono contrari alla destinazione della zona.

Art. 68 Area con limitazioni dell'utilizzazione

Invece di una zona di protezione della natura, nel paesaggio è ad es. possibile emanare condizioni specifiche per l'ubicazione o limitazioni dell'utilizzazione per paesaggi naturali e culturali degni di essere conservati, per paesaggi terrazzati o per zone archeologiche e zone di protezione archeologica. Nella versione comunale il relativo obiettivo può essere precisato con il concetto generale di «area con limitazioni dell'utilizzazione». Nello spazio insediativo per tali questioni di regola vengono definite disposizioni di strutturazione come prescrizioni relative a piantumazioni, le modalità di realizzazione di coperture del terreno o relative a muri e recinzioni.

D. Oggetti di strutturazione

Art. 69 Edifici e impianti di pregio

Osservazione preliminare: la prescrizione è stata adeguata in base al PDC-INS relativo a edifici protetti e tipici del sito (EPTS). Nel quadro della pianificazione dell'utilizzazione, in base agli inventari cantonali e a un piano globale per il sito i comuni verificano quali oggetti possono essere qualificati come edifici e impianti di pregio, in particolare come protetti e tipici del sito. Le disposizioni di protezione vengono emanate a seconda dello stato di protezione. È possibile prevedere un sistema a 3 o a 4 livelli; la definizione dei singoli livelli di protezione spetta di principio ai comuni. Spesso viene utilizzato il sistema di protezione seguente:

- **Livello protezione elevata: edifici protetti (la sostanza deve essere conservata, modifiche edilizie sono ammesse a condizione che la sostanza edilizia storica venga conservata il più possibile)**
- **Livello protezione medio-alta: edifici tipici del sito (modifiche edilizie sono possibili se aspetto esterno e struttura edilizia di base rimangono invariati nei tratti essenziali)**
- **Livello protezione medio-bassa: edifici degni di essere conservati (modifiche edilizie sono possibili se i tratti essenziali dell'aspetto esterno non vengono alterati)**
- **Livello protezione bassa: edifici degni di nota (demolizione e ricostruzione sono ammesse a condizione che si abbia «almeno lo stesso livello di qualità o un livello superiore»)**

L'art. 4 LCNP rappresenta una base sostanziale per la classificazione di un edificio. La guida «Edifici protetti e tipici del sito» offre inoltre un aiuto ai comuni quando si tratta di designare tali edifici.

La qualità è l'unico criterio decisivo per la classificazione di un edificio o di un impianto. I concetti «protetto» o «tipico del sito» non possono essere usati per il mero scopo di costruire abitazioni secondarie. La classificazione ha lo scopo di garantire una protezione adeguata dell'edificio e non di sfruttare le possibilità di utilizzazione.

Cpv. 1: non si tratta di «edifici in genere protetti» conformemente all'art. 43 LPTC. Di regola la disposizione in oggetto viene applicata dai comuni nei casi in cui desiderano mantenere gli oggetti di protezione esistenti in base alla pianificazione locale passata in giudicato senza approfondire se sono degni di protezione elaborando un inventario dettagliato nel quadro di un progetto di costruzione. Il comune può tuttavia richiedere un inventario degli edifici durante la pianificazione di progetti edilizi (cpv. 5). Di principio si raccomanda l'allestimento di tale inventario per fare chiarezza sull'effettiva importanza di una messa sotto protezione.

Cpv. 5: edifici di diritto previgente e protetti spesso non soddisfano gli attuali standard energetici. Grazie alla collaborazione tra consulenza in materia di strutturazione e consulenza energetica è possibile ottenere buone soluzioni sia dal punto di vista energetico, sia da quello strutturale. Per questo motivo nel modello di legge edilizia si raccomanda di inserire una regolamentazione con la quale sia possibile prescrivere il coinvolgimento di consulenti in materia di strutturazione e di consulenti energetici.

Art.70 Oggetti naturali e culturali di pregio

Non è possibile tradurre in una zona gli oggetti da proteggere secondo la LPN di tipo puntuale o lineare. Se il comune considera indicato proteggere un oggetto da proteggere secondo la LPN di tipo puntuale o lineare, è possibile inserirlo nel PGS. È appropriato proteggere un oggetto quando si tratta di conservare oggetti tipici e/o di particolare pregio e sensibili, come ad es. stagni per anfibi, ricoveri invernali e importanti rifugi per pipistrelli, muri a secco che caratterizzano il paesaggio, ecc. Per contro, una protezione nel PGS per siepi o boschetti campestri e linee di vegetazione ripuale è meno importante, poiché la loro rimozione o compromissione richiede un'autorizzazione del Cantone (autorizzazioni supplementari soggette all'obbligo di coordinamento). Una protezione può essere indicata anche per oggetti valorizzati o ripristinati con ingenti contributi di Confederazione e Cantone. La base per le iscrizioni è data dall'inventario cantonale dei biotopi e dai dati dei centri di coordinamento per la protezione dei chiroterteri come pure degli anfibi e dei rettili.

Si veda al riguardo anche l'art. 44 LPTC.

Art. 71 Linee di arretramento e allineamento per la strutturazione edilizia

Per le linee di arretramento che non sono orientate in primo luogo alla strutturazione edilizia si rimanda all'art. 55 LPTC. Se necessario è possibile definire altri tipi di linee di arretramento per particolari esigenze legate alla strutturazione come arcate o piani sfalsati.

Le prescrizioni relative alle distanze negli atti normativi cantonali (ad es. LStra, legislazione sulla protezione antincendio) come pure le distanze che risultano dalla legislazione sulla protezione dell'ambiente (ad es. protezione dalle immissioni) hanno la precedenza sulle prescrizioni comunali (art. 77 cpv. 3 LPTC).

Le linee di arretramento e di allineamento nell'area di strade cantonali che sono state determinate dal comune devono essere coordinate in precedenza con l'Ufficio tecnico dei Grigioni. Per quanto riguarda le strade cantonali sono vincolanti solo le linee di arretramento e di allineamento approvate dal Governo (art. 49 LPTC).

E. Disposizioni di strutturazione

Nessuna osservazione.

6. Piano generale di urbanizzazione**A. Aspetti generali****Art. 72 Determinazioni**

Osservazione preliminare: in questo articolo vengono indicate le determinazioni effettivamente contenute nei piani generali di urbanizzazione di un comune. La disposizione non è normativa, ha bensì carattere informativo e di conseguenza può anche essere omessa.

Cpv. 2: possono essere citate come esempi strade cantonali, ferrovie, funivie, linee ad alta tensione, linee telefoniche, ecc.

B. Aree di urbanizzazione

Art. 73 Area di urbanizzazione privata

Questa possibilità risulta dall'art. 60 cpv. 2 LPTC. Laddove il comune non vuole o non può realizzare autonomamente l'urbanizzazione entro un termine utile, nel piano generale di urbanizzazione delimita un'area di urbanizzazione privata dove i privati, su domanda, possono provvedere autonomamente all'urbanizzazione in base alle prescrizioni del comune.

Art. 74 Area di traffico

Nessuna osservazione.

Art. 75 Area di approvvigionamento e di smaltimento

Nessuna osservazione.

Art. 76 Altre aree di urbanizzazione

Cpv. 1: secondo la giurisprudenza costante, edifici e impianti che a causa delle loro dimensioni e/o dell'esercizio hanno (o possono avere) notevoli ripercussioni sugli spazi, sugli esseri umani, sull'ambiente o sull'urbanizzazione necessitano di una base di pianificazione dell'utilizzazione prima che sia possibile rilasciare una licenza edilizia. A seconda delle dimensioni, tra questi impianti possono rientrare anche impianti d'innevamento. L'art. 45 cpv. 2 LPTC prescrive infatti espressamente che «importanti» impianti d'innevamento richiedono una determinazione nel piano generale di urbanizzazione. Al momento non è stato ancora chiarito in via definitiva quale sia esattamente il valore soglia che fa scattare l'obbligo di un inserimento nel piano di utilizzazione. Occorre considerare l'estensione della superficie da innevare, ma anche la sensibilità ecologica delle superfici da innevare, la prossimità agli insediamenti (rumore) o il tipo del prelievo di acqua. La guida «Impianti di innevamento» dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (disponibile solo in tedesco) offre ai comuni un aiuto quando si tratta di determinare i valori soglia che fanno scattare l'obbligo di un inserimento nel piano di utilizzazione. Spetta ai comuni determinare i valori soglia per stabilire l'obbligo di un inserimento nel piano di utilizzazione di impianti d'innevamento. Per gli impianti d'innevamento con una superficie da innevare superiore a 5 ha oggi occorre svolgere un RIA formale conformemente all'art. 10a LPAmb. Se prima di presentare una domanda per il rilascio della licenza edilizia non viene svolta una pianificazione dell'utilizzazione, il RIA deve essere svolto nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia. L'articolo è inteso a coprire anche altri interventi per attività oggi ancora sconosciute o non disciplinate.

Cpv. 2: il comune può stabilire le regolamentazioni necessarie anche nella legge edilizia oppure emanare un'apposita ordinanza. La regolamentazione comunale può essere applicata su misura in modo flessibile in base alle rispettive condizioni. Devono essere considerate le prescrizioni del diritto ambientale.

C. Impianti di urbanizzazione

a. Impianti del traffico

Art. 77 Aspetti generali

Cpv. 1: l'art. 45 cpv. 3 LPTC obbliga il comune a disciplinare nella legge edilizia le conseguenze giuridiche delle determinazioni del piano generale di urbanizzazione. La disposizione deve essere adeguata agli impianti concreti del traffico esistenti in un comune.

Cpv. 2: conformemente all'art. 97 cpv. 1 n. 3 LPTC, con l'approvazione del piano generale di urbanizzazione al comune è concesso il diritto di espropriazione per strade e sentieri progettati e previsti per l'espropriazione stabiliti nel piano generale di urbanizzazione. Gli impianti interessati devono essere indicati come tali nel piano generale di urbanizzazione e devono essere eseguiti come tali conformemente al progetto. La percorribilità di collegamenti del traffico non motorizzato può essere garantita ad esempio iscrivendo una servitù nel registro fondiario.

Art. 78 Strade collettrici e di accesso

Nessuna osservazione.

Art. 79 Strade rurali

Nessuna osservazione.

Art. 80 Percorsi del traffico non motorizzato

Nessuna osservazione.

Art. 81 Impianti di parcheggio pubblici

Nessuna osservazione.

Art. 82 Impianti di approvvigionamento e di smaltimento

Nessuna osservazione.

Art. 83 Impianti per lo sport e il tempo libero

Vi rientrano anche gli impianti di servizio che devono essere stabiliti nel piano generale di urbanizzazione e che devono essere realizzati per l'esercizio di un impianto per lo sport e il tempo libero.

Le determinazioni nel piano generale di urbanizzazione (PGU) chiariscono l'ammissibilità e l'interesse pubblico dal punto di vista del comune. In caso di impianti soggetti a concessione, né il comune, né il richiedente possono partire dal presupposto che l'autorizzazione (concessione) venga loro concessa in virtù delle relative indicazioni nel PGU. Tuttavia la determinazione nella pianificazione locale, in particolare nel PGU, è un'importante premessa nella procedura di approvazione dei piani. Sono inoltre fatti salvi diritti privati.

7. Pianificazioni consecutive

Art. 84 Pianificazione consecutiva

Osservazione preliminare: le procedure per l'avvio e lo svolgimento di pianificazioni consecutive sono disciplinate in maniera esaustiva negli art. 46 segg. e 51 segg. LPTC come pure negli art. 16 segg. OPTC.

Cpv. 1: conformemente all'art. 26 LPTC gli obblighi della pianificazione consecutiva devono essere stabiliti nel piano delle zone. Oltre alla delimitazione, la determinazione comprende anche le condizioni quadro per la pianificazione consecutiva. Vale una zona di pianificazione (art. 26 cpv. 4 LPTC).

Cpv. 2 e 3: una pianificazione consecutiva non deve essere riservata nell'ordinamento base per poter essere avviata dall'autorità edilizia. Il comune può avviare a propria discrezione la pianificazione consecutiva, anche se nel piano delle zone non è stato definito un rispettivo obbligo di pianificazione consecutiva.

V. Prescrizioni edilizie comunali (art. 84 – 111)

1. Diritto edilizio formale

a) Licenza edilizia

Art. 85 Obbligo di annuncio

Osservazione preliminare: L'obbligo di annuncio disciplinato nel nuovo art. 40a OPTC è imperativo solo per i progetti di costruzione esentati dall'obbligo della licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC. Se i comuni desiderano introdurre o mantenere un obbligo generale di annuncio devono legiferare di conseguenza (la seconda frase dell'art. 92 cpv. 4 LPTC riporta solo una prescrizione facoltativa). I comuni sono liberi di continuare ad assoggettare alla procedura semplificata conformemente agli art. 50 segg. OPTC (finora procedura di notifica) tutte o solo singole fattispecie non sottoposte all'obbligo di licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC. A questo scopo il comune deve prevedere un relativo articolo nella legge edilizia.

Per il resto occorre osservare che le autorizzazioni supplementari come ad es. per progetti di costruzione e pubblicità lungo le strade cantonali devono essere richieste in ogni caso alle autorità competenti indipendentemente dall'obbligo di licenza edilizia comunale.

Cpv. 1: con l'obbligo di annuncio l'autorità edilizia si occupa della valutazione al posto del committente se si tratta di un progetto non sottoposto all'obbligo di licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC. La valutazione avviene indipendentemente dal committente. Con questa regolamentazione il comune è inoltre informato in ogni momento in merito alle attività edilizie e – una volta ultimati i lavori – può dimostrare eventuali divergenze rispetto a quanto annunciato.

Cpv. 2: di regola il progetto di costruzione e il committente vengono rilevati mediante strumenti informatici. Questo permette da un lato un controllo e una verifica costanti della legalità di tutti i progetti di costruzione iniziati e realizzati e dall'altro permette di individuare sin dall'inizio la persona di riferimento responsabile, ciò che rende l'esecuzione nettamente più agevole.

Art. 86 Decisione sull'obbligo di licenza edilizia e sul tipo di procedura

Questa selezione è importante non solo se il comune introduce un obbligo generale di annuncio. Una selezione immediata è importante in particolare poiché il diritto cantonale prevede diverse finzioni di autorizzazione nel caso in cui l'autorità edilizia non reagisca entro un determinato termine. Una regolamentazione in tal senso nella legge edilizia nella forma proposta nel modello di legge edilizia può aiutare a fare chiarezza in sede di esecuzione.

Art. 87 Notifica della decisione e apertura della procedura

Cpv. 1: la decisione definisce la procedura determinante (procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia o procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia risp. informazione circa il mancato assoggettamento del progetto all'obbligo di licenza edilizia), la documentazione che deve essere inoltrata e il numero di esemplari, l'indicazione relativa a dove si possono trovare i necessari moduli ufficiali nonché le prescrizioni pertinenti in caso di progetti lungo le strade cantonali. Il termine di 15 giorni risulta dal diritto cantonale (art. 40a OPTC).

Cpv. 3: l'OPTC stabilisce termini vincolanti per l'evasione di domande di costruzione (vedi procedura per il rilascio della licenza edilizia art. 41 segg., in particolare art. 44 e 46 OPTC). Il comune può emanare disposizioni complementari (art. 92 cpv. 4 LPTC).

Art. 88 Domanda di costruzione

I comuni disciplinano la documentazione di domanda da inoltrare. La documentazione necessaria per le autorizzazioni supplementari cantonali è indicata nel diritto cantonale.

Cpv. 1: occorre sempre tenere conto dell'obbligo di coordinamento con altre autorizzazioni necessarie (art. 88 LPTC in unione con gli art. 52 e 53 OPTC). La decisione circa il numero di copie da inoltrare spetta al comune (art. 42 cpv. 1 OPTC).

Cpv. 2: la proposta nel modello di legge edilizia prevede un catalogo il più possibile ampio. Nel singolo caso concreto deve però essere inoltrata la documentazione necessaria per verificare che un progetto sia conforme al diritto: ciò non significa però che vadano per forza inoltrati tutti i documenti citati. Al contempo è però possibile chiedere delle prove non menzionate nell'elenco (cfr. cpv. 2 alla fine). L'autorità edilizia può indicare esattamente la documentazione necessaria nell'annuncio. L'elenco può essere interpretato al contempo come una lista di controllo che può essere inserita in questo modo nella legge e – se necessario – adeguata, eventualmente anche ampliata.

Numero 12: conformemente all'art. 52 cpv. 2 OPTC e alla lista delle autorizzazioni supplementari del DEPS che necessitano di essere coordinate, i progetti di diritto stradale sono soggetti all'obbligo di esame preliminare.

Numero 13: le eccezioni concernenti il certificato energetico sono disciplinate nell'art. 4 della legge sull'energia del Cantone dei Grigioni (LGE). Tali eccezioni possono essere concesse in presenza di condizioni straordinarie se il rispetto delle disposizioni della legge sull'energia rappresenta un caso di rigore sproporzionato e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.

Numero 15: gli apparecchi esterni devono rispettare i valori limite d'esposizione al rumore conformemente all'allegato 6 dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

Numero 16: ad es. stazioni di trasformazione, tettoie, ecc. (prevenzione dei danni causati dagli elementi naturali AFG).

Numero 26: conformemente all'art. 16 cpv. 1 OPSR e termine tecnico corretto.

Cpv. 3: l'obbligo di coordinamento con altre autorizzazioni necessarie, come autorizzazioni in materia di protezione delle acque e della pesca non vale solo nella procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia, bensì anche nella procedura semplificata (art. 88 LPTC in unione con gli art. 52 e 53 OPTC).

Cpv. 6: in questo modo viene garantito che le autorità di autorizzazione vengano informate in merito allo stato effettivo e siano documentate anche modifiche di progetto non sottoposte all'obbligo di licenza edilizia. In caso di progetti di costruzione con permesso EFZ, l'autorità edilizia deve comunicare al servizio specialistico se il progetto eseguito corrisponde al permesso EFZ. Se ciò non è il caso, essa trasmette i piani d'esecuzione al servizio specialistico (art. 60 cpv. 2 OPTC).

Indicazione: ulteriore documentazione deve essere completata in base alle nuove prescrizioni legislative. Quali esempi attuali si possono citare i rilevamenti cartografici della vegetazione in caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili o particolari requisiti posti a progetti di costruzione in zone con frane lente o aree d'inondazione che a seguito del pericolo e del modello grigionese per la delimitazione di zone di pericolo non sono attribuite né a una zona di pericolo 1, né a una zona di pericolo 2.

Art. 89 Dichiarazione di garanzia

Per quanto riguarda altre disposizioni accessorie si rimanda all'art. 90 LPTC.

2. Regolamentazioni per la gestione della costruzione di abitazioni secondarie

Esempi di regolamentazioni di diritto comunale in virtù dell'art. 22a LPTC in relazione alla legge sulle abitazioni secondarie (inasprimenti rispetto alla legge sulle abitazioni secondarie):

- **limitazione della possibilità prevista nell'art. 9 cpv. 1 LASEC di modificare la destinazione di edifici protetti o tipici del sito;**

- limitazione della possibilità prevista nell'art. 8 cpv. 1 e 2 LASEC di realizzare abitazioni secondarie per il finanziamento trasversale di strutture ricettive organizzate;
- limitazione della possibilità prevista nell'art. 8 cpv. 4 LASEC di trasformare fino a un massimo del 50 per cento di alberghi in abitazioni secondarie;
- limitazione della possibilità prevista nell'art. 11 cpv. 2 LASEC del libero tipo di uso di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore gravando il cambiamento di utilizzo con tasse di incentivazione, di compensazione o sul valore aggiunto.

3. Promozione della costruzione di abitazioni

Art. 90 Quote abitative

Nessuna osservazione.

4. Sicurezza e salute

Art. 91 Igiene abitativa

Cpv. 1: spesso gli edifici storici non corrispondono agli odierni standard posti all'igiene abitativa. L'adeguamento porta spesso a trasformazioni sproporzionate o alla distruzione della sostanza edilizia di pregio storico-culturale. Nella legge è possibile formulare eccezioni per edifici e impianti di pregio storico come pure per edifici situati in aree di protezione e di conservazione. È anche possibile prevedere una ponderazione degli interessi nel singolo caso affinché simili requisiti per edifici storici vengano applicati solo scrupolosamente e tenendo conto della sostanza edilizia di pregio determinante.

Cpv. 2: prescrizioni più ampie come variante in caso di utilizzo dell'indice di edificabilità o di occupazione.

Art. 92 Parchi giochi, locali accessori

Cpv. 1: prescrizioni di questo tipo sono di grande importanza soprattutto per garantire uno sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità. Possono essere determinate per un territorio specifico nella legge edilizia o nella pianificazione consecutiva.

Il cpv. 2 è particolarmente indicato in caso di utilizzo dell'indice di edificabilità o di occupazione onde evitare che le superfici utili secondarie vengano sostituite da superfici utili principali di maggior valore economico.

Art. 93 Bilancio energetico

Il principio relativo a un approccio parsimonioso e rispettoso dell'ambiente per quanto riguarda l'utilizzo dell'energia è previsto da un lato nell'art. 79 cpv. 1 LPTC e dall'altro nella legge cantonale sull'energia. Per misure di promozione concrete si presta un'apposita legge sull'energia o un'integrazione di questo articolo nella legge edilizia comunale.

Art. 94 Misure di sicurezza durante i lavori di costruzione

Nella legge edilizia i comuni possono prevedere anche prescrizioni di portata molto ampia per le misure di sicurezza durante i lavori di costruzione (cfr. anche art. 114 MLE). In sostanza la proposta nel modello di legge edilizia contiene solo delle concretizzazioni relative alle prescrizioni in materia di protezione dell'ambiente e delle acque. Per quanto riguarda il periodo in cui svolgere lavori di costruzione occorre evitare incompatibilità con regolamentazioni contenute in una legge comunale sulla polizia.

Cpv. 2: vi rientrano in particolare le misure indicate nella Direttiva sul rumore dei cantieri e nella Direttiva aria cantieri dell'UFAM.

Cpv. 3: è vietato incenerire rifiuti nei cantieri (come del resto anche su tutto il territorio comunale). Il quadro giuridico è dato dall'art. 30 cpv. 2 LPAmb.

5. Strutturazione**Art. 95 Tetti e strutture sul tetto**

I comuni possono prevedere prescrizioni per tetti e strutture sul tetto.

Cpv. 2: il comune deve stabilire la dimensione esatta con un solo valore.

Cpv. 3: con il concetto di «oggetto da proteggere» si riassumono tutti gli oggetti di pregio attribuibili a diversi livelli di protezione e rilevati nel piano generale delle strutture.

Cpv. 4: il committente deve allegare una motivazione valida e comprensibile alla domanda di decisione preliminare o alla domanda di costruzione.

Art. 96 Parti di edificio sporgenti e arretrate

Il cpv. 2 crea la base legale per la limitazione assoluta delle dimensioni di balconi e simili.

Art. 97 Segnaposto: prescrizioni energetiche

Nessuna osservazione.

Art. 98 Impianti solari

Osservazione preliminare: in considerazione della procedura e delle esigenze poste alla strutturazione occorre osservare il diritto federale.

Il cpv. 2 rappresenta un esempio di come sfruttare la competenza normativa conformemente all'art. 40b cpv. 3 OPTC. Tali impianti solari eventualmente non sufficientemente adattati devono però inserirsi nell'immagine urbanistica in modo tale da creare un buon effetto generale (art. 73 cpv. 1 LPTC).

Il cpv. 3 rappresenta un esempio di come sfruttare la competenza normativa conformemente all'art. 40b cpv. 4 OPTC.

Art. 99 Recinzioni e piantumazioni

Cpv. 1: restano riservate le prescrizioni sulle distanze per recinzioni e piantumazioni (secondo l'art. 76 e l'art. 77 cpv. 3 LPTC).

Cpv. 2: vedi anche l'art. 94 LPTC.

Cpv. 4: le distanze dal confine si orientano alle disposizioni della legge d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC).

Art. 100 Modifiche del terreno, scarpate e muri

Per scavi e riempimenti lungo facciate di edifici vedi anche l'art. 18 MLE.

Art. 101 Insegne pubblicitarie e cartelli indicatori

Cpv. 1: insegne pubblicitarie (anche temporanee) nell'area delle strade nazionali e cantonali necessitano di un'autorizzazione dell'Ufficio tecnico dei Grigioni.

Art. 102 Antenne

Nessuna osservazione.

Art. 103 Segnaposto: impianti di telecomunicazione mobile

Per disciplinare eventuali disposizioni comunali occorre considerare l'obbligo di annuncio secondo l'art. 40a OPTC. Si raccomanda l'introduzione del modello di cooperazione e di dialogo sulla base di un accordo tra l'autorità edilizia e gli operatori di telefonia mobile da stipulare precedentemente. Un articolo relativo a impianti di telecomunicazione mobile è in fase di pianificazione (DEPS, ARE-GR, UNA).

Art. 104 Stoccaggio di balle di insilato

Le balle di insilato caratterizzano l'immagine paesaggistica e di conseguenza dovrebbero essere depositate perlopiù presso il centro dell'azienda agricola. Esse ricoprono un ruolo importante per quanto riguarda il deposito, il processo di fermentazione, la protezione delle acque e la protezione della selvaggina. Il processo di fermentazione dura sei settimane. Le balle di insilato dovrebbero essere portate via nei primi tre giorni oppure solo dopo sei settimane. Prima dell'inizio del foraggiamento invernale le balle devono essere ben impilate in un deposito definitivo e protette dalla selvaggina. Lo spazio deve avere caratteristiche tali da evitare la formazione di fango e un deflusso incontrollato di succo d'insilato; questo significa che le balle devono essere impermeabili oppure che le acque che si accumulano vengono smaltite nella fossa del colaticcio. Può imporsi una relativa regolamentazione nella legge edilizia.

6. Traffico**Art. 105 Sicurezza del traffico**

Nessuna osservazione.

Art. 106 Accessi e uscite carrabili

È anche possibile prevedere l'applicazione delle norme VSS (cfr. anche l'art. 106 cpv. 2 MLE).

Cpv. 2: se le vie di fuga passano attraverso delle rampe occorre osservare linee guida particolari.

Art. 107 Posteggi per veicoli a motore, ciclomotori e biciclette

Cpv. 2: i comuni fissano un unico valore. Di regola il numero di posteggi obbligatori deve essere ridotto nelle parti storiche dell'insediamento. Altri motivi per ridurre il numero dei posteggi obbligatori sono un buon collegamento con i trasporti pubblici oppure offerte alternative di mobilità.

Art. 108 Contributo sostitutivo per posteggi per veicoli a motore

Lo scopo di utilizzazione del contributo deve essere definito nella legge edilizia. Il versamento del contributo sostitutivo non dà diritto a un posteggio per un veicolo a motore in un impianto di parcheggio pubblico.

7. Approvvigionamento e smaltimento**Art. 109 Condotte di servizio**

La posa di condotte nell'area di strade cantonali necessita di un'autorizzazione dell'Ufficio tecnico dei Grigioni. Il diritto di condotta per condotte private si conforma all'art. 691 CC.

Art. 110 Acque di scarico

Nessuna osservazione.

Art. 111 Impianti di compostaggio

Cpv. 1: le neofite invasive come la verga d'oro o il panace di Mantegazza si diffondono rapidamente a scapito della vegetazione locale.

Il cpv. 2 rappresenta un adeguamento alle disposizioni dell'art. 29c della legge cantonale sulla caccia (LCC).

8. Suolo pubblico e privato nonché spazio aereo sovrastante suolo pubblico

Art. 112 Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo sopra il suolo pubblico

La regolamentazione si rifà alla dottrina giuridica generale secondo cui l'uso pubblico è ammesso senza autorizzazioni né indennizzo, l'uso pubblico accresciuto è soggetto ad autorizzazione e il godimento particolare richiede una concessione (cfr. anche art. 120 LICC).

Cpv. 1: l'uso pubblico accresciuto delle strade cantonali necessita di un'autorizzazione dell'Ufficio tecnico (art. 12 LStra).

Art. 113 Uso della proprietà privata per scopi pubblici

Nessuna osservazione.

Art. 114 Uso della proprietà di terzi per scopi privati

Una tale regolamentazione può contribuire alla mobilitazione di terreni edificabili poiché elimina un importante ostacolo all'edificazione (cfr. art. 19a cpv. 2 n. 4 LPTC).

Cpv. 1: si tratta espressamente di un utilizzo temporaneo. Per utilizzi permanenti è necessario stipulare i consueti contratti di servitù.

Cpv. 2: il risarcimento del danno non comprende solo un eventuale danno causato dall'attuale utilizzo diretto, bensì anche eventuali danni successivi o un onere supplementare. Se ad es. per motivi tecnici un'ancora a vite non può essere rimossa e deve dunque rimanere nel terreno del vicino, in futuro ciò potrebbe comportare un onere supplementare per il vicino se questi realizza un'opera di sottostruttura (spese per eliminazione e smaltimento, ecc.).

VI. Ordinamento di urbanizzazione (art. 112 – 122)

1. Aspetti generali

Art. 115 Legge di urbanizzazione

Osservazione preliminare: il MLE prevede ampie regolamentazioni per le questioni relative ai collegamenti di trasporto. Nella legge edilizia il comune può disciplinare anche altre questioni. Per quanto riguarda i settori approvvigionamento idrico, trattamento delle acque e gestione dei rifiuti si rimanda ai modelli di regolamento dell'AGST.

Cpv. 1: la legge di urbanizzazione non è parte integrante dell'ordinamento base. Per «legge di urbanizzazione» si intendono la legge sull'approvvigionamento idrico, sullo smaltimento delle acque e la legge sui rifiuti. Per quanto riguarda le corporazioni comunali si rimanda agli art. 50 segg. della legge sui comuni (LCom).

Art. 116 Programma di urbanizzazione

L'obbligo di allestire un programma di urbanizzazione risulta dall'art. 59 LPTC.

Art. 117 Nomi delle strade

Nessuna osservazione.

2. Progettazione e autorizzazione

Art. 118 Progetti generali e progetti di costruzione

Cpv. 1: si possono citare come esempi il piano generale di approvvigionamento idrico (PGA) o il piano generale di smaltimento delle acque (PGS).

3. Realizzazione, esercizio, manutenzione e rinnovo

a. Impianti di urbanizzazione pubblici

Art. 119 Realizzazione

Il cpv. 1 chiarisce che l'esecuzione dell'urbanizzazione è compito del comune.

Il cpv. 3 crea la base conformemente all'art. 60 cpv. 2 LPTC (cfr. anche l'art. 73 MLE).

Art. 120 Esercizio, manutenzione e rinnovo

Di principio l'esercizio, la manutenzione e il rinnovo degli impianti comunali di urbanizzazione sono compiti del comune.

Art. 121 Sgombero della neve

Indicazione: per questioni relative al diritto sulla protezione dell'ambiente e della pesca, non è consentito smaltire la neve nei corsi d'acqua oppure un eventuale smaltimento necessita di un'autorizzazione. I dettagli relativi alla regolamentazione dello smaltimento della neve sono indicati nel rispettivo promemoria dell'UNA.

b. Impianti di urbanizzazione privati**Art. 122 Aspetti generali**

Cfr. art. 73 e art. 119 cpv. 3 MLE.

Art. 123 Impianti collettivi e uso collettivo

Nessuna osservazione.

Art. 124 Assunzione da parte del Comune

Nessuna osservazione.

Art. 125 Pianificazione dei risanamenti

Nessuna osservazione.

**VII. Disposizioni d'esecuzione e finali
(art. 123 – 127)****Art. 126 Esecuzione**

Cpv. 1: questo obbligo risulta dall'art. 85 LPTC.

Art. 127 Tasse per licenze edilizie

Cpv. 1: la base è costituita dall'art. 96 LPTC. Nella legge edilizia occorre disciplinare la competenza per l'emanazione dell'ordinanza sugli emolumenti (vedi cpv. 4), se ciò non è disciplinato in un altro atto normativo.

Cpv. 4: minore è il numero di disposizioni previsto nella legge edilizia e maggiore sarà la necessità di attribuire la competenza per l'ordinanza sugli emolumenti all'assemblea o al parlamento comunale.

Art. 128 Rimedi giuridici

In base alla propria autonomia organizzativa i comuni decidono in merito a competenza e via di ricorso comunale, quest'ultima non è tuttavia imperativa. Se non è previsto alcun rimedio giuridico comunale, le decisioni edilizie possono anche essere impugnate direttamente dinanzi al Tribunale amministrativo.

Cpv. 2: al riguardo vedi anche l'art. 6 LPTC.

Art. 129 Lingua della legge

Nessuna osservazione.

Art. 130 Entrata in vigore

Nessuna osservazione.